



Jaarverslag 2023



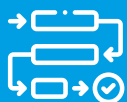
Beter Wonen
IJSELMUIDEN

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 11-06-2024



De ambitie waarmaken

De veranderopgave waar Beter Wonen voor staat is groot. Het tempo waarin we dit willen realiseren is ambitieus. Vanuit de meerjarenbegroting en het doorrekenen van diverse scenario's blijkt dat we dit financieel aankunnen. Daarnaast is het een organisatorisch vraagstuk. Als compacte organisatie moeten we de werkzaamheden slim wegzetten in de tijd en waar nodig tijdig opschalen. Op deze wijze maken we samen met ketenpartners de ambitie waar.

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. **11-06-2024**

Jaarverslag 2023



Beter Wonen
IJSELMUIDEN

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 11-06-2024

Jaarverslag 2023 Beter Wonen

Inhoudsopgave

	Algemene gegevens	5
	Voorwoord	7
	Bestuursverslag (hoofdstuk 1 t/m 11)	
1	Verslag directeur-bestuurder	9
2	Verslag van de Raad van Commissarissen	17
3	Organisatie	27
4	Volkshuisvestelijk verslag	31
5	Woonlasten die bewoners kunnen betalen	33
6	Overal voldoende en passende sociale huurwoningen	37
7	Duurzame huurwoningen zonder extra woonlasten voor huurders	51
8	Huurwoningen in gemengde wijken waar mensen zich thuis voelen	61
9	Goede randvoorwaarden	63
10	Gezonde bedrijfsvoering	73
11	Samenwerking met partners	75
12	Jaarrekening	79
	Overige gegevens	123

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 11-06-2024

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

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 11-06-2024

2023 Beter Wonen

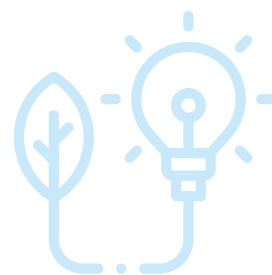


VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 11-06-2024



Voorwoord

Ook in 2023 hebben de medewerkers van Beter Wonen hard gewerkt aan het verwezenlijken van de doelen uit het Ondernemingsplan 'Duurzaam en dichtbij'. Dit heeft op diverse fronten positieve resultaten opgeleverd:

- **4 keer een A-score behaald in de Aedes-benchmark;**
- **Landelijk in de top 10 op het gebied van duurzaamheid;**
- **Voortdurend sterke financiële indicatoren.**

We hebben de ambitie om ons bezit versneld te transformeren via nieuwbouw, sloop/nieuwbouw en verkoop, zodat we tijdig voorbereid zijn op de toekomst. Momenteel zijn er echter onzekerheden in de markt, zoals de sterk gestegen inflatie, rente en energie- en bouwkosten. Het is ook lastig om stabiele afspraken te maken met de overheid, waardoor we onverwacht geconfronteerd kunnen worden met maatregelen die een negatieve invloed hebben op onze exploitatie, zoals de eenmalige huurverlaging die we in 2023 moesten doorvoeren voor huishoudens met een laag inkomen.

Inmiddels zijn de formatiegesprekken gevoerd om tot een nieuw kabinet te komen. Er ligt een hoofdlijnenakkoord waarin de noodzaak om de wooncrisis aan te pakken wordt onderkend. Ik hoop van harte dat er wordt ingezet op een aanpak waarbij partijen niet tegenover elkaar staan, maar gezamenlijk optrekken. Uiteindelijk streven we immers hetzelfde doel na.

Ik wens u veel leesplezier toe.

Hendrik Hoogenkamp

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 11-06-2024

Jaarverslag 2023 Beter Wonen

1122ERWUIDEN
Beter Momen



VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 11-06-2024

1



Verlag directeur- bestuurder

Inleiding

In dit jaarverslag leggen we verantwoording af over het jaar 2023. Dit doen we op basis van de strategische thema's zoals beschreven in het Ondernemingsplan 2022-2026:

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

In ons Jaarplan 2023 verbonden we doelen aan deze thema's. Gedurende het jaar wordt de voortgang via een 4-maandelijks rapportage gemonitord. In het afgelopen jaar realiseerden we vrijwel alle gestelde doelen. U leest hier meer over in dit jaarverslag.

Het jaarverslag bestaat uit het bestuursverslag (hoofdstuk 1 t/m 11) en de jaarrekening (hoofdstuk 12). Het jaarverslag is zo opgebouwd dat hoofdstukken ook afzonderlijk van elkaar te lezen zijn. Dit brengt met zich mee dat onderwerpen meerdere keren terugkomen.

Landelijke omgeving

De woningmarkt vormt een essentieel onderdeel van onze samenleving, waarin de vraag naar passende huisvesting en de beschikbaarheid van betaalbare woningen centraal staan. Het is een dynamisch en

complex speelveld, beïnvloed door diverse factoren zoals economische ontwikkelingen, demografische veranderingen, overheidsbeleid en maatschappelijke trends. De balans tussen vraag en aanbod op de woningmarkt heeft niet alleen invloed op het woongenot van individuen, maar ook op bredere thema's zoals sociale cohesie, duurzaamheid en economische stabiliteit.

In december bezocht de speciale VN-rapporteur voor adequate huisvesting Nederland. In zijn afsluitende rapport benadrukt hij dat de huisvestingscrisis in Nederland geen migratiecrisis is, maar het resultaat van een opeenvolging van slechte beleidskeuzes. Tijdens de persconferentie benadrukte hij dat huisvesting een mensenrecht is, geen economisch product of iets dat afhangt van de liefdadigheid van de regering. Hij wees erop dat men ooit geloofde dat huisvesting zo goed geregeld was, dat een vorige minister het besluit nam om het bestaande ministerie van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening te sluiten. Als sector ondervinden we dagelijks de gevolgen van de versplintering van beleid tussen ministeries en gemeenten en het ontbreken van een duidelijke visie, wat leidt tot het blussen van brandjes. De corporatiesector stond voorheen bekend als een betrouwbare partner met een voorspelbare kasstroom, waardoor anticyclisch investeren mogelijk was. Echter, door het ontbreken van een visie, onvoldoende grondposities, beklemmende regelgeving en bezwaarprocedures komen projecten nauwelijks van de grond. Om deze reden heeft Aedes bij de informateur benadrukt dat het cruciaal is woningmarktpartijen tijdig te betrekken bij de kabinetsformatie, gezien de urgentie van de wooncrisis.

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 11-06-2024

Jaarverslag 2023 Beter Wonen

Aan het begin van 2023 werden we geconfronteerd met een energiecrisis als gevolg van sterk stijgende energiekosten. We ontvingen aanzienlijk meer aanvragen voor energetische maatregelen dan verwacht, wat leidde tot een besluit om het budget hiervoor te verhogen, zodat we alle aanvragen konden honoreren. Hierdoor bleven de woonlasten beheersbaar voor een groot deel van onze huurders, zoals blijkt uit de blijvend lage huurachterstand.

Vanaf 1 januari 2024 verplicht de EU bedrijven om verslag uit te brengen over hun duurzaamheidsinspanningen. Dit is vastgelegd in de Corporate Sustainability Reporting Directive (CSRD). Deze richtlijn heeft als doel om ondernemingen aan te moedigen meer openheid te geven over hun effect op het milieu en de samenleving. Woningcorporaties vallen op dit moment nog niet direct onder deze richtlijn. Wij hechten veel waarde aan een heldere en transparante communicatie over onze maatschappelijke impact. Hierbij is het altijd de vraag of de manier van verantwoording past bij de sector, de eenduidigheid in de rapportage en de daarmee samenhangende lasten. De sector is van mening dat al bestaande én gebruikte vormen van verslaggeving beter bij de corporatiesector passen dan de CSRD. Als Beter Wonen volgen we de ontwikkelingen met belangstelling.

Op basis van de Nationale prestatieafspraken moet het investeringsniveau fors omhoog. De nieuwbouw moet verdubbelen, meer uitgaven voor woningverbetering en verdere verduurzaming van de woningvoorraad. Echter, des te meer een woningcorporatie investeert, des te eerder komen de financiële grenzen in zicht. Op dit moment zijn onze kengetallen goed en kunnen we de overeengekomen opgave financieren. Verderop in het jaarverslag gaan we nader in op welke afwegingen wij maken en de risico bereidheid.

De Autoriteit Woningcorporaties beoordeelt corporaties op basis van het gezamenlijk beoordelingskader AW-WSW. Dit omvat governance, sturing en beheersing van de organisatie, rechtmatigheid, financiële continuïteit en de bescherming van maatschappelijk gebonden vermogen. Op basis van deze beoordeling ziet de AW geen aanleiding voor nader onderzoek, waarbij de risico-inschatting voor Beter Wonen op alle onderdelen van het beoordelingskader laag is.

In 2023 namen we deel aan de Aedes-Benchmark, waarbij de bedrijfsvoering en kwaliteit van deelnemende corporaties inzichtelijk worden gemaakt. De niet-beïnvloedbare bedrijfslasten per verhuureenheid daalden van € 873 naar € 836 (landelijk gemiddelde: € 928). De klantwaardering bereikte een gewogen gemiddelde van 8,2, en ook op duurzaamheid, onderhoud & verbetering en beschikbaarheid & betaalbaarheid behaalden we goede scores. Met 4 keer een A-score behoren we tot de zes koplopers van Nederland.

Lokale omgeving

De nieuwbouw van zowel huur- als koopwoningen blijft aanzienlijk achter ten opzichte van de vraag. We constateren dat de benodigde doorstroming naar een passender woning stagneert en het aantal reacties op te verhuren woningen sterk stijgt. In 2023 leverden we 24 appartementen met lift op aan de Drostenstraat. Deze appartementen zijn allemaal ruim voor opleverdatum verhuurd. Doordat we de helft van de nieuwbouw met voorrang toewijzen aan zittende huurders, creëren we doorstroming binnen het bestaande bezit. Zonder deze nieuwbouw en bijbehorende doorstroming zouden er in 2023 nauwelijks huurwoningen beschikbaar zijn gekomen voor regulier woningzoekenden.

Net voor de jaarwisseling zijn de 18 portiekwoningen (fase 1) aan de Erfgenamenstraat gesloopt. In de loop van 2024 realiseren we hier 17 appartementen. In de maand december is het haalbaarheidsplan voor de nieuwbouwlocatie Sonnenberg goedgekeurd door de RvC. Inmiddels zijn door de gemeente voorbereidende werkzaamheden opgestart en is de laatste bezwaarprocedure succesvol afgerond. Dat maakt dat we in de 2e helft van 2024 starten met de bouw van 16 appartementen. Met de gemeente Kampen zijn we blijvend in gesprek om de nieuwbouwproductie op gang te houden. Daarvoor hebben we grondposities nodig waarbij we afhankelijk zijn van andere partijen. Met de gemeente Kampen zijn we in gesprek over hoe we tijdig voldoende grondposities voor toekomstige nieuwbouw kunnen verwerven.

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 11-06-2024

We beschikken over actuele prestatieafspraken met de gemeente Kampen, deltaWonen en de huurdersverenigingen. 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 tijdig voldoen aan het klimaatakkoord en de woonlasten voor onze huurders betaalbaar blijven. Een belangrijke procesafpraak is, dat we jaarlijks gezamenlijk afspraken maken voor het komende jaar (jaarschijf). De input vanuit de corporaties voor de jaarschijf wordt gezien als het bod namens de corporaties, zoals opgenomen in de Woningwet. Eind 2023 is de jaarschijf voor 2024 door betrokken partijen vastgesteld en ondertekend.



De jaarlijkse informatieavond vanuit de corporaties met de gemeenteraad heeft plaatsgevonden op 30 november. In de presentatie kwamen de volgende punten aan de orde:

- Bouwen, bouwen, doorstroming;
- Wet- en regelgeving belemmert;
- Statushouders en aandachtsgroepen;
- Samenwerking.

Op basis van bovenstaande thema's is het inhoudelijke gesprek gevoerd.

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 2023 hebben we ondanks extra inspanningen niet gerealiseerd. De belangrijkste reden is dat er te weinig woningen via nieuwbouw en verhuizingen beschikbaar kwamen. Tijdens het bestuurlijk overleg bespreken we de woningmarkt en de projecten die op stapel staan. In 2023 leverde Beter Wonen 24 appartementen op. Op dit moment bereiden we de nieuwbouw van woningen op de locaties De Bakkerij en de scholenlocatie voor.

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

Realiseerbaarheid waarde onroerende zaken in exploitatie

Per 31 december 2023 is in totaal € 102,6 miljoen aan ongerealiseerde herwaarderings in het eigen vermogen begrepen (2022 € 114,8 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.

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN

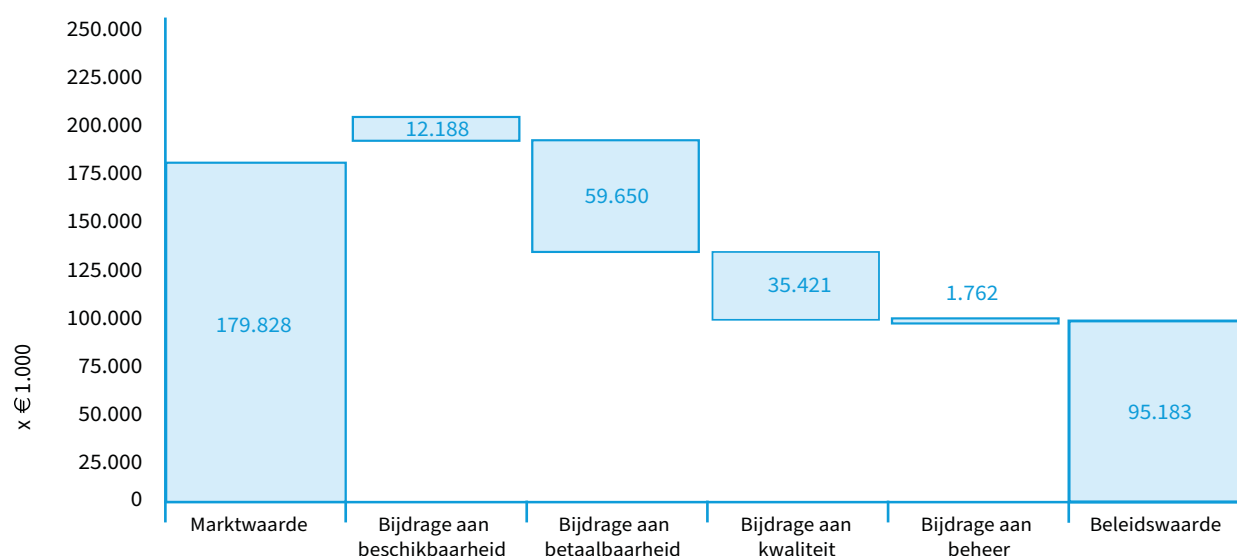


Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 11-06-2024

Jaarverslag 2023 Beter Wonen

Analyse maatschappelijk rendement DAEB 2023



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 marktwaaarde 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 marktwaaarde 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 marktwaaarde in verhuurde staat van dit bezit. Het maatschappelijk rendement bedraagt € 85 miljoen en impliceert dat circa 57% van het eigen vermogen niet gerealiseerd zal worden op grond van het beleid van Beter Wonen.

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 marktwaaarde 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 2023 gespannen. Op dit moment is de zoektijd in de Woningzoeker voor wenswoningen in de gemeente Kampen 3,0 jaar (norm max. 2,4 jaar).

Betaalbaarheid

De streefhuur van Beter Wonen ligt veel lager dan de markthuur. Tevens investeren we volop in energiebesparende maatregelen waardoor de woonlasten verlaagd worden. Hierdoor blijven de woningen betaalbaar en bereikbaar voor de doelgroep en kunnen huurders aanspraak maken op huurtoeslag. In 2023 kwam de huurachterstand uit op 0,11% van de jaarhuur. Er vonden geen ontruimingen plaats. We vragen op dit moment gemiddeld 59% 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 een groot aantal 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 7,9. In de benchmark 2023 is dit de hoogste score.

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 11-06-2024

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 2023 vond er geen verhuizing plaats vanwege een overlastsituatie.

Risicoparaagraaf

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 risicoparaagraaf 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 2023 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. Voorbeelden hier zijn 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 risicogebieden worden onderkend.

Frauderisicoanalyse

Risico's rondom fraude en niet-integer handelen, en de beheersing daarvan, zijn onderwerpen die periodiek aandacht behoeven. We monitoren fraude gerelateerde risico's jaarlijks met behulp van onze frauderisicoanalyse en bespreken de uitkomsten in het personeels-overleg. Deze risico's en de beheersing daarvan zijn onderdeel van de risicoanalyse die we jaarlijks in het MT bespreken. De belangrijkste aandachtspunten rapporteren we in het Quadrimester aan de RvC. Ook in 2023 zijn de belangrijkste frauderisico's herijkt en getoetst. Bij de toetsing zijn geen fraudegevallen gesignaleerd. Samengevat met betrekking tot de frauderisico's en de beheersing is onderstaande tabel opgenomen.

Element frauderisico	Kans	Impact	Beheersmaatregelen
Medewerkers	Laag	Midden	• Toets geschiktheid en betrouwbaarheid • Integriteitscode • Privacy beleid • Casuïstiekbespreking met personeel
Onttrekking geld/goederen	Laag	Midden	• Procuratieregeling • Minimaal contant geld • Systematische routing facturen
Financiële verantwoording	Laag	Laag	• Verslaggevingsregels en handboek marktwaardering • Externe accountantscontrole
Contracten en leveringen	Laag	Hoog	• Functiescheidingen opdrachtverstrekking, registratie en betaling
Datalek	Laag	Midden	• Verwerkersovereenkomsten en SLA
Woonfraude	Midden	Laag	• Signaalfunctie omgeving





Vastgoed

Het bezit van Beter Wonen is goed onderhouden en verhuurt goed. We kennen geen leegstand en er is, met een zoektijd van 3,0 jaar in de wensmodule en een op dit moment lage slaagkans in de spoedmodule, sprake van een gespannen huurmarkt. We beschikken over een actueel Strategisch Voorraadbeleid. Hierin brengen we op basis van demografische ontwikkelingen de veranderopgave in beeld. Dit plan voorziet er in, dat ons bezit tijdig transformeert, verduurzaamt, uitbreidt en ververs. Omdat we hierbij afhankelijk zijn van economische ontwikkelingen en overheidsbeleid werkten we een viertal scenario's uit. Op basis van het meest aannemelijke scenario hebben we onze meerjarenbegroting uitgewerkt. Jaarlijks monitoren we de stand van zaken en sturen, daar waar nodig, bij.

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



Projecten

De risico's die betrekking hebben op projecten worden mede bepaald door de omvang en complexiteit van de projecten. Voorafgaand aan een project stellen we een haalbaarheidsonderzoek op. Deze wordt door de RvC getoetst aan het toetsingskader en nader besproken. Risico's ten tijde van de uitvoering van projecten worden zoveel mogelijk beperkt door te werken met aanneemcontracten waarin afspraken zijn vastgelegd over onder andere termijnbetalingen, kwaliteitseisen en een bankgarantie. Voor de komende jaren staat veel nieuwbouw gepland. Dit vraagt om een zorgvuldige financiële en organisatorische planning.

Risico: **middel** ■ Impact: **groot** ▲



Financiën

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

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



Renterisico

De risico's in het kader van de financiering van het bezit worden jaarlijks beoordeeld. De rente is als gevolg van hoge inflatie en marktomstandigheden in korte tijd sterk gestegen. Dat vraagt om extra aandacht. Aantrekken van liquiditeiten bij de sectorbanken BNG/NWB is nu, en naar verwachting volgend jaar, geen probleem. Ook een rentestijging heeft op korte termijn geen significante invloed op de kasstromen van Beter Wonen. Zo nodig

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 11-06-2024

kan getemporiseerd worden in onderhouds- en investeringsuitgaven om de uitgaande kasstroom en verzware van de financieringslast te beperken. Ook zijn er mogelijkheden om te krimpen in flexibele kosten. We beschikken over een Financieel reglement en Financieringsstrategie waarin de wijze van financiering nader is uitgewerkt. Het beleid is erop gericht de financieringskosten te minimaliseren en de vervalkalender te optimaliseren. Beter Wonen maakt geen gebruik van renteswaps.

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



Wet- en regelgeving

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

Risico: **laag** ▼ Impact: **middel** ■



Organisatie

Beter Wonen kent een beperkte organisatieomvang. Dit heeft voordelen zoals korte informatielijnen, slagvaardige besluitvorming en grote betrokkenheid. De omvang maakt echter ook dat er sprake is van kwetsbaarheid als het gaat om delen van kennis en het behouden van kwalitatief goede medewerkers. De kwetsbaarheid van een kleinere werkorganisatie wordt vooralsnog gecompenseerd door de genoemde voordelen. De organisatie is op dit moment 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** ■



Oorlog (in Oekraïne)

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

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

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

In control

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

Verklaring

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

IJsselmuiden, 11 juni 2024

Hendrik Hoogenkamp
directeur-bestuurder



d.d. 11-06-2024 Verslag 2023 Beter Wonen



VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 11-06-2024

2

Verslag van de raad van commissarissen



Taak en kaders

Raad van Commissarissen (RvC)

In dit verslag, dat samen met het verslag van de directeur-bestuurder, het volkshuisvestingsverslag en de jaarrekening deel uitmaakt van het jaarverslag van Beter Wonen IJsselmuiden (vanaf nu: Beter Wonen), verantwoordt de RvC zich over het jaar 2023.

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

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

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

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

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. Daarnaast heeft de RvC de taken en verantwoordelijkheden vastgelegd in een toezichtkader, een toezichtvisie en een toetsingskader.

Het toezichtkader beschrijft het speelveld en de taken van de corporatie en omvat het geheel van spelregels welke de RvC bij het uitoefenen van zijn taak volgt. De toezichtvisie beschrijft de visie van het bestuur en de RvC op besturen en toezicht houden en op welke wijze de RvC toezicht houdt.

Het toetsingskader beschrijft de speerpunten van de RvC en het informatieprotocol.

In 2023 heeft de RvC haar toezichtvisie geactualiseerd.

Governance, informatieverstrekking en integriteit

De RvC onderschrijft de Governancecode voor woningcorporaties. De Governancecode, het Reglement van de Raad van Commissarissen en de toezichtvisie zijn opgenomen op de website van Beter Wonen. De in 2020 geactualiseerde Governancecode voor Woningcorporaties is op 1 februari 2023 in een specifieke themabijeenkomst van de RvC met de directeur-bestuurder nader besproken en geconcretiseerd.

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 11-06-2024

Verslag 2023 Beter Wonen

In het Reglement Raad van Commissarissen is opgenomen met welke stukken de directeur-bestuurder de leden van de RvC moet informeren. Dat gebeurt via de 4-maandsrapportage en via de jaarlijkse informatie vanuit het jaarplan en de jaarrekening.

De integriteitscode is in 2023 door Beter Wonen nader 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 onderschrijven de integriteitscode. De klokkenluiderregeling maakt onderdeel uit van de integriteitscode. Tijdens een themabijeenkomst hebben de RvC en directeur-bestuurder het thema 'integriteit' aan de hand van concrete voorbeelden uitgediept. Er vonden in het verslagjaar geen transacties c.q. gebeurtenissen plaats waarbij tegenstrijdige belangen van de RvC of directeur-bestuurder speelden en er zijn geen meldingen ontvangen van (mogelijke) integriteitschendingen.

Maatschappelijke opdracht van Beter Wonen

Beter Wonen moet zorgdragen voor:

- voldoende huurwoningen;
- betaalbare huren;
- woningen die technisch en energetisch op orde zijn.

De uitvoering van deze taken wordt steeds complexer.

Beschikbaarheid

De gemeente Kampen, deltaWonen, de huurdersverenigingen en Beter Wonen stelden op basis van de prestatieafspraken 2023-2026 de jaarschijf voor 2024 op. Een aantal van deze afspraken wordt in dit jaarverslag benoemd. In het kader van het thema 'beschikbaarheid' zijn op basis van demografische ontwikkelingen afspraken gemaakt over de groei en transformatie van de sociale huurwoningvoorraad. Met deze groei en transformatie zorgt Beter Wonen ervoor dat woningzoekenden voldoende slaagkansen hebben op de woningmarkt. De gemeente Kampen stuurt er in haar woningbouwprogramma op dat 30% van alle nieuwbouw een huurwoning in de sociale sector of een goedkope koopwoning betreft.

Op basis van een onderliggend woningbehoefte onderzoek hebben partijen de inspanningsverplichting om de voorraad zelfstandige huurwoningen in de sociale huur- en koopsector te laten toenemen. Voor de komende 8 jaar heeft Beter Wonen afspraken met de gemeente gemaakt over de nieuwbouw van 187

woningen in en om IJsselmuiden. Dit is inclusief de sloop/nieuwbouwopgave Erfgenamenstraat. Tussen 'plannen' en 'realiseren' zit vaak een groot tijdsverloop. In de praktijk vergen zaken, zoals het maken en vaststellen van bestemmingsplannen, omgevingsvergunningen en het bouwrijp maken van het terrein, namelijk meer tijd dan vooraf wordt ingeschat.

In 2023 is het tweede gebouw met 24 appartementen aan de Drostenstraat opgeleverd en verhuurd. De sloop van de flats aan de Erfgenamenstraat (fase 1) is eind december gerealiseerd. Rond april 2024 start naar verwachting de nieuwbouw van 17 appartementen. Met de nieuwbouw levert Beter Wonen een belangrijke bijdrage aan de woningmarkt. Denk hierbij aan doorstroming, kansen voor starters en passender wonen.

De bouwprijzen zijn in 2023 mede als gevolg van inflatie verder gestegen. Samen met de sterk gestegen rente maakt dit het rond rekenen van projecten steeds lastiger. Bij elk project wordt opnieuw beoordeeld of het in de dan geldende situatie financieel haalbaar is. Om de 'onrendabele top' van de investering (zie bij 2.2.3.) te kunnen financieren, wordt een aantal bestaande huurwoningen verkocht (bij voorkeur aan 'zittende' huurders). Als alle hierboven genoemde plannen gerealiseerd worden, neemt het aantal betaalbare huurwoningen per saldo toe.

Betaalbaarheid

Landelijk is geconstateerd dat de betaalbaarheid van wonen onder druk staat: in de afgelopen jaren stagneerde de koopkracht, terwijl de huren en energielasten toenamen. Verder groeide de doelgroep voor huurwoningen in omvang. Veel huurders hadden in de afgelopen jaren moeite om hun vaste lasten te betalen. Beter Wonen deelt de bezorgdheid in de samenleving hierover.

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

In de gemaakte prestatieafspraken met de gemeente Kampen staat over de huurprijzen: '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

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 11-06-2024

met een huurprijs tussen de aftoppingsgrenzen en de liberalisatiegrens'.

huurprijs	grenswaarde huurakkoord	Beter Wonen (in 2023)
tot tweede aftoppingsgrens € 693,60	80%	90%

Beter Wonen voldoet in 2023 met 90% van de woningen aan deze afspraak. De streefhuren worden jaarlijks geëvalueerd en waar nodig bijgesteld.

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.

Energiezuinige woningen

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

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

Beter Wonen heeft, conform de vernieuwingsagenda van Aedes, een plan uitgewerkt hoe de woningen uiterlijk in 2050 CO2 neutraal kunnen zijn.

Financiële gevolgen als gevolg van onterechte vergelijking met marktpartijen

In de jaarrekening worden de woningen ('vastgoed in exploitatie') gewaardeerd tegen 'marktwaarde in verhuurde staat'. Door aanpassing van parameters bij de berekening van de marktwaarde in verhuurde staat daalde de marktwaarde met 12,3 miljoen (exclusief nieuwbouw, verkoop en sloop).

De marktwaarde maakt duidelijk welke waarde het vastgoed heeft onder normale marktomstandigheden en bij uitgangspunten van de commerciële vastgoedmarkt. Beter Wonen heeft een sociale huisvestingstaak. Hierdoor wijkt het corporatiebeleid af van de uitgangspunten van de commerciële vastgoedmarkt. Desondanks wordt de waarde van het vastgoed niet beoordeeld naar de voor corporaties 'normale' omstandigheden (waar bij het besluit tot nieuwbouw direct de "onrendabele top" wordt afgeboekt ten laste van het vermogen), maar op basis van de criteria die gelden voor de commerciële vastgoedmarkt. Dat heeft tot gevolg dat allerlei heffingen gebaseerd zijn op de veel hogere waardebeoordeling.

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

Vergaderingen van de RvC

De RvC vergaderde in 2023 vijf keer regulier in aanwezigheid van de directeur-bestuurder. Voorafgaand aan elke RvC-vergadering heeft onderling overleg van de RvC plaatsgevonden.

Het functioneren van de directeur-bestuurder is tijdens het jaargesprek beoordeeld. Daarnaast voerde de RvC een gesprek met de accountant over de jaarrekening 2022. Buiten de vergaderingen waren er ook andere bijeenkomsten, namelijk de zelfevaluatie, een verdiepingsbijeenkomst, een gesprek met een afvaardiging van de RvC met het MT (zonder directeur-bestuurder) en de controller, en hadden de RvC leden met huurderszetel een gesprek met Huurdervereniging HVgIJ.



Besproken onderwerpen in de RvC

Hieronder staat een tabel met de besproken onderwerpen in 2023 tijdens reguliere RvC vergaderingen. K staat voor kennisgeving, G staat voor ter goedkeuring en V staat voor ter vaststelling.

21 maart 2023	K	G	V
Huurbeleid 2023 inclusief huurverhogingsvoorstel 2023		x	
Managementletter van de accountant	x		
Financieel Statuut			x
Governancecode	x		
Vorbereiden zelfevaluatie	x		
Rapportage 3e quadrimester 2022	x		
20 juni 2023	K	G	V
Profiel en portfeuilleverdeling RvC			x
Sloop/nieuwbouw fase 1 Erfgenamenstraat		x	
Rapportage 1e quadrimester 2023	x		
Strategisch Voorraadbeleid	x		
Jaarverslag van de klachtenadviescommissie	x		
Jaarverslag incl. de controleverklaring van de accountant			x
12 september 2023	K	G	V
Vervulling vacature RvC, profielschets, benoemingscriteria, etc.			x
Integriteitscode en klokkenluidersregeling			x
Visie op opdrachtgeverschap	x		
Beleid professioneel opdrachtgeverschap en inkoop	x		
7 november 2023	K	G	V
Rooster van aftreden			x
Vervangingsregeling RvC bij belet of ontstentenis van de gehele RvC			x
Investeringsstatuut			x
Rapportage 2e quadrimester 2023	x		
Toetsingskader en basisinformatie			x
Inhoudelijke meningsvorming/discussie over de plannen voor 2024	x		
12 december 2023	K	G	V
Jaarplan / begroting incl. scenario's 2024-2033			x
Nieuwbouw Sonnenberg		x	
Resultaten Aedes benchmark	x		
Beoordeling rechtmatigheid AW	x		
Prestatieafspraken: jaarschijf		x	
Visie op toezichthouden			x
Bezoldiging/honorering leden RvC en bestuurder			x
Risicobeoordeling ZOG, MOG, BOG	x		
Financieringsstrategie			x
Reglement financieel beleid en beheer			x

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 11-06-2024

Daarnaast informeerde de directeur-bestuurder de RvC in elke vergadering (en soms daarbuiten) over situaties of ontwikkelingen. Ook gaf hij elke vergadering een update over de nieuwbouwprojecten. De RvC ontvangt voorafgaand aan iedere vergadering een overzicht van de door de directeur-bestuurder genomen besluiten.

Benchmark

Aedes, de overkoepelende organisatie van woningcorporaties, vergelijkt jaarlijks de prestaties van de corporaties. In november 2023 werd bekend dat Beter Wonen zich met vier A-scores in de kopgroep bevindt. De RvC gebruikte de resultaten om inhoudelijke vragen te stellen aan de directeur-bestuurder.

Toezicht op strategie

De strategisch-inhoudelijke basis voor ons toezicht is het ondernemingsplan 2022-2026.

De missie is als volgt verwoord:

‘Beter Wonen biedt mensen, die dat op eigen kracht niet kunnen, een betaalbaar (t)huis in een duurzame woonomgeving’.

In het ondernemingsplan staan de belangrijkste ontwikkelingen voor de komende periode beschreven. Voor de opbouw van dit geactualiseerde ondernemingsplan hebben we aansluiting gezocht bij de Aedes-agenda:

- Woonlasten die bewoners kunnen betalen (betaalbaarheid)
- 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)

Belanghouders

Gedurende het jaar bespreken de RvC leden actualiteiten met elkaar in relatie tot belanghouders. Het jaarlijks overleg met de huurdersvertegenwoordigers werd gevoerd door de RvC leden met een huurderszetel. In het najaar ging een delegatie vanuit de RvC samen met de directeur-bestuurder in gesprek met de wethouder van de gemeente Kampen. Tijdens dit gesprek werden diverse volkshuisvestelijke onderwerpen besproken. De RvC leden waren aanwezig tijdens de openingsbijeenkomst van de nieuwbouw aan de Drostestraat.

Samenwerkingsverbanden & verbindingen

Beter Wonen werkt samen met collega-corporaties op het gebied van inkoop, woningtoewijzing, duurzaamheid, vastgoed en maatschappelijke organisaties (De Herberg, Kadera).

Beter Wonen heeft geen nevenstructuur waarin verbindingen zijn opgenomen. Alle activiteiten vallen daarmee rechtstreeks onder het toezicht van de RvC.

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. Verder is er gebruik gemaakt van externe rapportages van de Autoriteit Woningcorporaties (Inspectie Leefomgeving en Transport), Waarborgfonds Sociale Woningbouw en Aedes.

Bij de behandeling van de jaarverantwoording 2022 is de accountant uitgenodigd. Deze bracht verslag uit van zijn bevindingen. Daarnaast gaf de accountant de landelijke trends weer en de gevolgen hiervan voor Beter Wonen.

Volkshuisvestelijke en maatschappelijke prestaties

Het strategisch vastgoed beleid is voor de RvC een belangrijk toetsingskader. Op basis hiervan wordt getoetst 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 2023 hierover uitgebreid geïnformeerd. Besluitvorming vindt plaats op basis van een haalbaarheidsdocument waarin het project vanuit verschillende eisen en gezichtsvelden beschreven staat. Tevens is in het document een risicoanalyse en financiële paragraaf opgenomen.

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 11-06-2024

Jaarverslag 2023 Beter Wonen

De financiële positie van Beter Wonen is besproken met de accountant. De RvC nam kennis van de vaststelling van het borgingsplafond, de risicobeoordeling en borgbaarheids-verklaring door het WSW voor de jaren 2023 tot en met 2025 en het oordeel rechtmatigheid verslagjaar 2022 van de Autoriteit woningcorporaties. Daarnaast is de rapportage over de Aedes Benchmark 2023 besproken. De RvC stelde in 2023 het jaarverslag inclusief jaarrekening over het verslagjaar 2022 vast. Tevens werd goedkeuring verleend aan het jaarplan 2024.

De RvC keurde bovengenoemde besluiten en de besluiten zoals opgenomen in 2.3.1 bij unanimiteit goed. De besluiten zijn door de RvC getoetst aan het toezichtkader en het toetsingskader.

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 daar waar nodig aangescherpt.

Opdrachtgeverschap accountant

In de vergadering van 20 juni 2023 is het accountantsverslag in het bijzijn van de accountant uitgebreid besproken. De RvC hecht veel waarde aan de bevindingen van de accountant.

Contact met directeur-bestuurder en medewerkers

De voorzitter van de RvC voerde maandelijks overleg met de directeur-bestuurder. Zij bespreken zaken die onder meer betrekking hebben op de relatie met gemeente, personele organisatie, projecten, voortgang prestatieafspraken en dergelijke. Daarnaast voerde de RvC een gesprek met beide MT-leden en de 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 aandachtspunten en risico's liggen. Om die reden vindt er eens per twee jaar ook een gesprek plaats met het voltallige personeel.

Samenstelling en bezoldiging/honorering bestuur en RvC

De RvC stelt de bezoldiging van de directeur-bestuurder vast. Deze valt binnen de regeling normering topinkomens toegelaten instellingen volkshuisvesting. In september 2023 vond het jaargesprek plaats met de directeur-bestuurder. Het verslag hiervan is in een vergadering zonder directeur-bestuurder binnen de RvC besproken en vastgesteld. Bij de indexering wordt de regeling normering topinkomens toegelaten instellingen volkshuisvesting gevolgd.

Directeur-bestuurder

Naam:	H. Hoogenkamp (m)
Leeftijd:	55 jaar
In dienst sinds:	1 september 2014
Directeur-bestuurder sinds:	1 september 2014
Herbenoeming:	1 september 2023
Duur benoeming:	4 jaar
Honorering:	Bruto jaarsalaris vast (incl. vak.geld) € 94.529.
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	130 (norm: 108 punten over 2021 t/m 2024)

RvC

De samenstelling van de RvC in 2023 was als volgt:

Naam en functie	Aangetreden	Aftredend	Beroep, nevenfuncties en expertise
S. Plass (1961, vrouw) Voorzitter	2022	2026	Advies en interim-bestuur maatschappelijke organisaties Expertise: volkshuisvesting/sociaal maatschappelijk Nevenfuncties: Voorzitter bestuur Stichting Welzijn Hattem, Lid Ronald Mc Donald Business Club Zwolle
H. Hofsteenge (1961, man) Lid	2021	Mei 2023	Voorzitter raad van bestuur Zorggroep Charim BV Expertise: financieel-economisch/zorg Nevenfunctie: voorzitter RvC Huisartsen Eemland BV
A.G. Kaashoek (1974, man) Lid	2018	2026	Zelfstandig ondernemer: adviseur vastgoed, eigenaar KAAder advies B.V. Expertise: vastgoed/volkshuisvestelijk Nevenfuncties: Lid RvT Mooisticht, Bunnik
L. Kroes (1960, man) Lid, tevens vicevoorzitter	2017	2025	Directeur Nederland NVAO Expertise: bestuurlijk/bedrijfsvoering Nevenfuncties: voorzitter bezwarencommissie Personeel Hogeschool Windesheim, Treasurer Board of European Association of Accreditation Agencies (ECA), voorzitter Studielink Adviesraad, lid adviesraad Zwolse Koers, Extern lid Examencommissie Deltion College, Voorzitter Wijkvereniging WVF
C.B. Bos (1975 vrouw) Lid	2020	2024	Jurist bij Skal Bio Controle. Expertise: juridisch/sociaal maatschappelijk Nevenfuncties: voorzitter RvT Bibliotheek Kampen (tot 1/7/2023), secretaris Lions Club Kampen

In onderstaande tabel is de vergoeding in 2023 per lid inzichtelijk gemaakt. De honorering is gebaseerd op de honoreringscode van de VTW, alsmede passend binnen de WNT. Jaarlijks wordt een indexering conform de honoreringscode van de VTW toegepast. Tevens worden de in 2023 behaalde PE-punten in deze tabel verantwoord. Ieder lid van de RvC moet minimaal 5 PE-punten per kalenderjaar behalen (naar rato van de duur van het lidmaatschap).

Naam	Functie	PE-punten	Honorering (fiscaal)	Netto onkosten vergoeding	Totaal
S. Plass	Voorzitter	6.5	€ 8.320	€ 221	€ 8.541
L. Kroes	Vice voorzitter	5	€ 5.590	€ 0	€ 5.590
C.B. Bos	Lid	14	€ 5.590	€ 0	€ 5.590
A.G. Kaashoek	Lid	5	€ 5.590	€ 0	€ 5.590
H. Hofsteenge	Lid	0	€ 2.329	€ 0	€ 2.329
Totaal			€ 27.419	€ 221	€ 27.640

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.



Op 26 mei 2023 is ons RvC-lid de heer Hofsteenge na een kort ziekbed overleden. De heer Hofsteenge was een bevlogen en oprechte collega. Kritisch denkend, altijd vanuit de vraag of wat werd voorgesteld wel goed was voor onze huurders. De RvC is diep geraakt door zijn overlijden.

In het 3e kwartaal is de sollicitatieprocedure voor een nieuw RvC-lid met financieel profiel opgestart. Na een zorgvuldig doorlopen proces is de heer Barten als kandidaat naar voren gekomen. De stukken voor de benoeming van de heer Barten zijn ter beoordeling aan de AW voorgelegd. Per brief d.d. 27 december 2023 heeft de AW een positieve zienswijze afgegeven.

In het 4de kwartaal is de (her)benoeming van mevrouw Bos opgestart. De positieve zienswijze is per brief d.d. 16 januari 2024 ontvangen.

Bij (her)benoemingen toetst de RvC voorafgaand aan de besluitvorming het profiel en de geschiktheid van de kandidaat. Daarnaast onderzoekt de RvC of er sprake is van (schijn van) belangenverstrengelingen en ongewenste verwevenheden.

In relatie met de functie van toezichthouder zijn geen onverenigbaarheden geconstateerd.

Profielschetsen

Jaarlijks wordt beoordeeld hoe de expertise van de leden past binnen de diverse profielen. In 2023 is een nieuw overzicht van de portefeuilles van de afzonderlijke RvC-leden en de volledige RvC vastgesteld. Bepaalde werkvelden zijn toen als 'speciaal aandachtsgebied' gekoppeld aan individuele leden van de RvC die veel affiniteit, kennis en ervaring hebben met deze werkvelden. Hiermee worden alle van belang zijnde aandachtsgebieden bestreken. Volkshuisvesting, projectontwikkeling, financieel-economisch, organisatie, bedrijfsvoering, juridisch, communicatie, bestuurskundige zaken, risicomanagement, sociaal maatschappelijk en zorg. De kennis en ervaring van alle leden van de RvC is echter veel 'breder' dan het hen toegewezen 'speciale aandachtsgebied'.

Voor alle leden geldt bovendien dat affiniteit c.q. betrokkenheid met de lokale omgeving een pré is. De profielschetsen van de RvC leden zijn terug te vinden op onze website (www.bwij.nl) onder het kopje 'over ons'.

Belet of ontstentenis van de gehele RvC

Vanuit de statuten moet een 'back up' (ontstentenis en belet) geregeld zijn voor het geval de gehele RvC uitvalt. Beter Wonen werkte tot nu toe daarbij samen met Woonstichting Patrimonium in Urk. In de vergadering van 7 november 2023 is door de RvC en in overleg met Patrimonium besloten 'belet of ontstentenis van de gehele RvC' per direct via de VTW te regelen.

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 of gerelateerd aan 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 (de schijn van) belangenverstrengeling en ongewenste verwevenheden is derhalve geen sprake.

De VTW en Aedes hebben in september 2023 een 'Handreiking beoordelen van vastgoedbezit' opgesteld. Tijdens de RvC vergadering van 20 juni 2023 en 12 september 2023 bespraken de leden het vastgoedbezit van leden RvC en directeur-bestuurder. De situatie van alle RvC leden en directeur-bestuurder zijn door de directeur-bestuurder en de RvC getoetst aan de handreiking. Na deze toetsing constateert de RvC dat er geen sprake is van (de schijn) van belangenverstrengeling.

Zelfevaluatie

Op 20 september 2023 vond de zelfevaluatie van de RvC plaats. Met de directeur-bestuurder heeft de RvC met behulp van associatiekaarten de samenwerking en de verschillende rollen van de RvC besproken. De samenwerking tussen de RvC en de directeur-bestuurder is goed, net als de onderlinge samenwerking. Er wordt gebruik gemaakt van ieders kennis en vaardigheden en de balans tussen het houden van toezicht en meedenken is op orde. De RvC wil graag een goede sparringpartner zijn voor de directeur-bestuurder. Met name de steeds groter wordende uitdaging om betaalbaarheid, beschikbaarheid en duurzaamheid te combineren, is een thema om alert op te zijn/pro-actief en strategisch mee te denken.

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 11-06-2024

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 goed op de hoogte te zijn van relevante informatie en daardoor goed voorbereid te zijn op actuele ontwikkelingen. De RvC leden verdiepten zich in bepaalde onderwerpen. Zij bezochten daarvoor de volgende bijeenkomsten:

A.G. Kaashoek

01-02-2023	extern deskundige	Themabijeenkomst 'Governance'
10-07-2023	VTW	De rol van de RvC bij vastgoedinvesteringen
17-07-2023	VTW	Masterclass Dynamische oordeelsvorming

L. Kroes

01-02-2023	extern deskundige	Themabijeenkomst 'Governance'
03-04-2023	VTW	Lunch Webinar Visitatiestichting & KWH
30-06-2023	VTW	Lunch Webinar Verhuur Vastgoed in eigen bezit
15-11-2023	VTW	VTW Webinar Ontwikkelingen WSW

C. Bos

19-01-2023	VTW	Boardroom Dynamics
01-02-2023	extern deskundige	Themabijeenkomst 'Governance'
10-03-2023	VTW	Frauderisicobeheersing en de rol van de RvC
12-05-2023	VTW	Aedes Benchmarkt
03-10-2023	VTW	Flexwonen en Conceptueel bouwen
15-11-2023	VTW	WSW gaat in op actuele vragen en ontwikkelingen

S. Plass

01-02-2023	extern deskundige	Themabijeenkomst 'Governance'
20-04-2023	netwerk	Deelname netwerkbijeenkomst Noord Nederland
21-11-2023	VTW	Deelname Masterclass 'De financiële wereld van de woningcorporaties' (VTW)

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 11-06-2024

Beter Wonen

Commissies

Gelet op de kleinschaligheid van onze corporatie en de keuze voor een integrale werkwijze zijn er geen kerncommissies ingesteld.

Overleg met huurders(vertegenwoordiging)

Twee leden bezetten de huurderzetels: A. Kaashoek en C.B. Bos.

Jaarlijks voeren de leden van de RvC, die op voordracht van de HVgIJ zijn benoemd, overleg met het bestuur van de Huurdersvereniging. Het gesprek vond plaats op 20 maart 2023.

Slotverklaring

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

De raad van commissarissen van Beter Wonen kan zich met deze stukken verenigen en stelt de jaarrekening 2023 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 erin geslaagd over 2023 haar maatschappelijke en volkshuisvestelijke doelstellingen te realiseren.

IJsselmuiden, 11 juni 2024

S. Plass

L. Kroes

C.B. Bos

A.G. Kaashoek

H.J. Barten



VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN

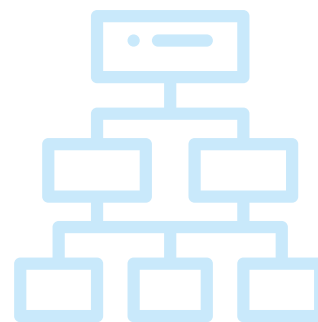


Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 11-06-2024

3

Organisatie



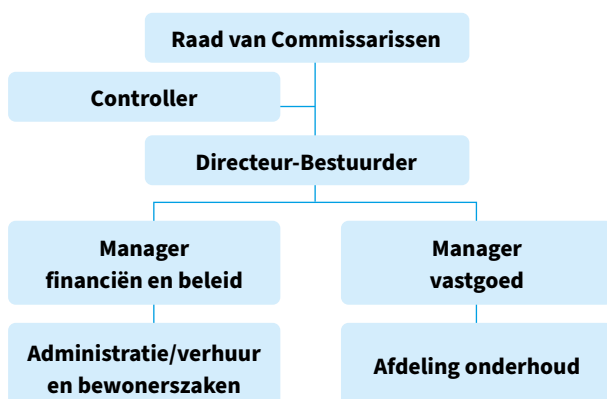
Inleiding

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

Governancecode

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

Organisatieschema



Raad van Commissarissen (RvC)

De Raad van Commissarissen bestaat uit vijf leden. De taak van de RvC bestaat uit het toezicht houden op het bestuur en op de algemene gang van zaken bij de woningcorporatie. Tevens staat de RvC het bestuur met raad ter zijde. In het verslag van de Raad van Commissarissen (hoofdstuk 2) wordt de taak en werkwijze van de RvC beschreven, evenals de wijze waarop de RvC hieraan in 2023 invulling gaf. De werkwijze RvC staat in artikel 7 van de statuten van Beter Wonen omschreven. Eén en ander is verder uitgewerkt in het reglement Raad van Commissarissen.

Het bestuur

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

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

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 11-06-2024 verslag 2023 Beter Wonen

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

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

Leden van het bestuur

Het bestuur wordt gevormd door de heer H. Hoogenkamp. De directeur-bestuurder is per 1 september 2022 voor 4 jaar herbenoemd.

Tegenstrijdige belangen

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

In 2023 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, PGVZ, 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 2023 plaats door middel van (bestuurlijk) overleg, (digitale) bijeenkomsten, correspondentie, website en bewonersblad Woonwijzer.

Belanghouders

In 2023 onderhielden wij op diverse manieren contacten met onze belanghouders. We voerden gesprekken met een aantal dorpsbelangen en bezochten de gemeenteraad. We voerden diverse overleggen met de HuurdersVereniging groot IJsselmuiden en leverden een bijdrage aan de dorpsbijeenkomst IJsselmuiden. Tijdens deze gesprekken/bijeenkomsten kwamen diverse volkshuisvestelijke en maatschappelijke onderwerpen aan bod.

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:

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 11-06-2024

- overheidsbeleid
- portefeullerisico'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 viermaandelijksse 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 2023 (inclusief taakstellende begroting).

In 2023 besteedden we tijdens personeelsvergaderingen aandacht aan dilemma's met betrekking tot de klokkenluidersregeling, de AVG en gingen we onder andere in op de risicoanalyse ICT. Tijdens functioneringsgesprekken krijgen deze en overige onderwerpen, zoals opgenomen in de Personeelsgids, de nodige aandacht.

Externe accountant

De externe accountant wordt, na advies van de directeur-bestuurder, benoemd door de Raad van Commissarissen. Het bestuur en de Raad van Commissarissen beoordelen tenminste éénmaal in de vier jaar het functioneren van de externe accountant. In de RvC-vergadering van 8 november 2022 is Verstegen Accountants en Belastingadviseurs voor 4 jaar benoemd.

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

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 11-06-2024

Jaarverslag 2023 Beter Wonen



VOOR WAARMERKINGS-
DOELEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 11-06-2024

4

Volkshuisvestelijk verslag



Ondernemingsplan

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

Onze visie

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

De belangrijkste thema's voor de komende jaren zijn beschikbaarheid, betaalbaarheid en duurzaamheid. Binnen het Strategisch Voorraad Beheer maken we inzichtelijk "wat moet" en in de daaruit vloeiende complexplannen "wat kan". Hierin zoeken we de balans tussen boven benoemde thema's.

We blijven bij onze kerntaak: het verhuren van voldoende betaalbare en 'passende' woningen (beschikbaarheid)

zowel in IJsselmuiden als de omliggende kernen. Een groot deel van onze woningen is geschikt om zo lang mogelijk zelfstandig thuis te wonen.

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

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

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 11-06-2024

Volkshuisvestelijk verslag 2023 Beter Wonen

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

Missie

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

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

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

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

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

Onze inzet tot en met 2026

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

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

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

De praktische invulling

Gedurende het jaar monitoren we de resultaten en sturen, daar waar nodig, bij. Bij het opstellen van de begroting bespreken we binnen ons managementteam deze strategische doelen en wordt een jaarplan voor het volgend jaar opgesteld. De Raad van Commissarissen behandelt het jaarplan tijdens haar vergadering. Hieruit volgt goedkeuring.



VOOR WAARMERKINGS
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 11-06-2024

5



Woonlasten die bewoners kunnen betalen

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

Strategische doelstelling:
De woonlasten voor onze doelgroep blijven betaalbaar



Doelstelling 2023	Wat we in 2023 deden	Effect	Resultaat en eventueel vervolg	Partners
We committeren ons aan de uitkomsten van de werkgroep Betaalbaarheid	We voeren een gematigd huurbeleid. Onze woningvoorraad is tijdens de energiecrisis versneld verduurzaamd zodat de woonlasten beheersbaar blijven	Partijen voelen een gezamenlijke verantwoordelijkheid	We hebben voldoende betaalbare woningen beschikbaar voor onze doelgroep	Gemeente Kampen, deltaWonen, HVgIJ
Voor onze doelgroep passen we voor de huurverhoging de huursombenadering toe	Het regeringsbeleid bood nauwelijks mogelijkheid om te differentiëren. Daar waar nodig hebben we maatwerk toegepast	Goede balans prijs kwaliteitverhouding	De huurprijzen sluiten steeds beter aan op de kwaliteit van de woningen en blijven binnen het betaalbare segment	Huurders, HVgIJ
Bij nieuwbouw moet de kwaliteit meer leidend zijn bij het bepalen van de huurprijs	Vanwege het sociaal statuut en subsidie voorwaarden is de huur versus kwaliteit appartementen blok 2 Drostestraat nog niet in balans	Goede balans prijs kwaliteitverhouding	Voor toekomstige nieuwbouw is de prijs kwaliteitverhouding procesmatig geborgd	Huurders
De maximale huursomstijging van onze doelgroep is 0,5% lager dan de CAO loonontwikkeling	Ruimschoots gerealiseerd door toepassen van huursombenadering en huurverlaging voor huurders inkomen tot 120% sociaal minimum	Goede balans prijs kwaliteitverhouding	We beschikken over een betaalbare woningvoorraad	Huurders, HVgIJ
We verduurzamen ons bezit conform SVB	We actualiseren jaarlijks op complexniveau de beleidsstrategie van de woningen en verwerken dit in de Aedes-routekaart	Voorraad toekomstbestendig	Onze voorraad wordt steeds duurzamer. We werken geleidelijk toe naar een CO2 neutrale voorraad	Huurders, ketenpartners

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 11-06-2024

Agenda 2023 Beter Wonen

Betaalbaarheid

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

Huurverhoging

Vanuit de regering is besloten dat er over 2023, conform CAO-loonontwikkeling -0,5%, een huurverhoging van gemiddeld 2,6% mag worden doorgevoerd. In overleg met de huurdersvereniging is besloten in 2023 geen inkomensafhankelijke huurverhoging toe te passen. Daarnaast besloot de overheid de huren voor huurders met een inkomen tot 120% van het minimuminkomen eenmalig de huur tot € 575,03 te verlagen. In totaal hebben we bij 340 huurders de huur verlaagd. Dit komt overeen met 33% van ons woningbezit. Op totaal niveau is de huurprijs per maand met een bedrag van circa € 21.000,- gedaald.

Gemiddeld kwam de huuraanpassing hierdoor voor Beter Wonen per saldo negatief uit.

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 2023 resulteerde dit in een aantal aanpassingen.

Huurprijzen DAEB-woningen

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

Klasse 2023	Aantallen per 31-12-2023		Aantallen per 31-12-2022	
		%		%
Goedkoop (<€ 452,20)	59	6%	78	8%
Betaalbaar (> € 442,46 < € 693,60)	878	84%	874	84%
Duur tot huurtoeslaggrens (> € 693,60 < € 808,06)	105	10%	93	5%

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 11-06-2024



Huurprijs bij mutatie en nieuwbouw

Voor al onze woningen stelden we de streefhuur vast. Als een woning muteert, adverteren we de woning met deze streefhuur. Wordt een woning voorzien van verbeteringen die extra punten tot gevolg hebben, dan passen we de streefhuurprijs aan. Voor grondgebonden woningen hanteren we vanaf 2023 een streefhuur van 75%, voor gestapelde bouw hanteren we een percentage van 85% 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 € 808,06. Huurtoeslag wordt rechtstreeks op het bankrekeningnummer van de huurder gestort. Wij hebben daardoor geen inzicht in het aantal huurders dat huurtoeslag ontvangt.

Verduurzaming bezit conform SVB

Beter Wonen actualiseert jaarlijks op complexniveau de beleidsstrategie van de woningen. Zo wordt bepaald of de onderhouds-, verduurzamings-, doelgroep-, huurprijs- en exploitatiestrategie nog aansluit bij de actualiteit. In hoofdstuk 7 staat beschreven welke resultaten in 2023 zijn gerealiseerd.

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 11-06-2024

Huurtoeslag 2023 Beter Wonen



VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. **11-06-2024**

6

Overal voldoende en passende sociale huurwoningen



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

Strategische doelstelling:

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



Doelstelling 2023	Wat we in 2023 deden	Effect	Resultaat en eventueel vervolg	Partners
We realiseren de vastgestelde verandering op conform jaarschijf (prestatieafspraken)	Realisatie conform jaarschijf (prestatieafspraken) en plannen in voorbereiding voor 2024	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 %	Binnen de Stuurgroep zijn werkafspraken gemaakt zodat we op termijn weer voldoen aan de vastgestelde norm	Aanvaardbare slaagkans	De slaagkans staat onder druk. Uit de evaluatie van het afwegingskader is gebleken dat dit vooral komt door de huidige marktomstandigheden waar we weinig invloed op hebben	Woningzoekenden, stuurgroep De Woningzoeker
De wachttijd in de wensmodule is maximaal 2,4 jaar	De stuurgroep verzorgt de monitoring en stuurt daar waar nodig bij	Acceptabele slaagkans	We voldoen met een wachttijd van 3 jaar niet aan de gestelde norm	Woningzoekenden, stuurgroep De Woningzoeker
Verhogen slaagkans en zoekgebied door uitbreiden deelnemers De Woningzoeker	Binnen NoWoZo verband zijn werkgroepen aan de slag gegaan om de uitbreiding mogelijk te maken	Voldoen aan taakstelling	Per 1 juli 2023 zijn SallandWonen, Vechtdal Wonen en Vechthorst aangesloten bij De Woningzoeker	NoWoZo, HVgIJ

VOOR WAARMERKINGS
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

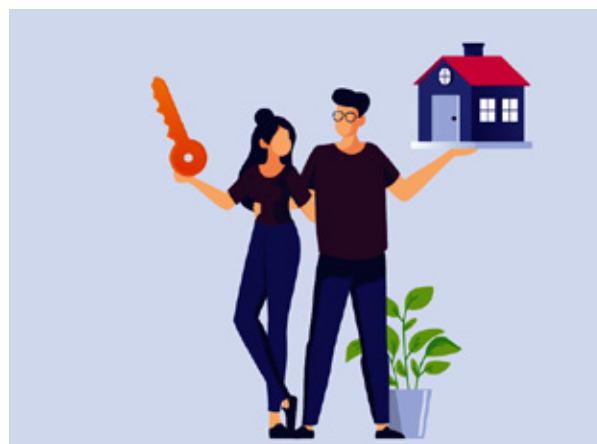
d.d. 11-06-2024

Jaarverslag 2023 Beter Wonen

Doelstelling 2023	Wat we in 2023 deden	Effect	Resultaat en eventueel vervolg	Partners
Maatwerk leveren door optimaal benutten 85/15 regeling	In 2023 hebben we de ruimte benut voor toepassen van maatwerk	Maatwerk	We bedienen een bredere doelgroep door optimaal gebruik te maken van de beschikbare ruimte	Huurders
In Zalk realiseren we naast de reguliere opgave 2 tiny houses.	Het proces verloopt vanwege een bezwaarprocedure en flora en fauna eisen moeizaam	Maatwerk	We verwachten half 2024 de 2 tiny houses te realiseren	Gemeente Kampen
Doorstroming bevorderen binnen ons woningbezit (bij nieuwbouw en specifieke complexen)	De helft van de opgeleverde appartementen 2e blok Drostestraat zijn toegewezen aan 'huidige' huurders	Passend wonen	Ook de komende jaren realiseren we via nieuwbouw doorstroming binnen ons bezit	Woningzoekenden

De Woningzoeker

Met de drie Zwolse corporaties (deltaWonen, SWZ en Openbaar Belang) en Wetland Wonen werken we samen in een regionaal woonruimte-verdeelsysteem: De Woningzoeker. Doelstelling van het woonruimte-verdeelsysteem is optimaal gebruikmaken van de bestaande voorraad woningen en daarmee komen tot een rechtvaardige en doelmatige verdeling van de beschikbare huurwoningen. Begin 2023 hebben drie corporaties aangegeven toe te willen treden tot de Woningzoeker. Uiteindelijk heeft dit geresulteerd in uitbreiding van de Woningzoeker met drie corporaties per 1 juli 2023. Met deze uitbreiding ontstaat er meer keuzevrijheid voor woningzoekenden en wordt de druk op de woningmarkt naar verwachting beter verdeeld.



VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 11-06-2024



Organisatiestructuur

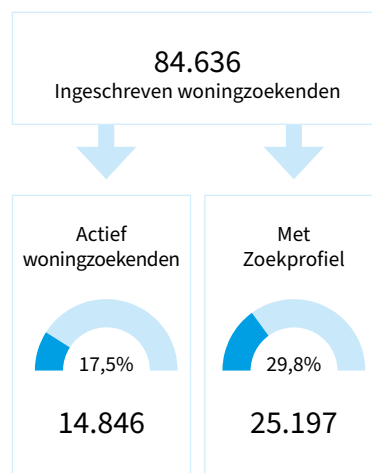
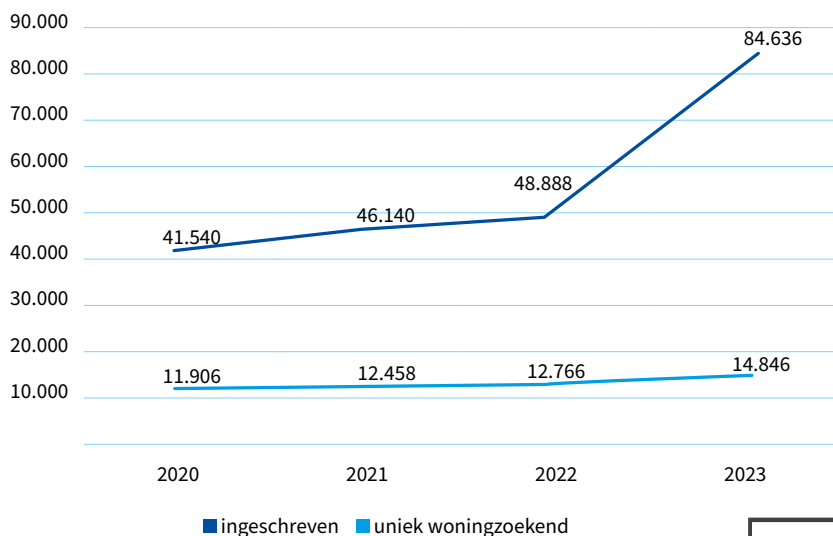
De opdrachtgeversgroep, bestaande uit de directies van de deelnemers, hield toezicht op het functioneren van de stuurgroep woonruimteverdeling. Het Jaarplan 2023 dat de basis vormt voor de opdracht aan de stuurgroep is goedgekeurd. Een deel van de acties wordt opgepakt door werkgroepen. In het Jaarplan 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 jaren het aantal inschrijvingen constant is toegenomen. Dit is een indicator voor de toenemende druk op de sociale huursector. Deze ontwikkeling is ook te zien in andere regio's in het land.

In 2023 steeg het aantal geregistreerde woningzoekenden door de uitbreiding van de Woningzoeker naar 84.636 ingeschreven woningzoekenden. Dit aantal geldt voor De Woningzoeker in zijn geheel. Van het aantal van 84.636 woningzoekenden is 17,5 % actief als woningzoekenden. Dat betekent dat een woningzoekende in het afgelopen jaar minimaal één reactie op een woning heeft geplaatst.

Als we inzoomen op het aantal woningzoekenden in de gemeente Kampen staan er in totaal 10.634 woningzoekenden ingeschreven. Van dit aantal van 10.634 woningzoekenden zijn er 1.527 (14,4 %) actief. In ons werkgebied (Jsselmuiden en de kleine kernen) staan er 2.464 woningzoekenden ingeschreven.



VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

Lees verder op de volgende pagina.

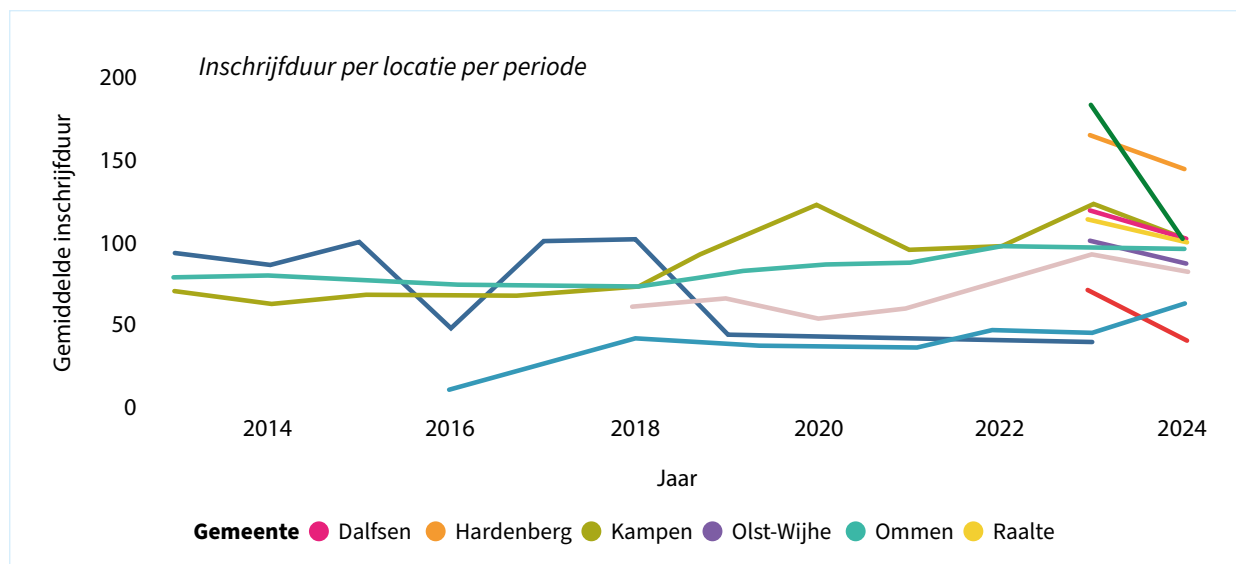
d.d. 11-06-2024

Jaarverslag 2023 Beter Wonen

39

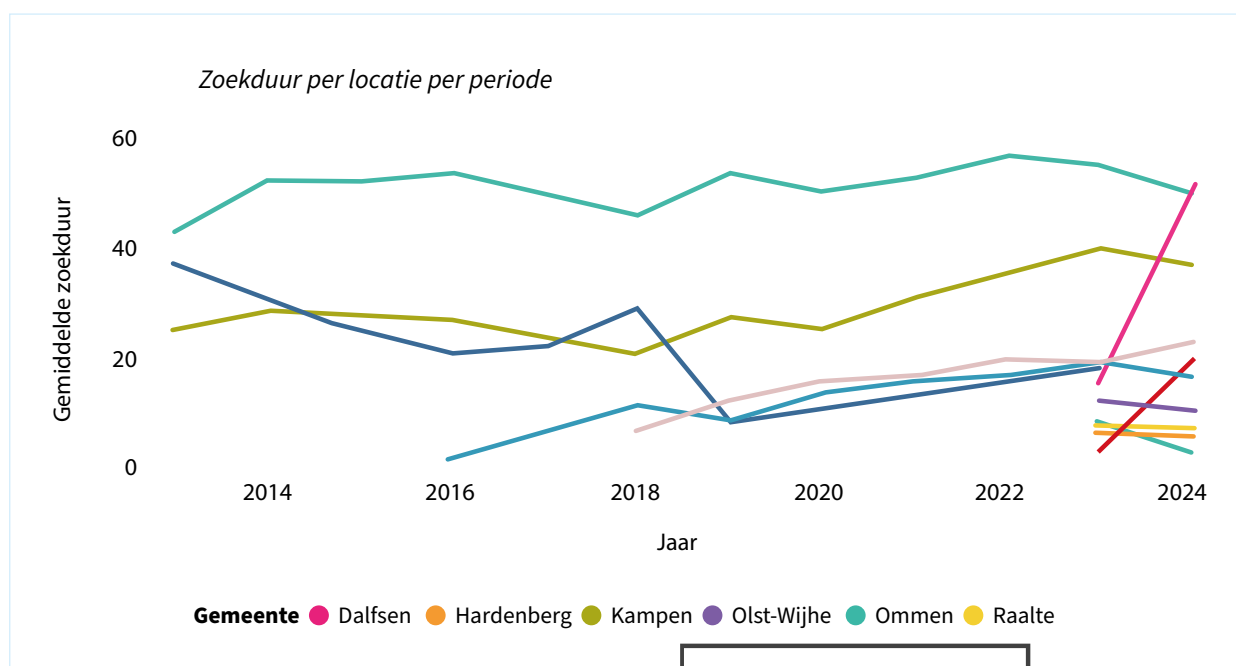
Inschrijfduur

De inschrijfduur geeft de duur in maanden aan tussen het moment van inschrijving en de datum van de aanbidding die tot de verhuuring heeft geleid. Hogere gemiddelde inschrijfduren kunnen een indicatie zijn van hogere druk op de woningmarkt. De gemiddelde inschrijfduur voor de gemeente Kampen is ruim 110 maanden. Ter vergelijking met de andere deelnemers binnen de Woningzoeker zitten wij aan de bovenkant van de inschrijfduur.



Zoekduur

Naast de inschrijfduur is een andere indicator van belang: de zoekduur. De zoekduur 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 over het algemeen een opwaartse trend zien. We zien dat de gemiddelde wachtduur in 2023 op ruim drie jaar ligt (36,62 maanden). In de afgelopen jaren is een stijging van het gemiddelde te zien.



VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



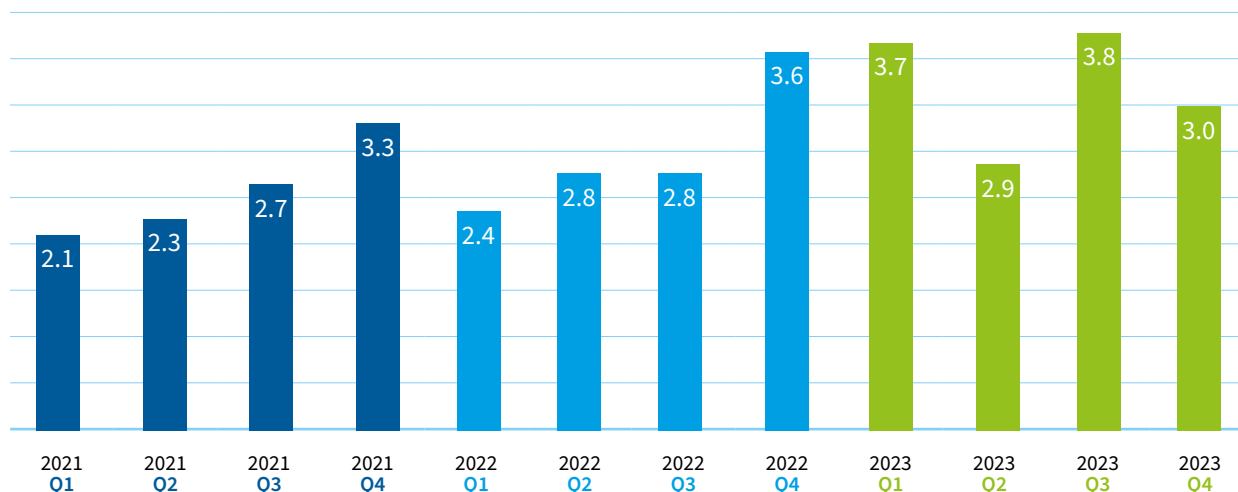
Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 11-06-2024

De gemiddelde wachttijd in Kampen is drie jaar. Hieronder volgt een overzicht van de wachttijd in de afgelopen drie jaar:



Wachttijd Kampen



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. Gemeenten vanuit de toetredende deelnemers binnen de Woningzoeker waren bang voor de enorme toewijzing van woningzoekenden van buiten de lokale kern. De angst om woningen toe te wijzen aan niet ingezetenen bleek ongegrond. Onderstaand overzicht toont het aantal mutaties in 2023 met daarin vermeld de herkomst van de woningzoekenden.

Gemeente woning		Dalfsen	Hardenberg	Kampen	Olst-wijhe	Ommen	Raalte	Stap-horst	Steenwij-kerland	Zwarte-waterland	Zwolle	Totaal
		1,4%		0,3%							0,6%	0,4%
Buiten regio	22,7%	5,6%	9,2%	13,0%	19,2%	22,9%	12,9%		30,0%	12,5%	12,7%	13,5%
Dalfsen		46,5%	2,6%			5,7%	2,4%		0,9%	1,0%	0,8%	2,3%
Hardenberg		7,0%	77,0%	0,3%		17,1%	1,2%		0,9%		1,1%	7,5%
Kampen		4,2%	0,5%	73,3%	1,0%	2,9%	1,2%		6,4%	6,7%	3,2%	12,0%
Olst-Wijhe			0,5%	0,3%	64,4%	2,9%	8,2%			1,0%	0,2%	3,4%
Ommen		4,2%	3,6%		1,9%	40,0%	2,4%		0,9%	1,0%		1,2%
Raalte		4,2%	0,5%		9,6%		62,4%			1,0%	0,6%	3,1%
Staphorst			0,5%					69,2%		1,0%	0,6%	0,8%
Steenwijkerland	50,0%	1,4%		0,7%					33,6%	2,9%	0,5%	2,5%
Zwartewaterland	9,1%			0,7%			1,2%		5,5%	48,1%	1,5%	3,4%
Zwolle	18,2%	25,4%	5,6%	11,4%	3,8%	3,8%	8,2%	30,8%	21,8%	25,0%	78,1%	49,9%
Totaal	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%

Herkomst en bestemming woningzoekenden 2023

Voor de gemeente Kampen geldt dat 73,3 % van de 307 toewijzingen in 2023 (totaal 225) zijn toegewezen aan woningzoekenden uit de gemeente Kampen. De gemeente Steenwijkerland scoort het laagst met een percentage van 33,6 % (37 toewijzingen van de in totaal 110 mutaties). We zijn ons ervan bewust dat dit een momentopname is. Gezien de recente toetreding van de 3 partijen is er nog geen trend te bepalen.

Overzicht toewijzingen

In 2023 sloten we in totaal 83 nieuwe huurcontracten af (2022: 106). Aandachtspunt hierbij is dat in het aantal van 83 nieuwe verhuringen 24 nieuwbouw-woningen aan de Drostenstraat zijn verantwoord. In het afwegingskader vanuit De Woningzoeker zijn afspraken gemaakt hoe de verdeling van woningen plaatsvindt over de verschillende modules. Dit zijn 'communicerende vaten'. Daarmee wordt bedoeld dat een aanpassing in de ene module rechtstreeks gevolgen heeft voor de andere module. Uitgangspunt voor de verdeling van wens- en spoedwoningen is, dat 1/3 van de vrijkomende woningen verdeeld wordt via de spoedmodule, 2/3 deel van de woningen wordt aangeboden in de wensmodule. Hierbij wordt rekening gehouden met de woningen die aan een bijzondere doelgroep worden verhuurd.

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

	Aantal	%
wensmodule	42	50
spoedmodule	5	6
bemiddelingsmodule	10	12
nieuwbouwmodule	23	28
vrije sectormodule	3	4



VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 11-06-2024

Passend toewijzen

De volgende tabel bevat een overzicht van de toewijzingen 2023 per type huishouden, de inkomens- en huurprijsklassen. Beter Wonen heeft 100% van de doelgroep passend toegewezen in 2023. De tabel is geselecteerd uit de toewijzingsgegevens.

Huurgrenzen 2023	<= € 452,20	<= € 647,19	> € 647,19	Totalen
<i>Eenpersoonshuishoudens</i>				
< 66 jaar en 10 maanden, inkomen <= € 25.475	5	13	0	18
< 66 jaar en 10 maanden, inkomen > € 25.475	0	8	1	9
>= 66 jaar en 10 maanden, inkomen <= € 25.075	0	10	0	10
>= 66 jaar en 10 maanden, inkomen > € 25.075	0	2	1	3
Totaal eenpersoonshuishoudens	5	33	2	40
<i>Tweepersoonshuishoudens</i>				
< 66 jaar en 10 maanden, inkomen <= € 34.575	0	2	0	2
< 66 jaar en 10 maanden, inkomen > € 34.575	0	5	0	5
>= 66 jaar en 10 maanden, inkomen <= € 33.800	0	11	0	11
>= 66 jaar en 10 maanden, inkomen > € 33.800	0	9	0	9
Totaal tweepersoonshuishoudens	0	27	0	27
<i>Drie- en meerpersoonshuishoudens</i>				
< 66 jaar en 10 maanden, inkomen <= € 34.575	0	7	0	7
< 66 jaar en 10 maanden, inkomen > € 34.575	1	5	2	8
>= 66 jaar en 10 maanden, inkomen <= € 33.800	0	0	0	0
>= 66 jaar en 10 maanden, inkomen > € 33.800	0	0	1	1
Totaal drie- en meerpersoonshuishoudens	1	12	3	16
Totaal huishoudens	6	72	5	83

Conform de Woningwet moeten woningcorporaties vrijkomende sociale huurwoningen toewijzen aan de doelgroep. Ten minste 85% moet worden toegewezen aan huishoudens met een inkomen tot € 44.035 of € 48.625. Ten hoogste 15% van de vrijkomende sociale huurwoningen wordt toegewezen aan huishoudens met een inkomen hoger dan eerder genoemde bedragen. Zoals uit de volgende tabel blijkt, voldoen wij ruimschoots aan de gestelde criteria. Bovenstaande percentages zijn volgens de afspraken met de Gemeente Kampen in de jaarschijf 2023.

Staatssteuntoets	werkelijk	norm	
Toewijzing t/m € 44.035 / € 48.625	90,24%	min. 85%	OK
Toewijzing > € 44.035 / € 48.625	9,76%	max. 15%	OK

Woonlastentool

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

Mutaties en acceptatiegraad

De mutatiegraad is in de afgelopen 2 jaar iets toegenomen ten opzichte van de voorgaande jaren. Dit heeft te maken met de sleuteluitgifte van de 48 woningen aan de Drogenstraat en 18 woningen aan de Slenkstraat. Hierdoor is doorstroming ontstaan binnen het bestaande bezit.

2023	2022	2021	2020	2019
7,0	9,0	6,0	6,0	7,0

Mutatiegraad over de afgelopen jaren
VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 11-06-2024

Jaarslag 2023 Beter Wonen

Woonfraude

Woonfraude wordt omschreven als alle vormen van onrechtmatige bewoning, onrechtmatige doorverhuur, onrechtmatig gebruik en over-bewoning van een woning waarbij geen toestemming verkregen is van de eigenaar. Elke keer dat een woning illegaal wordt onderverhuurd, komt de woning niet beschikbaar voor woningzoekenden die soms al jaren staan ingeschreven. Onrechtmatige bewoning staat een eerlijke woonruimteverdeling in de weg. Daarbij heeft onrechtmatige bewoning een negatief effect op de leefbaarheid. Wanneer er sprake is van hennepteelt is dit een gevaar voor omwonenden. De veiligheid van bewoners is in het geding door eventueel kortsluiting of zelfs brand. Woonfraude is simpelweg niet acceptabel. Vanuit de overheid wordt gestimuleerd om actief met woonfraude aan de slag te gaan. Begin 2024 verwachten we hiertoe in samenwerking met de gemeente Kampen het convenant af te ronden en te ondertekenen.

Strategische doelstelling

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

Doelstelling 2023	Wat we in 2023 deden	Effect	Resultaat en eventueel vervolg	Partners
Samen met deltaWonen en de gemeente Kampen voldoen we aan de taakstelling huisvesting verblijfsgerechtigden. We zetten in op spreiding binnen ons bezit	Vanwege het beperkt aantal mutaties lukt het dit jaar niet om de taakstelling te realiseren	Actueel en transparant	Omdat de nieuwbouw en het aantal verhuizingen stagneert is het de verwachting dat we de achterstand in de taakstelling in 2024 niet inlopen	Gemeente Kampen, deltaWonen
Overige urgente doelgroepen worden in overleg met de ketenpartners zo goed mogelijk gehuisvest. We werken niet met een quotum maar leveren maatwerk	We leveren maatwerk als de situatie daarom vraagt	Maatwerk	We organiseren tijdig passende huisvesting voor urgenten	Ketenpartners

Statushouders

Het Rijk legt aan alle gemeenten in Nederland halfjaarlijks een taakstelling op om de huisvesting van vergunninghouders te realiseren. De gemeenten zijn wettelijk verplicht deze uit te voeren. De taakstelling wordt bepaald aan de hand van het aantal inwoners per gemeente. Voor het jaar 2023 was de taakstelling het huisvesten van 151 vergunninghouders. Vanuit 2022 hadden we te maken met een voorstand van 7 personen. In 2023 is de opgave om 144 vergunninghouders te huisvesten. Daar zijn we niet in geslaagd. De totale woningmarkt staat onder druk door de lage mutatiegraad, de vervangende huisvesting voor huurders uit de Erfgenamenstraat en de toename van de huisvesting van vergunninghouders. Hierdoor is er per 31 december 2023 sprake van een achterstand van circa 40 personen.

Overige urgente doelgroepen

We werken voor de huisvesting van overige urgente doelgroepen zonder quotum afspraken. De praktijk leert, dat de vraag naar woningen voor deze doelgroep per jaar fluctueert. Om die reden leveren wij daar waar nodig maatwerk. In eerste instantie is er de spoedmodule om op korte termijn voor een woning in aanmerking te komen. Indien woningzoekenden niet slagen in het vinden van een woning dan komt de hardheidsclausule of de tussen wal en schip regeling aan de orde. Aan beide regelingen zijn voorwaarden verbonden. Een toetsingscommissie beoordeelt de aanvragen.

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 11-06-2024

Strategische doelstelling

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

Doelstelling 2023	Wat we in 2023 deden	Effect	Resultaat en eventueel vervolg	Partners
De veranderopgave is in beeld gebracht en opgenomen in de meerjarenbegroting	De veranderopgave is in beeld en verwerkt in de meerjarenbegroting	Actueel en transparant	Ons bezit is met de te treffen maatregelen toekomst bestendig	Gemeente Kampen, HVgIJ
Inzetten seniorenmakelaar zodat we senioren passender huisvesten en er doorstroming ontstaat binnen ons woningbezit	Bij huurders brengen we de optie van seniorenmakelaar regelmatig onder de aandacht. Een aantal huurders maakt hier gebruik van	Maatwerk	Met de toewijzing van de woningen aan de Drostenstraat (blok 2) hebben we in totaal 12 huurders geholpen aan een passende woning	Senior huurders

Seniorenmakelaar

Sinds een aantal jaren maken we gebruik van een seniorenmakelaar. Dit instrument kan op verschillende manieren ingezet worden. In het verleden hebben we brieven verzonden aan huurders in een bepaalde leeftijdscategorie. Verder hebben we huurders benaderd om de nieuwbouwwoningen te bezichtigen. Door tijdig na te denken over passender huisvesting kunnen mensen maatregelen treffen om langer zelfstandig te wonen. Met de toewijzing van de nieuwbouwwoningen aan de Drostenstraat hebben we in totaal 12 huurders aan een passender woning geholpen. Hiermee ontstaat ook doorstroming binnen het bestaande bezit. Doel is om huurders tijdig bewust te maken van de mogelijkheid om te verhuizen naar een passender woning.

Zelfstandig wonen

Beter Wonen bevordert het zelfstandig wonen in een huurwoning door ervoor te zorgen dat voldoende ondersteunende faciliteiten in de woning aanwezig zijn. Deze faciliteiten bevorderen enerzijds de zelfredzaamheid en anderzijds kan het ondersteuning bieden aan de zorginstelling die thuiszorg levert. Onder andere Icare, Stichting IJsselheem, Buurtzorg en Curadomi leveren

thuiszorg aan onze huurders. Deze zorginstellingen maken gebruik van personenalarmsystemen. Naast personenalarmsystemen zijn in onze complexen videofoons en intercoms aanwezig. Deze domotica-toepassingen dragen bij aan de zelfredzaamheid en veiligheid van senioren. Bij nieuwbouw treffen we aanvullende maatregelen om het zelfstandig wonen te bevorderen.

Oppluspakket

In 2023 gaven we € 21.645 uit aan beugels, verhoogde toiletputten, thermostatische douchekranen, een tweede trapleuning of andere kleine verbeteringen. Mede dankzij deze aanpassingen kunnen senioren langer zelfstandig blijven wonen.



VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 11-06-2024

2023 Beter Wonen

Strategische doelstelling

Starters kunnen slagen op de woningmarkt

Doelstelling 2023	Wat we in 2023 deden	Effect	Resultaat en eventueel vervolg	Partners
We evalueren jaarlijks de streefhuren en bepalen of er maatregelen nodig zijn om voldoende woningen beschikbaar te houden in de verschillende huurklassen	We monitoren ieder kwartaal de slaagkans van de woningzoekenden en maandelijks of we voldoen aan de normen die gelden voor passend toewijzen	Passende huurprijzen	We voldoen aan de normen van passend toewijzen. De streefhuren zijn in samenhang met het SVB geëvalueerd en daar waar nodig aangepast	Huurders
We zetten ons in om kleinere woningen te bouwen	De projecten die in voorbereiding zijn voldoen aan de gedefinieerde veranderopgave	Passende voorraad	De projecten die in voorbereiding zijn voldoen aan de gedefinieerde veranderopgave	Gemeente, HVgIJ

Starters

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



VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 11-06-2024

Strategische doelstelling

We beschikken over een toekomstbestendige woningvoorraad

Doelstelling 2023	Wat we in 2023 deden	Effect	Resultaat en eventueel vervolg	Partners
Realiseren nieuwbouw 24 appartementen Drostestraat (fase 2)	Het bouwproces is voorspoedig verlopen	Realiseren veranderopgave	De appartementen zijn april 2024 opgeleverd en verhuurd	Huurders, HVglJ, architect, Mateboer
Realiseren 2 tiny houses in Zalk	Vanwege bezwaarprocedures schuift de realisatie op in de tijd	Realiseren veranderopgave	We verwachten in 2024 2 tiny house te realiseren	Gemeente Kampen
Voorbereiden sloop/ nieuwbouw 54 appartementen Erfgenamenstraat	In 2023 zijn voorbereidingen getroffen om nieuwbouw op de locatie De Erfgenamenstraat mogelijk te maken	Realiseren veranderopgave	Sloop fase1 eind december gestart. Start nieuwbouw Q2 2024	Huurders, HVglJ, architect, Mateboer
Voorbereiden nieuwbouw Sonnenbergkwartier	In 2023 zijn alle voorbereidingen getroffen voor de nieuwbouw	Realiseren veranderopgave	We verwachten Q4 2024 te starten met de nieuwbouw van 16 appartementen	Loostad, gemeente Kampen
Voorbereiden nieuwbouw Fuite (De Bakkerij)	We zijn in gesprek met de ontwikkelaar over de realisatie van 59 eenheden	Realiseren veranderopgave	We verwachten in 2024 tot definitieve afspraken te komen	Gemeente Kampen, Bemog/BPD



Sloop/nieuwbouw Drostenstraat

De 24 appartementen aan de Drostenstraat (fase 2) zijn in april opgeleverd en verhuurd. De woningen zijn voorzien van een geo-warmtepomp en zonnepanelen. Alle appartementen zijn ruim voor de oplevering verhuurd. We hebben de afronding van de Drostenstraat samen met de wethouder, betrokken ketenpartners en alle huurders gevierd tijdens een feestelijke bijeenkomst. De bijeenkomst sloten we af met een gezamenlijke barbecue.

Tiny houses Zalk

De oorspronkelijke inzet was om vier tiny houses in Zalk te realiseren. Door bezwaren van omwonenden is het aantal teruggebracht naar twee. Desondanks zijn er nog meer bezwaren over het totale plan ontvangen en speelt er een flora en fauna vraagstuk. We verwachten de twee tiny houses in 2024 te plaatsen.

Sloop/nieuwbouw Erfgenamenstraat

In 3 fases slopen we 54 portiekwoningen en realiseren we 59 appartementen. In 2023 zijn de voorbereidingen getroffen voor fase 1; sloop 18 portiekwoningen en nieuwbouw 17 appartementen. Het vinden van huisvesting van de 'zittende' huurders is voorspoedig verlopen. Vanwege flora- en faunawetgeving leek het erop dat er vertraging in het project zou optreden. Na een bezwaarprocedure hebben we voor fase 1 op onderdelen ontheffing gekregen. Hierdoor is het gelukt om het eerste gebouw voor 31 december te slopen. In de loop van 2024 start de nieuwbouw.



VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 11-06-2024



Nieuwbouw Sonnenberg

In de afgelopen maanden is door betrokken partijen veel werk verricht om tegemoet te komen aan de wensen van bezwaarmakers. De rechter heeft het verzoek tot een voorlopige voorziening van een omwonende afgewezen. Daarop heeft de gemeente besloten het proces om het terrein bouwrijp te maken op te starten. Inmiddels is duidelijk dat het laatste bezwaar is ingetrokken. Als het proces vanaf nu voorspoedig verloopt, start eind 2024 de bouw van 31 koopappartementen, 16 sociale huurappartementen en een kerk.

Nieuwbouw De Bakkerij

Het plan behelst de nieuwbouw van 303 woningen waarvan 59 huurwoningen. Er zijn in 2023 gesprekken gevoerd met Bemog/BPD. Bemog/BPD doet bij voorkeur een Turn-key aanbieding voor de te realiseren huurwoningen. Beter Wonen heeft aangegeven hiervoor open te staan mits er een goed aanbod wordt gedaan. Het ontwerpbestemmingsplan heeft ter inzage gelegen en hier zijn veel zienswijzen op binnengekomen. Naar aanleiding hiervan is het plan aangepast en gewijzigd vastgesteld door de gemeenteraad van Kampen.

Vervolgens zijn er 7 beroepen ingediend bij de Raad van State. Vanwege dit aantal en de aard van de bezwaren wordt gewacht tot de Raad van State uitspraak doet.

Zoekopgave

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

Strategische doelstelling

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

Doelstelling 2023	Wat we in 2023 deden	Effect	Resultaat en eventueel vervolg	Partners
We verkopen tussen de 5 en 10 woningen	In het SVB stelden we de verkoopvoorraad vast. We verkopen vooral bij mutatie	Bijdrage veranderopgave	We verkochten in 2023 9 woningen	Huurders voor verkoop aangewezen woningen, makelaar

Verkoop

In 2023 verkochten we negen woningen vanuit ons woningbezit. Er zijn geen sociale huurwoningen verkocht aan huurders van Beter Wonen. Ons voornemen is om de verkoopopbrengst te herinvesteren in nieuwe huurwoningen die voldoen aan de veranderopgave.



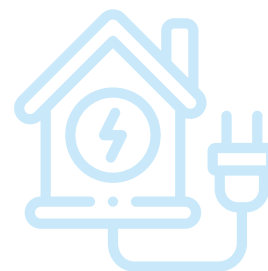
VOOR WAARMERINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 11-06-2024

7



Duurzame huurwoningen zonder extra woonlasten voor huurders

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

Strategische doelstelling:

We werken geleidelijk toe naar een energie neutrale voorraad in 2050

Doelstelling 2023	Wat we in 2023 deden	Effect	Resultaat en eventueel vervolg	Partners
De gemiddelde energiestatistiek van onze woningen op basis van de NTA8800 komt 2023 uit op EP2: 152	Bestaand bezit is conform het SVB verder verduurzaamd	Lagere woonlasten en duurzame voorraad	Eind 2023 EP2: 144. We werken geleidelijk toe naar een energie-neutrale voorraad	Huurders
Bij mutatie wordt bij de daarvoor gelabelde woningen zonnepanelen aangebracht	We plaatsten op 79 huurwoningen zonnepanelen	Verbetering gemiddeld label	Inmiddels is 52 procent van onze woningvoorraad uitgerust met zonnepanelen	Huurders, Nooter
We implementeren de warmtevisie van de gemeente Kampen in de plannen van Beter Wonen	Afstemming met de gemeente Kampen vond plaats	Duurzame oplossing	Er zijn 4 wijken aangewezen voor promotie en organisatie. Voor ons werkgebied gaat het om Zalk en Wilsum	Gemeente
Pilot met hybride warmtepompen	In 2023 hebben we onderzocht welke hybride warmtepompen geschikt zijn voor de pilot	Duurzame oplossing	In Q1 2024 plaatsen we bij 2 adressen bestaand bezit als pilot hybride warmtepompen	Huurders, ketenpartners

Duurzaamheid

Ons duurzaamheidsbeleid richt zich op het verminderen van milieu-impact en het bevorderen van maatschappelijk verantwoord handelen. Belangrijke pijlers omvatten energie-efficiëntie, verminderde CO2-uitstoot, gebruik van duurzame materialen en sociale verantwoordelijkheid. Het doel is een evenwichtige aanpak die zowel ecologische als sociale aspecten van duurzaamheid bevordert, met het oog op een positieve impact op de lange termijn.

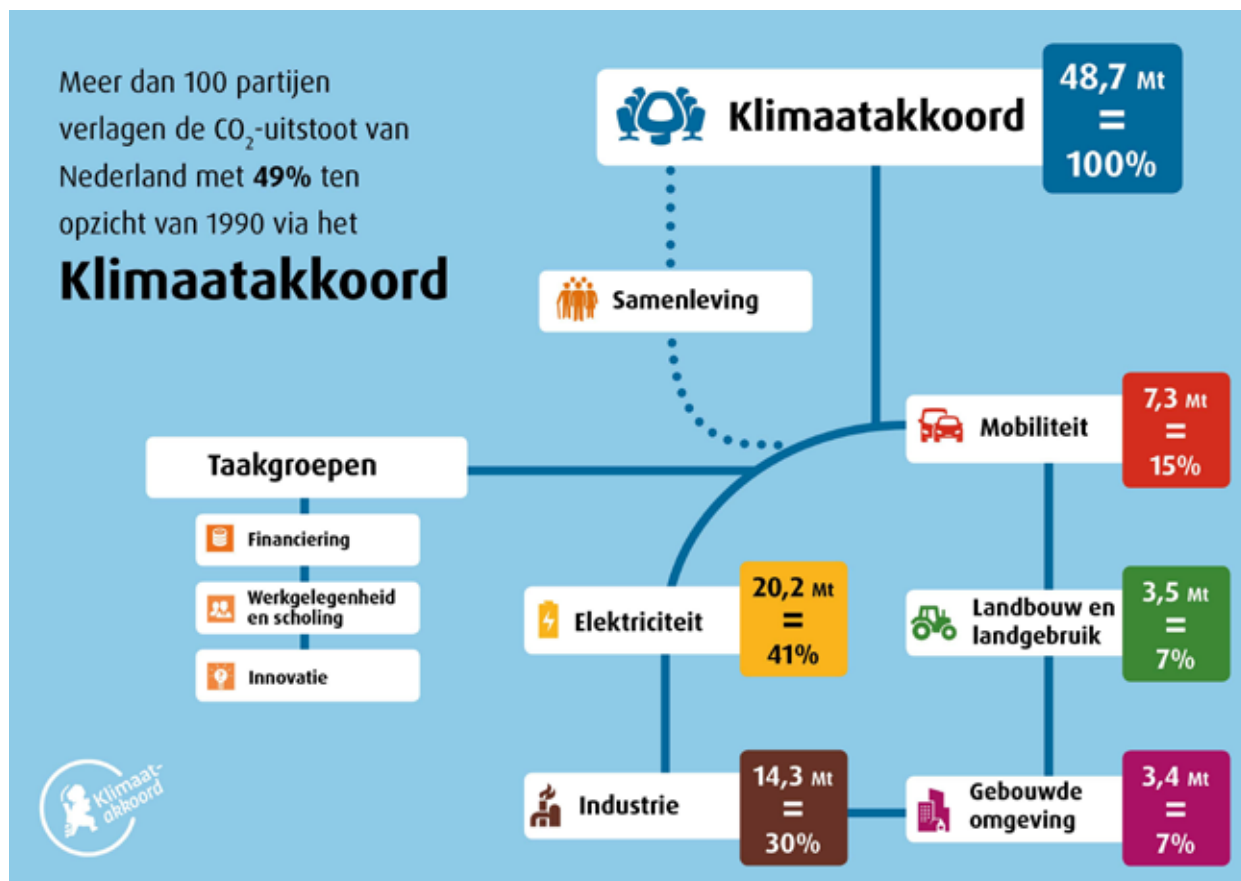
VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 11-06-2024

Jaarverslag 2023 Beter Wonen



Klimaatakkoord

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



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

Warmtevisie gemeente Kampen

De gemeente Kampen heeft in 2023 een warmtevisie opgesteld en vastgesteld waarin staat aangegeven welke visie de gemeente heeft op de warmtetransitie. De gemeente kiest voor een afwachtende houding wat betreft het compleet aardgasloos maken van wijken. Dit betekent dat er een focus komt op een 2-tal wijken waar gesprekken mee aangegaan worden. Met deze wijken worden plannen gemaakt welke alternatieve verwarmingsoplossing geschikt zijn voor de wijk. Op vrijwilligersbasis wordt vervolgens geprobeerd zoveel mogelijk woningen te laten aanhaken op de oplossing die wordt gekozen. Bij collectieve verwarming wordt geprobeerd om voldoende deelnemers te werven. Voor individuele installaties kan eventueel worden ingezet

op collectieve inkoop. De gemeente kiest vooralsnog voor niet onomkeerbare stappen. Belangrijkste reden hiervoor is dat er veel onzekerheden en risico's zijn in regelgeving, financiering, draagvlak en capaciteit. Daarnaast is er een grote diversiteit in vastgoed. De gemeente gaat dus aan de slag en zet in op de elementen en wijken waar draagvlak en enthousiasme zit. De warmtevisie is tot stand gekomen met input van woningcorporaties Beter Wonen, deltaWonen en netbeheerder (Enexis).

Wijk aanpak Wilsum

Naar aanleiding van de warmtevisie is de gemeente Kampen in 2023 gestart met de wijkaanpak in Wilsum. Op 23 maart 2023 is een startbijeenkomst georganiseerd om tot een wijkplan voor Wilsum te komen. Er zijn werkgroepen opgericht en er zijn bureaus ingeschakeld om tot een dorpsplan te komen hoe Wilsum aardgasvrij kan worden. Op 2 november is de tussenstand gepresenteerd. Hier zijn drie kansrijke alternatieve warmtebronnen benoemd die nader onderzocht en uitgewerkt worden. Beter Wonen en de huurdersvereniging hebben dit proces op afstand gevolgd en zijn bij de diverse bewonersbijeenkomsten aanwezig geweest. Op 8 februari 2024 is het Dorpsplan met bijbehorende conclusies gepresenteerd.



VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



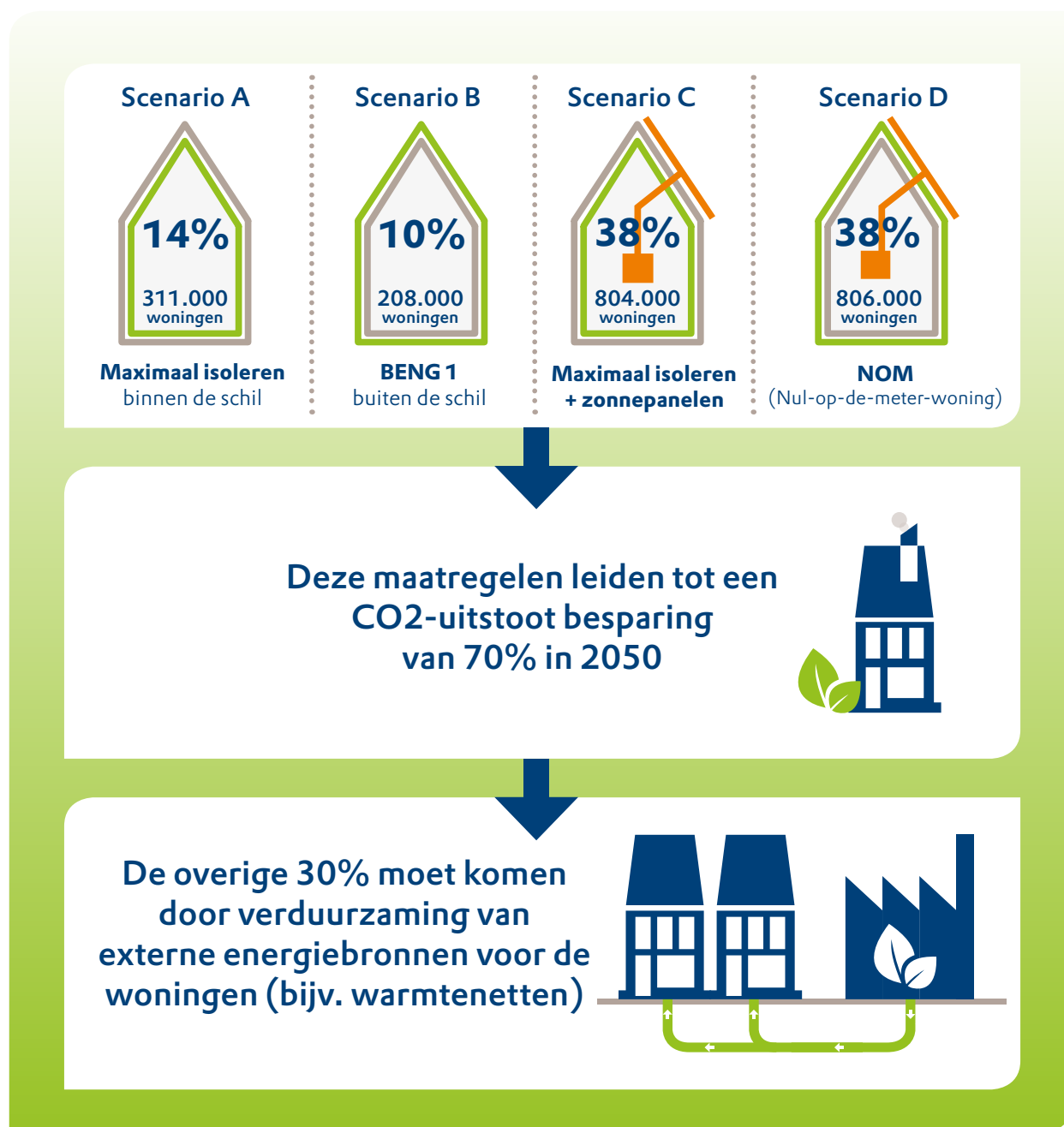
Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 11-06-2024

2023 Beter Wonen

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:



Scenario's verduurzaming 2,1 miljoen huurwoningen

(mei 2018)

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 11-06-2024

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 2023 heeft Aedes de geactualiseerde Routekaart 2.0 opgeleverd. Corporaties zijn gevraagd om aan te geven hoe naar verwachting met de warmtevraag wordt omgegaan. Vanuit de Routekaart komt naar voren waar Beter Wonen nu staat ten opzichte van de 'standaard' en waar de aandachtsgebieden liggen.

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

De routekaart 2.0 en de warmtevisie van de gemeente geven richting in oplossingen voor alternatieve warmtebronnen voor aardgas. Op basis van deze uitgangspunten kan Beter Wonen de aanpak van het bestaande bezit verder vormgeven. Positief is dat op dit moment 32% van de huurwoningen van Beter Wonen voldoet aan de Standaard.

Landelijke prestatieafspraken

Op 30 juni 2022 heeft minister De Jonge van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening Nationale Prestatieafspraken getekend met Aedes, Woonbond en VNG. Hierin staan ook afspraken over duurzaamheid:

- Maak 19,5 % van de bestaande huurwoningen aardgasvrij t/m 2030
- 29,25% van de woningen zijn toekomst klaar geïsoleerd (voldoet aan de standaard)
- Geen EFG labelwoningen meer na 2028 onder voorbehoud van instemming van de huurders
- Vanaf 2026 hybride warmtepompen plaatsen bij CV vervanging bij woningen met label D of beter. Vanaf 2023 gaan handelen in de geest van deze verplichting.

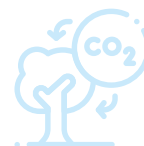
Aanpak Beter Wonen

Beter Wonen kiest inzake de energetische maatregelen voor een praktische aanpak. Bij planmatig onderhoud, mutatie en op verzoek van bewoners nemen we zoveel mogelijk isolerende maatregelen. Hiervoor reserveren we jaarlijks budget. Waar dit op een rendabele manier mogelijk is, plaatst Beter Wonen zonnepanelen op huurwoningen. Bij plaatsing van zonnepanelen berekenen we maximaal 50% van de berekende besparing als servicekosten door aan de huurder. Bij nieuwbouw en bij mutatiewoningen plaatsen we, waar rendabel, zonnepanelen. Op verzoek van huurders nemen we isolerende maatregelen. Enige uitzondering hierop zijn de sloopcomplexen en bijvoorbeeld de complexen waar binnenkort dakbedekking vervangen wordt.

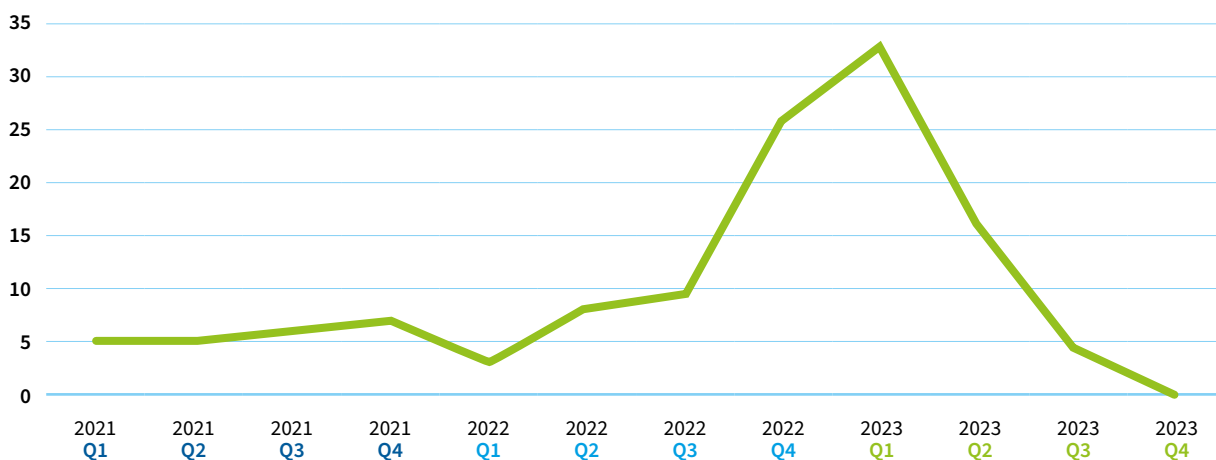
Resultaten zonnepanelen	2023	Totaal
Woningen met zonnepanelen	79 woningen	527 woningen
Aantal zonnepanelen	598 panelen	4787 panelen
Wp aan zonnepanelen	250.365 Wp	1.511.251 Wp

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:



Aanvragen voor Zonnepanelen Beter Wonen



Begin 2023 werden effecten van de energiecrisis zichtbaar. Het aantal aanvragen voor zonnepanelen op verzoek van huurders steeg fors. Ditzelfde beeld was zichtbaar bij isolerende maatregelen. Daarom is in het eerste kwartaal van 2023 het budget voor energetische maatregelen verhoogd van € 352.000,- naar € 652.000,-. Hiermee wilde Beter Wonen huurders, die als gevolg van de energiecrisis graag maatregelen wilden treffen, niet belemmeren. In het tweede kwartaal van 2023 kondigden energiemaatschappijen aan maatregelen te treffen om zonnepanelen te ontmoedigen door extra kosten te berekenen voor teruglevering. Daarnaast stabiliseerden de energietarieven. Hierdoor liep de vraag van zittende huurders naar zonnepanelen in de loop van 2023 fors terug.

In 2023 besteden we een bedrag van € 511.000 aan energetische maatregelen. Deze maatregelen bestaan uit het isoleren van woningen en het plaatsen van zonnepanelen waar dit binnen onze kaders past.

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 11-06-2024

Verwarming

Bijna al onze woningen beschikken over een HR 107 ketel. De vanaf 2019 geplaatste cv ketels (268 stuks) zijn hybride ready. Dat betekent dat ze geschikt zijn om een hybride warmtepomp op aan te sluiten. Dit betreft ca. 30% van de CV ketels van Beter Wonen.

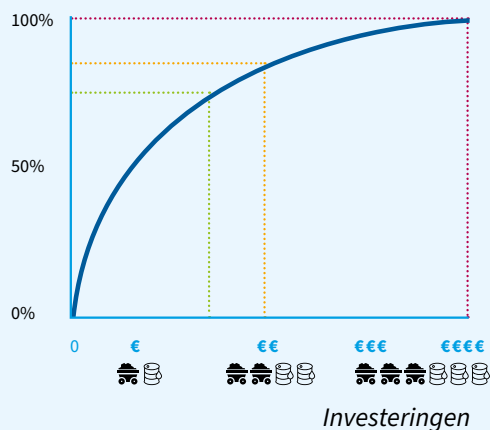
Voor bestaande woningen met een cv-ketel stijgt de noodzaak om een alternatieve verwarming toe te passen zonder CO₂-uitstoot. Beter Wonen is terughoudend als het gaat om de stap naar 100% aardgasloos in een bestaande woning. Dit vraagt een forse investering per woning van Beter Wonen die zo groot is, dat dit maatschappelijk lastig te verantwoorden is. Ook moet hiervoor door Enexis in het nutsnetwerk enorm fors worden geïnvesteerd.

Zelfs met al deze investeringen geven nutspartijen aan dat ze niet kunnen garanderen dat het nutsnetwerk bij koude dagen blijft functioneren. Hierdoor is het volledig elektrisch maken van een bestaande woning in de huidige situatie een risico. De start voor het aardgasloos maken van bestaande woningen is daarom voorlopig doorgeschoven van 2026 naar 2029. Hiermee verwacht Beter Wonen tot en met 2030 19,5 % van de bestaande woningen aardgasloos te hebben gemaakt. Dit is inclusief de sloop en nieuwbouw woningen. Dit voldoet aan de norm van de landelijke prestatieafspraken.

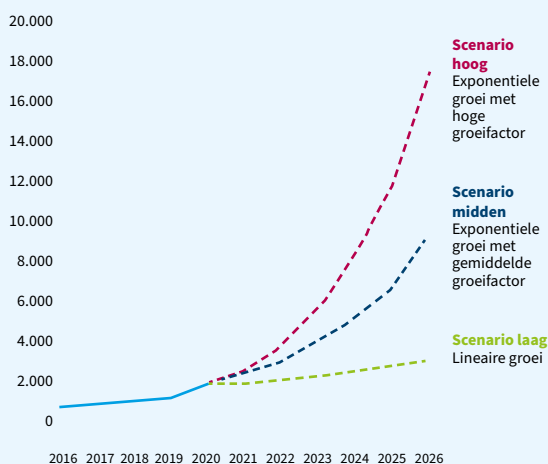


Bestaande woningen aardgasloos maken

Aardgasbesparing



Scenario's groei aantal spanningsklachten



Basisbelasting
+ elektrisch koken

1,5 kW



Basisbelasting
+ Elektrisch koken
+ warmtepomp

> 3 kW*

scenario hybride + 1,5kW*
scenario collectief + 1,7kW
scenario full-electric +2,5 kW



Basisbelasting
+ elektrisch koken
+ warmtepomp
+ thuisladen

> 4,5 kW

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

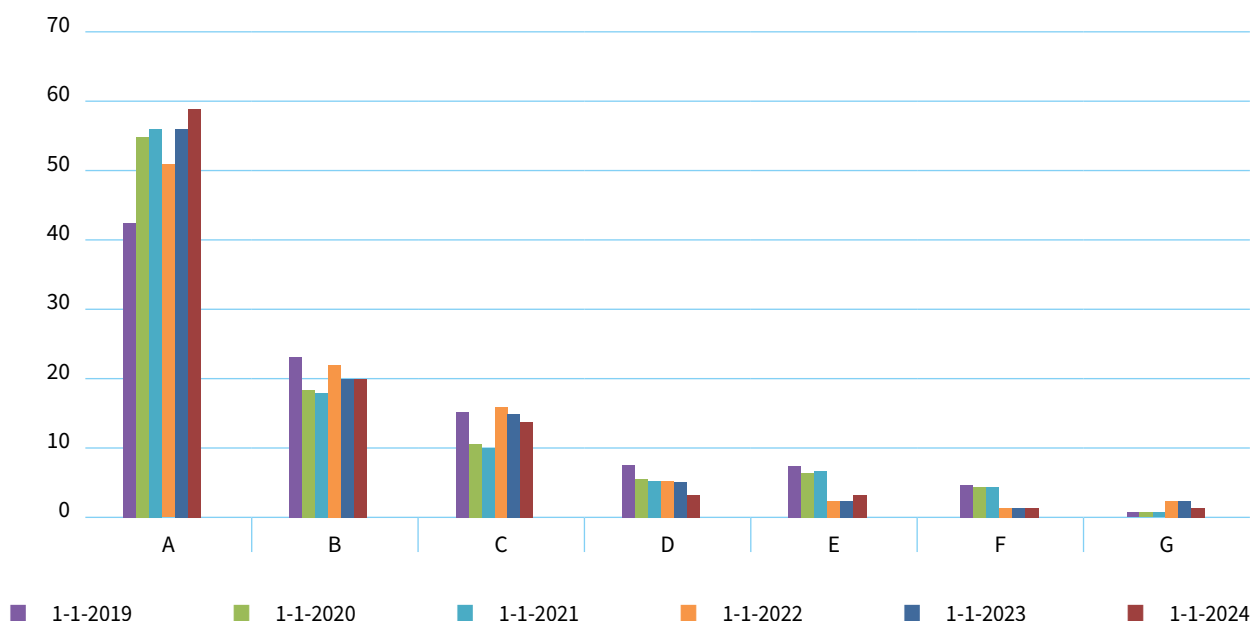
d.d. 11-06-2024

Beter Wonen zet vooralsnog in op hybride warmtepompen bij bestaande woningen. Dit om het gasverbruik van een cv-ketel verder terug te brengen en te voldoen aan de landelijke prestatieafspraken. In 2023 is met de installateur gezocht naar merken en types die geschikt zijn om proefopstellingen mee te maken. In 2024 worden de eerste hybride warmtepompen geplaatst. Vanaf 2025 wordt dit verder uitgerold.

Energielabel

Eind 2023 beschikt 59% van onze woningen over een A-label. Hiermee zijn we terug op het niveau van voor de conversie naar de NTA8800 per 1-1-2021. De NTA8800 heeft andere grenswaarden voor de labels waardoor dezelfde woningen gemiddeld genomen minder hoog scoren. 93% van onze woningen heeft een A, B of C label.

Percentage per label



De oude en nieuwe energiescores hebben elk een eigen schaalverdeling. Deze zijn samengevoegd tot een gemiddelde. Beter Wonen zette in 2017 alle energie indexen om naar het nader voorschrift. Vanaf dat moment ontstond er een zuiver beeld. Per 1 januari 2021 is er een nieuwe rekenmethodiek geïntroduceerd. Dit is de NTA8800. Hierdoor ontstaat per 1 januari 2021 een soortgelijke situatie als in 2015. Nu verandert echter de meetwaarde van energie index naar Warmtevraag per m². Hierdoor is informatie van voor 1 januari 2021 niet meer te vergelijken met informatie van na 1 januari 2021. Ook blijkt dat de letterclassificatie is verschoven. Hierdoor is het gemiddelde energielabel over alle woningen begin 2021 gemiddeld label B. Per 31-12-2023 is gemiddeld label A weer bereikt.

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



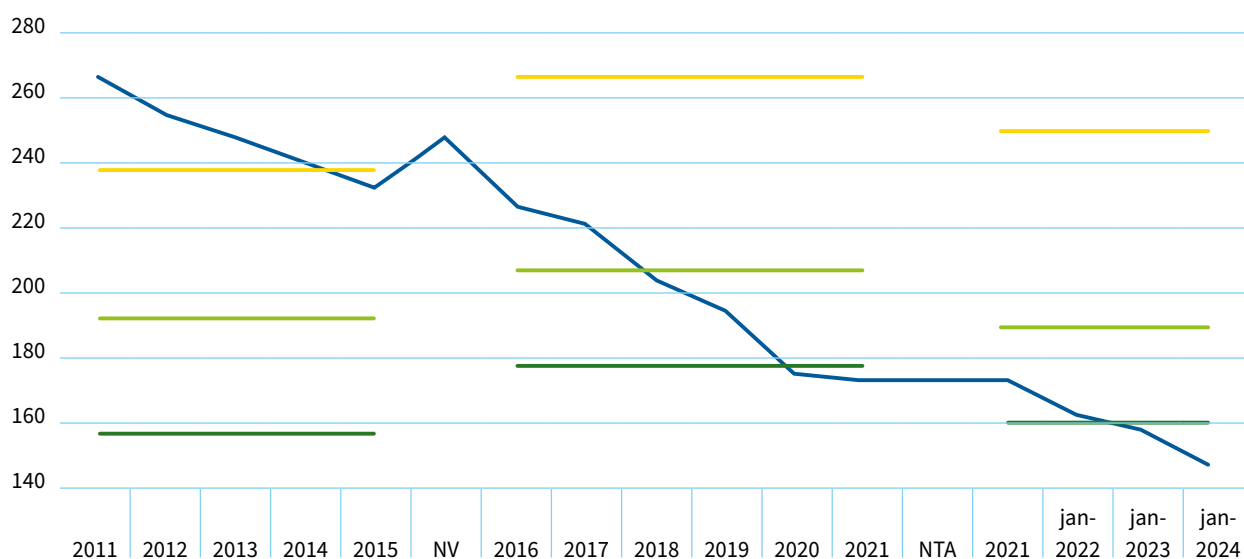
Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 11-06-2024



Energie index weergegeven over de afgelopen jaar

■ Label A ■ Label B ■ Label C



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

Afgifte energielabels

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

Een energielabel is 10 jaar geldig. Beter Wonen heeft in 2020 alle woningen voorzien van een vereenvoudigd energielabel. Dit label is 10 jaar geldig. Hiermee wordt voldaan aan de wettelijke eis. Komende 10 jaar krijgen alle woningen een nieuw energielabel.

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

Adviesbureau Atrienis is geselecteerd door Beter Wonen om de energiescores op te nemen volgens de NTA8800. De komende 10 jaar worden geleidelijk alle woningen geregistreerd volgens de NTA8800 (circa 120-150 woningen per jaar).

Uitfaseren E/F/G labels

In de landelijke prestatieafspraken is afgesproken om alle huurwoningen met een E/F/G label uiterlijk 2028 uit te faseren. De huidige E/F/G labelwoningen worden tijdig gesloopt of planmatig aangepakt. Daarnaast heeft Beter Wonen een vraag gestuurd isolatieprogramma. Er zijn 6 huurwoningen die eenvoudig direct verduurzaamd kunnen worden echter de huurder wil dit niet. In alle gevallen gaat het om huurders op hoge leeftijd die de stress van veranderingen niet aankunnen. Met al deze huurders is contact om tot een oplossing te komen. We gaan echter niet forceren.

Nieuwbouw

Beter Wonen beoordeelt bij elk nieuwbouwproject welke verwarmingsmethode het beste kan worden toegepast. Het is niet onze inzet om met 'goedkope' maatregelen de gewenste energieprestatie te halen en het hier vervolgens bij te laten. We kijken inhoudelijk naar de maatregelen die moeten worden toegepast om de woning goed op de toekomst voor te bereiden. De energiescore van de woning is hiervan een resultante. Concreet betekent dit dat wordt ingezet op een behoorlijk stevige schil en installaties die geschikt zijn voor de toekomst. In de meeste gevallen kiezen we voor lage temperatuur verwarming met vloerverwarming. Ook kiezen we voor triple glas, luchtdicht bouwen en circa 3000-3600 Wp aan zonnepanelen (mits de dak-ligging dit toelaat).

Nieuwe energiebronnen

- Bij nieuwbouw zoeken we naar mogelijkheden voor het toepassen van duurzame energiebronnen. Bij Maarlenshof is een warmte-koude-opslag in gebruik waarbij tot een diepte van tachtig meter in de zomer de warmte wordt opgeslagen en in de winter wordt afgenomen.
- We zoeken breder naar mogelijkheden om ons bezit te verduurzamen. Dit doen we volgens Trias Energetica. Het beperken van warmteverlies, dus isoleren, houdt de focus.
- Beter Wonen plaatst zonnepanelen bij mutatiwoningen en op verzoek bij huurwoningen waar dit effectief is. Daarnaast wordt bij platte daken na vervanging van de dakbedekking zonnepanelen extra gepromoot.
- Beter Wonen paste inmiddels bodemwarmtepompen en luchtwarmtepompen toe bij nieuwbouwwoningen om ervaring op te doen met deze systemen.



Beleid inzake energetische maatregelen

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



8



Huurwoningen in gemengde wijken waar mensen zich thuis voelen

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

Strategische doelstelling:

De wijken waar ons bezit staat blijven leefbaar

Doelstelling 2023	Wat we in 2023 deden	Effect	Resultaat en eventueel vervolg	Partners
We blijven in gesprek met de dorpsbelangen over hoe we de leefkwaliteit in de kleine kernen op peil kunnen houden	We onderhouden korte lijnen met dorpsbelangen	Verwachtingen zijn op elkaar afgestemd	We blijven in gesprek met dorpsbelangen zodat we weten wat er in de dorpen speelt	Besturen dorpsbelangen
We hanteren een strak incassoproces waarbij we inzetten op vroegtijdig persoonlijk contact. "Niet kunners" worden niet ontruimd	Het incassoproces is preventief georganiseerd. In 2023 hebben er geen ontruiming plaatsgevonden	We handelen preventief	We blijven preventief handelen zodat we voorkomen dat mensen zonder huisvesting komen te zitten en onnodig met extra kosten worden geconfronteerd	Huurders en ketenpartners
We willen de huurachterstand beperken tot max. 0,20% van de jaarhuur	Het incassoproces is op orde. De huurachterstand is uitgekomen op 0,11%.	Huurachterstand in control	Door preventief te handelen worden huurders niet geconfronteerd met onoplosbare huurachterstand	Huurders en ketenpartners

Dorpsbelangen

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

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 11-06-2024

Jaarverslag 2023 Beter Wonen

Huurachterstand

De totale huurachterstand per 31 december 2023 is € 9.779 (2022 € 5.738). Dat is 0,11% van de jaarhuur.

Huurachterstand per ultimo	2021	2022	2023
Totale achterstand	10.208	5.738	9.138
Aantal actieve huurders	13	15	25
Bedrag vertrokken huurders	0	0	641

De huurachterstand willen we beperken tot maximaal 0,20 % van de jaarhuur. We informeren huurders met een huurachterstand daarom in een vroeg stadium over de situatie. Alleen door huurders tijdig te confronteren met een huurachterstand en het maken van betalingsafspraken, blijft de huurachterstand beheersbaar. Door huurders te attenderen op instanties die kunnen helpen, proberen we vroegtijdig oplossingen te vinden voor de achterstand.

Vroeg er op af

Het doel van 'Vroeg er op af' is om proactief huurders een helpende hand te bieden bij huurachterstand.

We willen preventief afspraken maken over de situatie en hiermee huisuitzettingen voorkomen. Dit is in veel gevallen maatwerk. In het afgelopen jaar hebben we belangrijke stappen gezet om het proces te optimaliseren. De samenwerking met deltaWonen, maatschappelijke dienstverlening De Kern, Financiën op Koers en de gemeente Kampen verloopt goed. Mede hierdoor hebben er in 2023 geen ontruiming plaatsgevonden.

Veiligheid

In het kader van veiligheid brachten we bij nagenoeg alle achterpaden brandverlichting aan.

De bewoners waarvan we stroom gebruiken voor de achterpadverlichting, ontvangen van ons een jaarlijks (geïndexeerde) vergoeding.

Buurtbemiddeling

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

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

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

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



9



Goede randvoorwaarden

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

Strategische doelstelling:

We blijven dicht bij onze huurders en belanghouders staan.



Doelstelling 2023	Wat we in 2023 deden	Effect	Resultaat en eventueel vervolg	Partners
Organiseren bewonersavond in samenwerking met de HVgIJ	De bewonersavond is gecombineerd met de jaarvergadering van de HVgIJ. Op 22 mei 2023 speelden we 'het woning toewijs spel'	Direct contact met huurders	Ook volgend jaar combineren we de bewonersavond met de jaarvergadering van de HVgIJ	Huurders, HVgIJ
Koffiegesprekken voeren	Op de oproep in de WoonWijzer hebben we slechts 2 reacties ontvangen	Direct contact met huurders	In de december editie van de WoonWijzer is een samenvatting van beide gesprekken opgenomen	Huurders
Minimaal één thema bijeenkomst organiseren voor de Raad van Commissarissen	Op 1 februari 2023 is Governance als thema behandeld	Inzicht in actuele ontwikkelingen	Jaarlijks behandelen we inhoudelijk een thema zodat de kennis binnen de RvC 'up to date' is en hierop kan anticiperen	RvC

Bewonersavond

Er is voor gekozen om de bewonersavond te combineren met de jaarvergadering (22 mei 2023) van de HVgIJ. Tijdens deze avond hebben we met de 30 aanwezigen 'het woning toewijs spel' gespeeld. Daarbij kwamen allerlei dilemma's aan de orde. Hierdoor is er meer inzicht, begrip en draagvlak ontstaan voor De Woningzoeker.

Koffiegesprekken voeren

In de WoonWijzer is een oproep gedaan om in gesprek te gaan over de woonsituatie, ervaringen in de buurt en ideeën over bijvoorbeeld duurzaamheid. Op deze oproep hebben we 2 reacties (in totaal 7 huurders) ontvangen. Bij deze bewoners zijn we op bezoek geweest. We beraden

ons op hoe we direct contact met de huurder in de toekomst effectiever kunnen organiseren.

Kantoor en Woonwinkel

Ons kantoor is op werkdagen iedere ochtend geopend voor bezoekers. Op de middag kan ons kantoor op afspraak bezocht worden. In geval van specifieke problematiek verwijzen we door naar de daarin gespecialiseerde organisaties. In onze woonwinkel maken huurders keuzes voor de keuken, toilet en badkamer. De mogelijkheden voor een huurder richten zich op bladkeuze, keukenkastjes, tegels en panelen. Extra's zoals uitbreiding van de keuken, een gaskookplaat, afzuigkap of een vaatwasmachine bieden we ook aan. De huurder kan deze extra's uitkiezen tegen contante betaling of huurverhoging.



Themabijeenkomst Raad van Commissarissen

Op 1 februari 2023 heeft onder begeleiding van Albert Jan Stam een themabijeenkomst plaatsgevonden over Governance. Vanuit deze bijeenkomst volgden een aantal acties waaraan actiehouders gekoppeld zijn.

Kantoor en Woonwinkel

Ons kantoor is op werkdagen iedere ochtend geopend voor bezoekers. Op de middag kan ons kantoor op afspraak bezocht worden. In geval van specifieke problematiek verwijzen we door naar de daarin gespecialiseerde organisaties. In onze woonwinkel maken huurders keuzes voor de keuken, toilet en badkamer. De mogelijkheden voor een huurder richten zich op bladkeuze, keukenkastjes, tegels en panelen. Extra's zoals uitbreiding van de keuken, een gaskookplaat, afzuigkap of een vaatwasmachine bieden we ook aan. De huurder kan deze extra's uitkiezen tegen contante betaling of huurverhoging.

Communicatie

Op onze website houden we belangstellenden met nieuwsberichten op de hoogte van actuele onderwerpen. Op de projectenpagina houden we de voortgang van onze nieuwbouw up-to-date.

Met twee beeldschermen in de hal delen we korte nieuwsberichten waarmee we belangstellenden 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 2023 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 hiermee op een effectieve manier een grote groep belangstellenden bereiken.



Strategische doelstelling: Medewerkers zijn voldoende toegerust om gestelde doelen te realiseren



Doelstelling 2023	Wat we in 2023 deden	Effect	Resultaat en eventueel vervolg	Partners
Plannings-, voortgangs- en beoordelingsgesprekken worden gevoerd en daaruit voorkomende actiepunten gerealiseerd	Met alle medewerkers zijn gesprekken gevoerd vanuit de planningscyclus	Betrokken medewerkers	De werkzaamheden zijn geëvalueerd. Er zijn vervolgspraken gemaakt die we in 2024 monitoren	Medewerkers
Audit op verwerking verkooptransacties en onderhoud/verbetering	De audit op het verkoopproces is gerealiseerd. De audit onderhoud/verbetering is opgestart	Verbeterslag	De geconstateerde verbeterpunten zijn/worden geïmplementeerd	Medewerkers
Digitaliseren mutatieproces	We hebben besloten om het selectietraject voor een nieuw ERP-systeem op te starten	Efficiënter en minder foutgevoelig proces	Verdere digitalisering is onderdeel van het selectietraject	Medewerkers, ERP-leverancier en ketenpartners
Onderzoek naar laadpaal elektrische auto's	Er ligt een geactualiseerde notitie op basis waarvan we vervolgstappen nemen	Draagt bij aan duurzaamheid	We gaan met de gemeente Kampen en een commerciële aanbieder in gesprek over een proef	Ketenpartners

Plannings-, voortgangs- en beoordelingsgesprekken

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

Personeel

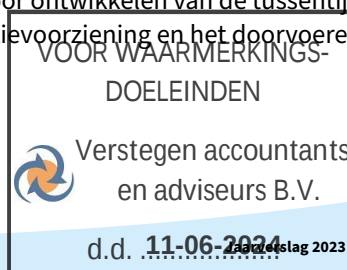
Per 31 december 2023 waren 12 medewerkers (9,65 fte) in dienst, 8 mannen en 4 vrouwen. De gemiddelde leeftijd van onze medewerkers is 51,1. De gemiddelde duur van het dienstverband is 13,2 jaar. Hieronder volgt een overzicht van de afdelingen en bijbehorende gemiddelde fte's over 2023:

	fte
• Directeur-bestuurder	0,94 (één medewerker)
• Financiën en verhuur	5,01 (zes medewerkers)
• Vastgoed	3,33 (vier medewerkers)
• Interieurverzorgster	0,37 (één medewerker)

Stageplaatsen

Beter Wonen biedt stageplaatsen aan zodat studenten de mogelijkheid hebben (werk)ervaring op te doen. In 2023 boden we plek aan twee stagiaires.

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



d.d. 11-06-2024

2023 Beter Wonen

verbeteringen in de bedrijfsprocessen. Een hulpmiddel daarbij is het uitvoeren van audits. In 2023 hebben we een audit uitgevoerd op het verkoopproces en is de audit op het proces registratie onderhoud versus verbetering opgestart. Hieruit komen aan aantal acties naar voren.

Digitaliseren mutatieproces

We willen binnen het mutatieproces een aantal stappen, zoals de voor- eindinspecties en sleuteluitgifte, digitaliseren. Hiervoor is hardware nodig en moet een software uitbreiding aangeschaft worden. Dit levert naar verwachting veel voordeel op. Omdat gaandeweg het jaar steeds duidelijker is geworden dat NCCW op termijn geen bestaansrecht heeft, is het selectietraject voor een nieuw ERP-systeem opgestart. Verdere digitalisering van het mutatieproces is hier onderdeel van.

Onderzoek laadpalen

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

Tax planning

In 2023 stonden we nadrukkelijk stil bij de tax-planning en onze fiscale positie. Tijdens deze bijeenkomsten bespraken we actualiteiten en kwamen we tot keuzes. Deze keuzes, die effect hebben op onze fiscale positie, zijn gedeeld met de Raad van Commissarissen. Naast de fiscale positie kwamen de volgende onderwerpen aan de orde:

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

Risicomanagement/audit

Jaarlijks wordt de integrale risicoanalyse (NAR) geactualiseerd. In het stafoverleg en personeelsoverleg worden de uitkomsten besproken. Vanuit deze inventarisatie wordt de risicoparagraaf opgesteld. 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 controleplan. In een spreadsheet bewaken we de diverse processen en sturen waar nodig bij. Daarnaast vindt jaarlijks een audit plaats op een aantal processen. Vanuit de audit kwamen aanbevelingen naar voren. Deze zijn besproken en overgenomen.

Risico-inventarisatie en -evaluatie

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

Ziekteverzuim

Ons beleid is gericht op het voorkomen van ziekteverzuim. Valt een medewerker toch uit, dan doen Beter Wonen en medewerker er, vanuit een gezamenlijke verantwoordelijkheid, alles aan om de ziekteperiode zo kort mogelijk te laten zijn. Hierbij ligt de focus op de (arbeids)mogelijkheden van de medewerker. Begeleiding vindt plaats door leidinggevende, eventueel met ondersteuning van de arbo dienst. Waar nodig organiseert en financiert Beter Wonen (aanvullende) interventies. In 2023 waren er 8 verzuim meldingen. Het totaal aantal verzuimdagen is 16. Het ziekteverzuimpercentage is 0,63%.

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

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 11-06-2024

Opleidingen

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

In 2023 is € 16.626 (2022: € 9.106) uitgegeven aan opleidingen en cursussen.

CAO Woondiensten en de Personeelsvertegenwoordiging

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

Interne communicatie

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

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

Strategische doelstelling:

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



Doelstelling 2023	Wat we in 2023 deden	Effect	Resultaat en eventueel vervolg	Partners
In de Aedes-Benchmark behalen we op alle gemeenten onderdelen gemiddeld een 8	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 8,2 in de kopgroep van de Aedes Benchmark	Bewoners, Aedes, KWH
Overlast wordt door vroeg signalering en ketensamenwerking preventief opgepakt zodat er geen verhuizingen plaats vinden met als reden "overlast"	We hebben 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	In 2023 vonden er geen verhuizingen plaats vanwege overlast	Bewoners en ketenpartners
Door klachten serieus op te pakken worden er geen klachten in behandeling genomen door de Klachten Advies Commissie	Processen met ketenpartners worden mede aan de hand van de KWH rapportage blijvend geoptimaliseerd	Tevreden huurders	In 2023 heeft de KAC geen klachten over Beter Wonen in behandeling genomen	Bewoners en klachtenadviescommissie

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 11-06-2024

Jaarverslag 2023 Beter Wonen

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 8,2 op het Huurdersoordeel bevinden we ons in de 'koplopers' groep. In onderstaande tabel wordt de score op het prestatieveld Huurdersoordeel gespecificeerd.

Casus-overleg

Eénmaal per twee 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. We proberen onze huurders tijdig een oplossing te bieden als de situatie daarom vraagt. We kunnen daarbij instanties inschakelen maar ook zelf het voortouw nemen.

	Beter Wonen - IJsselmuiden			Sector
	score	score	letter	score
	2022	2023		2023
Nieuwe huurders	9,1	8,1	A	7,7
Huurders met reparatieverzoek	8,0	8,3	A	7,7
Vertrokken huurders	7,8	8,1	A	7,4

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 2023 geen klacht in behandeling die betrekking had op Beter Wonen.

Strategische doelstelling:

Onze huurders ervaren veel keuzevrijheid



Doelstelling 2023	Wat we in 2023 deden	Effect	Resultaat en eventueel vervolg	Partners
Bewoners waarderen ons aanbod aan keuzevrijheid met een 7,8	Mede op basis van de enquête hebben we het assortiment aangepast en het proces geoptimaliseerd	Tevreden huurders	Het gemiddelde cijfer is op een 8,7 uitgekomen	Bewoners

Keuzevrijheid

Huurders kunnen op basis van vooraf bepaalde vervangingsjaren zelf het initiatief nemen de badkamer, keuken of douche te vervangen. Huurders worden bij ons op kantoor begeleid bij het uitzoeken van keukens, sanitair voor de badkamer en wand- en vloertegels. Vooraf zijn zij geïnformeerd zodat ze weten wat de keuzemogelijkheden zijn. Deze keuzevrijheid wordt door de huurder gewaardeerd.

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 11-06-2024

Strategische doelstelling:

Onze woningen zijn veilig en verkeren in een goede onderhoudsstaat



Doelstelling 2023	Wat we in 2023 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	In 2023 is de APK voor 157 woningen 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	Het SVB en de streefhuren zijn op onderdelen geactualiseerd	Veranderopgave in beeld	Maatregelen per complex zijn in beeld en verwerkt in de meerjarenbegroting	Gemeente, HVGIJ

APK

Met de NEN 8025 zijn voor Nederland algemene eisen gesteld voor de periodieke beoordeling van de veiligheid van technische installaties en technische voorzieningen in woningen en een advies om eventuele defecten weg te nemen. Eén keer per zeven jaar voeren we een **Algemene Periodieke veiligheidskeuring** uit bij een huurwoning. Een timmerman, loodgieter en elektricien 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. Ook kunnen bewoners tijdens de APK gelijktijdig reparatieverzoeken uit laten voeren.

SVB

Jaarlijks vindt een actualisatie plaats van ons SVB. De complexplannen worden nagelopen en op onderdelen geactualiseerd. Dit heeft in 2023 voor een beperkt aantal complexen tot een strategiewijziging geleid. Een groot aantal medewerkers is bij de actualisatie betrokken.

Ons woningbezit is als volgt opgebouwd:

Kern	Aantal woningen	%
IJsselmuiden	1.030	90
Wilsum	51	5
Zalk	19	2
Kamperveen	4	0
's-Heerenbroek	12	1
Grafhorst	16	1
Kampen	16	1
Totaal	1.148	100

Per saldo nam ons bezit in 2023 af met drie woningen. Dit komt door de verkoop van negen huurwoningen, de sloop van 18 woningen aan de Erfgenamenstraat en de oplevering van nieuwbouw van 24 woningen aan de Drostestraat.



VOOR WAARMERKINGS-
DOELEN



Verslagen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 11-06-2024

Jaarverslag 2023 Beter Wonen

Opbouw vastgoed

			Bouwjaren							
Type woningen	%	aantal	< 1945	1945 - 1959	1960- 1969	1970- 1979	1980- 1989	1990- 1999	2000- 2009	>= 2010
Eengezinswoningen										
- gezinswoningen	37	425	12	51	66	182	42	6	20	46
- levensloop/senioren	15	173	-	-	-	24	38	55	14	42
Meergezinswoningen										
- etagebouw zonder lift (2 woonlagen)	14	158	-	-	57	56	29	-	6	10
- etagebouw met lift (2 woonlagen)	16	181	-	-	-	30	-	92	-	59
- flatwoning (3 woonlagen)	9	106	-	-	36	-	-	-	-	70
Overig										
- intramuraal	6	73	-	-	-	3	-	-	9	61
- participanten Kulturhus	1	9								9
- kinderdagverblijf	0	1								1
- parkeervoorzieningen	2	21				5				16
- rabobankgedeelte kantoor	0	1				1				
Totaal aantal woningen		1.148	12	51	159	301	109	153	49	314
Totaal in procenten	100		1	4	14	26	9	13	4	27

Onderhoud aan ons woningbezit

In het Jaarplan 2023 hebben we de onderhouds-lasten, exclusief doorberekende personeels- en organisatiekosten, begroot op een totaalbedrag van € 2.834.000. Op woningniveau zijn de onderhoudskosten gedurende de economische levensduur in beeld. Het planmatig onderhoud is de grootste post binnen de onderhoudsbegroting. In 2023 gaven we binnen de begroting in totaal € 1.276.361 uit aan planmatig

onderhoud. De reden van de afwijking bij planmatig onderhoud is een aantal meevallers bij groot onderhoudsprojecten en het doorschuiven van projecten naar latere jaren. De post binnenonderhoud is vraag-gestuurd en kent in 2023 een overschrijding. Huur-ders kunnen zelf aangeven of ze binnenonderhoud willen laten uitvoeren. In 2023 gaven we hier € 633.160 aan uit.

Een overzicht van de werkelijke en begrote onderhoudslasten:

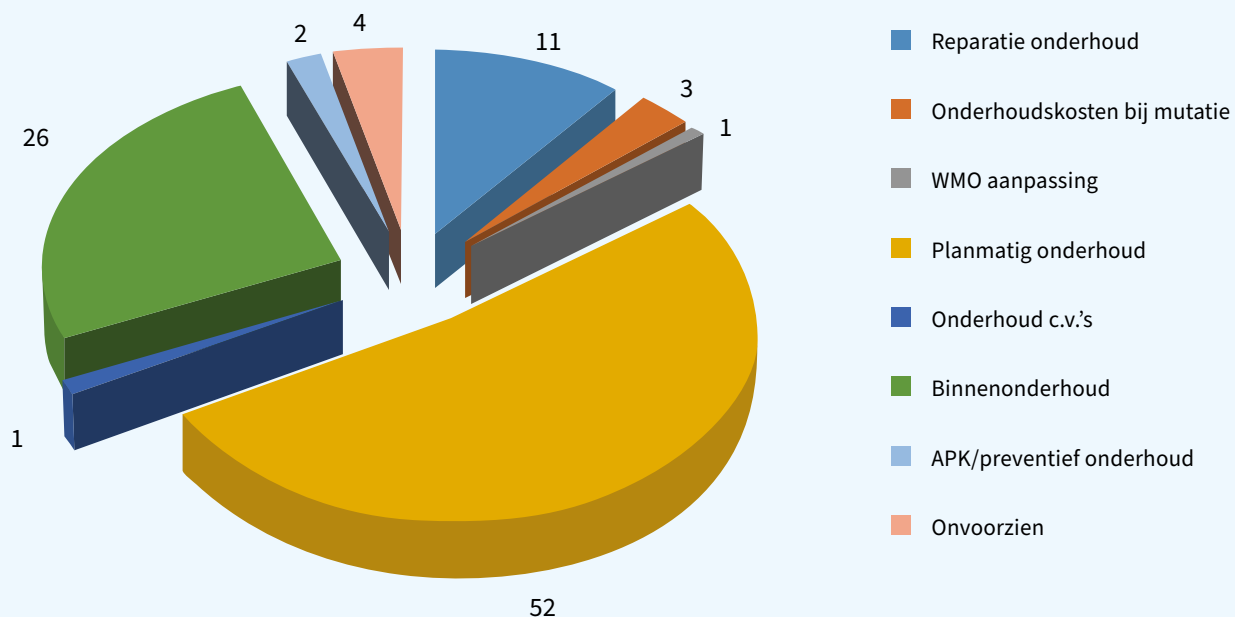
Soort onderhoud 2023	Werkelijke uitgaven	%	Begroot	%
Reparatie onderhoud	260.344	11	243.000	9
Onderhoudskosten bij mutatie	76.989	3	120.000	4
WMO aanpassing	21.645	1	15.000	1
Planmatig onderhoud	1.276.361	52	1.664.000	59
Onderhoud c.v.'s	30.578	1	43.000	2
Binnenonderhoud	633.160	26	604.000	21
APK/preventief onderhoud	46.465	2	59.000	2
Onvoorzien	94.618	4	86.000	3
Totaal	2.440.160	100	2.834.000	100

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 11-06-2024



Reparatie- en mutatieonderhoud

Het aantal reparatieverzoeken daalde van 1.345 in 2022 naar 1.267 in 2023. De gemiddelde kosten per reparatieverzoek daalden van € 213 in 2022 naar € 205 in 2023.

Bij het muteren van een woning moet de woning voldoen aan het gewenste kwaliteitsniveau. De gemiddelde kosten per mutatie bedragen € 928. Dit is een daling ten opzichte van 2022 van maar liefst € 367.

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.

Kosten per reparatieverzoek en per mutatie:

Jaar	Aantal reparatieverzoeken	Gemiddelde kosten per reparatieverzoek	Aantal verhuizingen	Gemiddelde kosten per mutatie
2019	1.153	142	77	1.357
2020	959	159	65	1.065
2021	1.028	165	66	1.398
2022	1.345	213	106	1.295
2023	1.267	205	83	928

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 11-06-2024

Zaagbeslag 2023 Beter Wonen

Strategische doelstelling:

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



Doelstelling 2023	Wat we in 2023 deden	Effect	Resultaat en eventueel vervolg	Partners
We maken aan de hand van WALs het maatschappelijk rendement zichtbaar in de jaarrekening. Het gaat hierbij om het verschil tussen Marktwaaarde en Beleidswaaarde. Tekstueel leggen wij hier verantwoording over af	We maken het maatschappelijk rendement inzichtelijk via de marktwaaarde waternal	Legitimatie	De analyse van het verschil tussen marktwaaarde en beleidswaaarde geeft inzicht in het maatschappelijk presteren en helpt ons bij het maken van beleidskeuzes	Belanghouders

Maatschappelijk rendement

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



VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 11-06-2024

10



Gezonde bedrijfsvoering

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

Strategische doelstelling:

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



Doelstelling 2023	Wat we in 2023 deden	Effect	Resultaat en eventueel vervolg	Partners
We voldoen aan de normen van het WSW en de Autoriteit woningcorporaties	We actualiseerden het reglement financieel beheer en beleid, de financieringsstrategie en de toezichtvisie	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, AW
Huurderving door leegstand minder dan 0,5% (m.u.v. te verkopen huurwoningen)	We verhuren daar waar mogelijk aansluitend	In control	De huurderving excl. Erfgenamenstraat komt uit op 0,33%	Huurders en ketenpartners

Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW)

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

In het gemeenschappelijk beoordelingskader liggen vast:

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

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 11-06-2024

2024-06-11 11:06:24 Beter Wonen

Met het gezamenlijke beoordelingskader komen de Aw en WSW, ieder vanuit hun eigen rol en verantwoordelijkheid, tot een zelfstandig maar afgestemd oordeel.

Het risicoprofiel is door het WSW als laag beoordeeld. Dit hangt samen met de goede ontwikkeling van de financiële ratio's. De transitieopgave is fors, zeker in omvang ten opzichte van het totale bezit. Op basis van de dPi zijn de ingerekende ambities voor de prognoseperiode tot en met 2033 financieel haalbaar binnen de vigerende kaders.

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

Soort	Norm	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
Interest Coverage Ratio (ICR)	> 1,4	4,18	4,16	3,19	2,62	2,31	2,42	2,15	2,13	2,31	2,10
Loan to Value (beleidswaarde)	< 85	30,50	35,20	41,10	43,90	43,50	45,50	43,50	42,50	40,40	38,20
Solvabiliteit (beleidswaarde)	> 15	69,00	64,90	58,80	55,10	54,80	53,90	55,70	56,60	58,80	60,90
Dekkingsratio (marktwaarde) onderpandsratio	< 70	17,40	20,80	25,20	27,40	27,60	29,20	28,10	27,60	26,30	25,20
Jaarresultaat		12.677	2.111	1.663-	1.168	3.184	2.917	5.517	3.954	5.558	5.547
Eigen vermogen (marktwaarde)		172.434	174.545	172.882	174.050	177.234	180.151	185.668	189.622	195.180	200.728
Aantal woongelegenheden		1.108	1.099	1.128	1.163	1.188	1.206	1.212	1.213	1.205	1.197

Interest Coverage Ratio (ICR)	Operationele kasstroom + (rentelast - rentebaten) / rentelast
Loan to Value (beleidswaarde)	Nominale schuld / beleidswaarde
Solvabiliteit (beleidswaarde)	Eigen vermogen (beleidswaarde) / Balanstotaal (beleidswaarde)
Dekkingsratio	Nominale schuld / marktwaarde
Onderpandsratio	Geborgde leningen WSW / wetwaarde

Autoriteit woningcorporaties

De Aw ziet er op toe dat woningcorporaties zich concentreren op hun kerntaak: zorgen dat mensen met een laag inkomen goed en betaalbaar kunnen wonen, nu en in de toekomst. Daarbij kijkt de Aw naar de kwaliteit van het bestuur en het interne toezicht. Bestuurders en Raden van Commissarissen worden gestimuleerd om hun verantwoordelijkheid te nemen. Is hier aanleiding toe dan kan een verdiepend onderzoek het gevolg zijn. In 2023 was hier geen aanleiding toe.

Leegstandcijfers en beleid

Leegstand van een woning wordt veroorzaakt door het verschil in dagen tussen het inleveren van de sleutels door de vorige huurder en het in ontvangst nemen van de sleutels door de nieuwe huurder. Dit verschil willen we zo kort mogelijk houden. We plannen daarom na de huuropzegging tegelijk een voorinspectie in om zaken af te stemmen. Het plaatsen van een advertentie op De

Woningzoeker volgt direct na de huuropzegging. Soms is het niet mogelijk om aansluitend te verhuren omdat er werkzaamheden in de woning worden uitgevoerd. Denk daarbij aan het plaatsen van zonnepanelen of het uitvoeren van isolerende maatregelen. Ten opzichte van 2022 daalde de reguliere huurder van € 50.431 naar € 28.781.

Bij de verkoop van sociale huurwoningen staat de woning een aantal maanden leeg. In 2023 zijn er negen huurwoningen verkocht.

WOZ

Jaarlijks gaan we in gesprek met de gemeente Kampen over de WOZ-waardering. Ook in 2023 voerden wij dit gesprek. Voor een aantal adressen is de waardering neerwaarts bijgesteld. Deze bijstelling heeft een positief effect op meerdere heffingen.

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 11-06-2024

11



Samenwerking met partners

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

Strategische doelstelling:

We blijven dicht bij onze huurders en belanghouders staan.



Doelstelling 2023	Wat we in 2023 deden	Effect	Resultaat en eventueel vervolg	Partners
Ieder kwartaal overleg met Huurders Vereniging groot IJsselmuiden	De overleggen vonden volgens planning plaats	Verwachtingen zijn op elkaar afgestemd	Samen met de HVgIJ geven we invulling aan de Woning/Overlegwet	HVgIJ
In gesprek met Dorpsbelangen over actuele thema's om verwachtingen over en weer te delen	We onderhouden korte lijnen met de diverse dorpsbelangen	Verwachtingen zijn op elkaar afgestemd	We blijven in gesprek met dorpsbelangen zodat we weten wat er in de dorpen speelt	Besturen dorpsbelangen
Samen met deltaWonen een informatieavond organiseren voor de gemeenteraad	Samen met deltaWonen zijn we op 30 november in gesprek gegaan met de gemeenteraad	Verwachtingen zijn op elkaar afgestemd	De gemeenteraad is op de hoogte van wat er bij de corporaties speelt	Gemeente Kampen, deltaWonen
We nemen actief deel als partner binnen NoWoZo op de onderdelen duurzaamheid en het vraagstuk opgaven en middelen	In NoWoZo verband zijn stappen gezet op het gebied van de verduurzamingsopgave, vastgoed en de energietransitie verduurzamingsopgave, vastgoed en de energietransitie	Kennis blijft op peil	In 2024 wordt aan de hand van een jaarplan gericht gewerkt aan doelstellingen en resultaten	NoWoZo- corporaties

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 11-06-2024

Zaagslag 2023 Beter Wonen

Ketenpartners

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

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

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

HuurdersVereniging groot IJsselmuiden (HVgIJ)

De HVgIJ vertegenwoordigt alle huurders van Beter Wonen. Alle huurders zijn automatisch lid van Beter Wonen. Dit draagt bij aan de continuïteit van de vereniging. 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.

Ieder kwartaal vindt overleg plaats met de HVgIJ. Daarbij komen zowel beleidsmatige onderwerpen als actuele ontwikkelingen aan de orde. De volgende onderwerpen kwamen tijdens de overleggen aan bod:

- betaalbaarheid
- nieuwbouw
- klachtenadviescommissie
- huurbeleid
- verduurzaming woningen
- uitbreiding de Woningzoeker
- jaarrekening 2022
- jaarplan 2024
- jaarschijf 2024 (prestatieafspraken)
- diverse huurdersvragen

Naast de reguliere vergaderingen zijn een aantal specifieke bijeenkomsten, met regionale huurdersverenigingen, over de uitbreiding van de Woningzoeker georganiseerd. De huurdersverenigingen werden hierbij ondersteund door de Woonbond.



Dorpsbelangen

We onderhouden goede contacten met de diverse dorpsbelangen. Gedurende het jaar hebben er diverse gesprekken plaatsgevonden. Met Dorpsbelangen Zalk hebben we gesproken over het realiseren van 2 Tiny Houses en met Wilsum over toekomstige nieuwbouwlocaties. Wilsum zet op dit moment vooral in op koopwoningen (CPO).

Informatieavond gemeenteraad Kampen

De jaarlijkse informatieavond vanuit de corporaties met de gemeenteraad heeft plaatsgevonden op 30 november 2023. In de presentatie kwamen de volgende punten aan de orde:

- Bouwen, bouwen, doorstroming
- Wet- en regelgeving belemmert
- Statushouders en aandachtsgroepen
- Samenwerking

Op deze goed bezochte bijeenkomst is op basis van de presentatie het inhoudelijke gesprek gevoerd. Er bestaat een duidelijke behoefte bij de gemeenteraad aan informatie-verstrekking vanuit de corporaties. We nemen dit dan ook weer op in het Jaarplan 2024.

NoWoZo

Vanuit NoWoZo worden een aantal ontwikkelingen gezamenlijk opgepakt. Voorbeelden hiervan zijn de uitbreiding van De Woningzoeker, afspraken over huisvesting van dak- en thuislozen en ontwikkelingen op het gebied van vastgoed. Binnen de werkgroep vastgoed vindt uitwisseling plaats op het gebied van vastgoedinvesteringen, financiering en nieuwbouw. In de werkgroep duurzaamheid komen onderwerpen op het gebied van verduurzaming aan de orde. Doel van deze overlegvormen is om van elkaar te leren en daar waar mogelijk gezamenlijk op te trekken. De opgedane kennis kan gebruikt worden voor de eigen corporatie. Op deze manier levert de samenwerking met collega-corporaties directe meerwaarde op (1 + 1 = 3)

Prestatieafspraken

De prestatieafspraken zijn op 20 december 2022 door betrokken partijen getekend.

De Prestatieafspraken bevatten de volgende thema's:

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

In de prestatieafspraken is de afspraak gemaakt dat de uitwerking van de jaarschijf als het, conform de Woningwet, jaarlijks door de corporatie uit te brengen bod gezien wordt. De jaarschijf voor 2024 is samen met de gemeente, huurdersverenigingen en deltaWonen opgesteld en vastgesteld. Ondertekening van de Jaarschijf 2023 heeft op 21 december 2023 plaatsgevonden.

Wonen-Welzijn-Zorg (WWZ 038 Kampen)

In Kampen werken de gemeente, zorg- en welzijnsaanbieders en woningcorporaties samen onder de naam WWZ038. Deze samenwerking is gestart om adequaat in te spelen op de wensen en behoeften van bewoners, in een periode van grote veranderingen in de zorg. Doel is om samenhangende en domein-overstijgende voorzieningen en diensten tot stand te brengen die partijen ieder voor zich niet (meer) kunnen realiseren.

Om die reden is in 2023 een woonzorgvisie opgesteld. De woonzorgvisie gaat in op de belangrijkste huisvestings- en beleidsopgaven voor de volgende zorgdoelgroepen:

- ouderen en mensen met een lichamelijke beperking
- mensen met een verstandelijke beperking
- mensen die gebruik maken van Beschermd wonen
- uitstroom uit verblijflocaties

Hieruit volgt de te realiseren veranderopgave.



Beter Wonen

IJSSELMUIDEN

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 11-06-2024

Zaag 41slag 2023 Beter Wonen



12

Jaarrekening



VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 11-06-2024

Zaagslag 2023 Beter Wonen



VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 11-06-2024

KENGETALLEN OVER DE AFGELOPEN 5 JAAR

	2023	2022	2021	2020	2019
Gegevens woningbezit					
- Woning/woongebouwen	1.119	1.081	1.114	1.139	1.146
bij: nieuwbouw	24	42	0	0	0
af : verkoop	-9	-4	-9	-1	-7
af : sloop	-18	0	-24	-24	0
bij: aankoop	0	0	0	0	0
Aantal woningen in exploitatie	1.116	1.119	1.081	1.114	1.139
- 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	1.148	1.151	1.113	1.146	1.171
Gemiddelde grondslag OZB per woning	227.291	200.163	179.376	166.443	157.060
Aantal woningen naar huurprijsklasse:					
- Goedkoop (2023: <= € 452,20)	59	78	84	88	112
- Betaalbaar (2023: > € 452,20 <= € 693,60)	878	874	873	842	858
- Duur (2023: > € 693,60)	105	93	50	101	83
- Overig	74	74	74	83	86
Prijs-kwaliteitsverhouding:					
- Gemiddeld aantal punten WWS	167	167	166	166	166
- Gemiddelde netto-huurprijs/woning	589	576	573	569	550
- % maximaal redelijke huur	59%	66%	65%	65%	64%
Het verhuren van woningen:					
- Mutatiegraad	7	9	6	6	7
- Huurachterstand in % jaarhuur	0,11	0,07	0,12	0,31	0,26
- Huurderving in % jaarhuur	1,40	0,61	1,20	0,79	0,33
Financiële continuïteit:					
- Interest Coverage Ratio (ICR)	4,85	6,31	6,10	4,17	4,04
- Loan to Value (marktwaaarde)	17,42	17,83	17,46	20,31	23,44
- Loan to Value (beleidswaarde)	32,39	28,41	31,95	39,84	47,30
- Solvabiliteit (marktwaaarde)	79,22	80,78	80,85	76,58	74,77
- Solvabiliteit (beleidswaarde)	61,77	69,99	65,89	55,19	50,57
- Dekkingsratio (marktwaaarde)	18,66	18,55	23,04	20,31	23,44
- Onderpandsratio	17,75	17,30	21,60		
- Liquiditeit	0,36	0,32	0,89	1,78	1,83
- Rentabiliteit eigen vermogen	-9,29	9,55	15,62	7,96	12,15
- Rentabiliteit vreemd vermogen	2,19	1,80	1,87	2,18	2,24
- Rentabiliteit totaal vermogen	-6,95	8,06	12,98	6,58	9,65
- Renteresultaat in % eigen vermogen	-0,33	-0,07	-0,16	-0,68	3,18
- Gemiddelde rentevoet leningen	2,21%	1,92%	2,13%	2,50%	2,40%
- Interne financiering per woning	136.253	145.999	133.915	110.231	97.340
- Cash-flow per woning	-12.313	13.836	21.151	8.845	12.154
Balans en winst- en verliesrekening:					
- Eigen vermogen per woning	132.502	144.427	149.504	110.728	99.681
- Totaal opbrengsten per woning	7.869	7.600	8.331	7.811	7.835

144.427 149.504 110.728 99.681
 VOOR WAARMERKINGS-
 DOELEINDEN
 Verstegen accountants
 en adviseurs B.V.
 d.d. 11-06-2024

BALANS PER 31 DECEMBER 2023

(na voorgestelde resultaatbestemming)

ACTIVA

Balans per 31 december 2023 (na voorgestelde resultaatbestemming)				
	31-12-2023		31-12-2022	
Vaste Activa				
1. Vastgoedbeleggingen				
1.1 DAEB vastgoed in exploitatie	179.828.213		188.439.000	
1.2 Niet DAEB vastgoed in exploitatie	4.470.037		4.630.259	
1.3 DAEB vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	-		3.976.740	
		184.298.250		197.045.999
2. Materiële vaste activa				
2.1 Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	977.888		1.012.868	
		977.888		1.012.868
3. Financiële vaste activa				
3.1 Latente belastingvordering	414.793		498.125	
		414.793		498.125
Som der vaste activa		185.690.931		198.556.992
Vlottende activa				
4. Voorraden				
4.1 Vastgoed bestemd voor verkoop	-		412.442	
		-		412.442
5. Vorderingen				
5.1 Huurdebiteuren	9.779		5.738	
5.3 Belastingen en premies sociale verzekeringen	-		148.974	
5.4 Overige vorderingen en overlopende activa	324.262		36.601	
		334.041		191.313
6. Liquide middelen		646.477		908.787
Som der vlottende activa		980.518		1.512.543
Totaal activa		186.671.449		200.069.535

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 11-06-2024

BALANS PER 31 DECEMBER 2023

(na voorgestelde resultaatbestemming)

PASSIVA

Balans per 31 december 2023				
	31-12-2023		31-12-2022	
Passiva				
7. Eigen vermogen				
Kapitaal	23		23	
Overige reserves	45.270.572		46.836.227	
Herwaarderingsreserve	102.601.844		114.777.700	
		147.872.439		161.613.950
8. Egalisatierekening		50.271		56.621
9. Voorzieningen				
9.1 Nieuwbouw	3.771.616		-	
10. Langlopende schulden				
10.1 Leningen kredietinstellingen	32.004.235		33.439.178	
10.2 Overige schulden (extendible lening)	-		0	
10.3 Waarborgsommen	235.249		233.708	
		32.239.484		33.672.887
11. Kortlopende schulden				
11.1 Schulden aan kredietinstellingen	1.784.706		2.922.463	
11.2 Schulden aan leveranciers	447.605		1.020.755	
11.3 Belastingen en premies sociale verzekeringen	232.314		486.425	
11.4 Schulden ter zake van pensioenen	9.986		6.787	
11.5 Overige schulden	34.794		26.094	
11.6 Overlopende passiva	228.234		263.554	
		2.737.639		4.726.078
Totaal passiva		186.671.449		200.069.535

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 11-06-2024

2023 Beter Wonen

WINST- EN VERLIESREKENING 2023

	2023	2022
Functioneel model	€	€
Huuropbrengsten	8.561.009	8.262.464
Opbrengsten servicecontracten	220.928	242.214
Lasten servicecontracten	210.353	233.553
Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	507.222	465.175
Lasten onderhoudsactiviteiten	2.717.948	1.953.665
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	490.844	1.098.625
Nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille	4.855.570	4.753.660
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	2.381.344	984.752
Toegerekende organisatiekosten	32.479	18.482
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	1.510.522	598.678
Nettoverkoopresultaat vastgoedportefeuille	838.343	367.592
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-4.614.997	-154.196
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-13.049.374	11.505.487
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-17.664.371	11.351.291
Opbrengsten overige activiteiten	148.285	90.512
Kosten overige activiteiten	-	-
Nettoresultaat overige activiteiten	148.285	90.512
Overige organisatiekosten	416.357	397.487
Leefbaarheid	42.887	49.186
Waardeveranderingen van financiële vaste activa en van effecten	-256.345	-561.315
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	21.616	12.022
Rentelasten en soortgelijke kosten	767.327	690.721
Saldo financiële baten en lasten	-489.366	-117.384
Resultaat voor belastingen	-12.770.785	15.998.999
Belastingen	970.727	565.723
Resultaat na belastingen	-13.741.512	15.433.276

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 11-06-2024

KASSTROOMOVERZICHT VOLGENS DE DIRECTE METHODE 2023

	2023		2022	
Directe methode				
Ontvangsten				
Huren	8.556.727		8.262.586	
- Zelfstandige huurwoningen	7.340.593		7.063.789	
- Onzelfstandige huurwoningen	74.648		49.518	
- Intramuraal	596.328		627.541	
- Maatschappelijk onroerend goed	536.720		513.734	
- Parkeervoorzieningen	8.438		8.004	
Vergoedingen	274.590		242.214	
Overheidsontvangsten	1.450		-	
Overige bedrijfsontvangsten	136.449		90.512	
Renteontvangsten	625		-	
Saldo ingaande kasstromen		8.969.841		8.595.312
Uitgaven				
Erfpacht	-		-	
Personeelsuitgaven	810.073		759.467	
- Lonen en salarissen	441.038		598.463	
- Sociale lasten	249.459		80.299	
- Pensioenlasten	119.577		80.705	
Onderhoudsuitgaven	2.530.269		1.587.271	
Overige bedrijfsuitgaven	1.137.150		1.039.093	
Rente-uitgaven	772.029		664.361	
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van het resultaat	55.845		20.959	
Verhuurderheffing	-		618.118	
Leefbaarheid	5.443		23.152	
Vennootschapsbelasting	684.216		358.111	
Saldo uitgaande kasstromen		5.995.025		5.070.532
Kasstroom uit operationele activiteiten		2.974.817		3.524.780
MVA ingaande kasstroom				
Verkoopontvangsten bestaande huur-, woon- en niet-woongelegenheden	2.111.341		966.270	
Verkoopontvangsten woongelegenheden (VOV) na inkoop	-		-	
Verkoopontvangsten nieuwbouw, woon- en niet-woongelegenheden	-		-	
Verkoopontvangsten grond	-		-	
(Des)investeringenontvangsten overig	-		-	
Tussentelling ingaande kasstroom MVA		2.111.341		966.270

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 11-06-2024

2023 Beter Wonen

	2023		2022	
Nieuwbouw huur-, woon- en niet- woongelegenheden	-2.220.162		-8.635.681	
Woningverbetering, woon- en niet- woongelegenheden	-801.666		-252.264	
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	-14.692		-79.391	
Externe kosten bij verkoop	-7.680		-	
Tussentelling uitgaande kasstroom MVA		-3.044.199		-8.967.336
FVA				
Ontvangsten verbindingen	-		-	
Ontvangsten overig	-		-	
Uitgaven verbindingen	-		-	
Uitgaven overig	-		-	
Saldo in- en uitgaande kasstroom FVA		-		-
Kasstroom uit (des) investeringen		-932.858		-8.001.066
Financieringsactiviteiten ingaand				
Nieuwe te borgen leningen	3.600.000		4.550.000	
Nieuwe ongeborgde leningen	-		-	
Uitgave				
Aflossingen geborgde leningen	-5.904.269		-632.236	
Aflossingen ongeborgde leningen	-		-	
Kasstroom uit financieringsactiviteiten		-2.304.269		3.917.764
Mutatie geldmiddelen		-262.310		-558.522
Wijzigingen kortgeldmutaties				
Liquide middelen per 1 januari		908.787		1.467.309
Liquide middelen per 31 december		646.477		908.787

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 11-06-2024

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 2023 tot en met 31 december 2023.

In de jaarrekening 2023 is de winst- en verliesrekening verwerkt op basis van functionele indeling. Dit is zo gedaan om aan te sluiten bij de richtlijnen van SBR Wonen ten aanzien van de functionele indeling.

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 2023, 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 2023 bedraagt deze grens € 808,06 (2022: € 763,47). 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 waarderen marktwaarde').

Bij het toepassen van het 'Handboek modelmatig waarderen 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 waarderen 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 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 wooneenheden) komen overeen met de grondslagen voor de bepaling van de marktwaarde, met uitzondering van:

1. Enkel uitgaan van het doorexploiteerscenario, derhalve geen rekening houden met een uitpondscenario en geen rekening houden met voorgenomen verkopen van vastgoed in exploitatie. Hierbij wordt tevens uitgegaan van eeuwigdurende looptijd in de eindwaarde. 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 belemmeringen en prestatieafspraken met gemeenten. Beter Wonen hanteert in haar beleid een streefhuur van 66% van de maximaal redelijke huur.
3. Inrekening van toekomstige onderhoudskosten, 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 € 2.830 per woning (2022: € 2.379).
4. Inrekening van toekomstige verhuur- en beheerskosten 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 de overige directe operationele lasten. Beter Wonen hanteert hierbij de volgende uitgangspunten ten opzichte van de marktwaarde: Gemiddeld € 889 per woning (2022: € 775).

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, onderhoudskosten 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 herstructurerings

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 herstructurerings- 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 herstructurerings 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 waarderingmethoden. Dergelijke methoden zijn onder meer:

- het gebruikmaken van recente markttransacties tussen onafhankelijke partijen;
- het gebruikmaken van de actuele reële waarde van een ander instrument dat nagenoeg hetzelfde is;
- analyse op basis van contant gemaakte kasstromen of andere waarderingmodellen.

Een overzicht van de reële waarden van de financiële instrumenten wordt verschaft in de toelichting op de financiële instrumenten.

12.3 Derivaten

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

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

Embedded derivaten worden na de eerste waardering gewaardeerd tegen de kostprijs of lagere reële waarde. In geval de reële waarde negatief is, wordt dit negatieve bedrag volledig opgenomen. Bij de bepaling van de lagere reële waarde wordt het effect van lopende rente buiten beschouwing gelaten. Baten en lasten worden in de winst-en-verliesrekening verwerkt zodra de derivaten aan een derde worden overgedragen of een bijzondere waardevermindering ondergaan.

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 11-06-2024

Zaak 41slag 2023 Beter Wonen

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

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

Grondslagen voor de bepaling van het resultaat

13. Huuropbrengsten

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

De jaarlijkse huurverhoging is van overheidswege gebonden aan een maximum. De opbrengsten uit hoofde van huur worden aangemerkt als zijnde gerealiseerd in het jaar van opeisbaarheid daar bij tussentijdse beëindiging van het huurcontract geen terugbetalingsverplichting geldt.

14. Opbrengsten en lasten servicecontracten

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

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

15. Lasten verhuur en beheeractiviteiten

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

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

16. Lasten onderhoudsactiviteiten

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

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

Reeds aangegeven 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

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 aangegeven juridische en feitelijke verplichtingen met betrekking tot investeringen in nieuwbouw en herstructurering.

Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Niet-gerealiseerde waardeveranderingen

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 11-06-2024

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

Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop

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

20. Overige organisatiekosten

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

21. Leefbaarheid

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

22. Financiële baten en lasten

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

23. Belastingen

Acute Belastingen

De belastingen worden berekend op basis van het verantwoorde resultaat uitgaande van het geldende belastingtarief, rekening houdend met fiscaal vrijgestelde posten, de vaststellingsovereenkomst (VSO) en geheel of gedeeltelijk niet-afrekbare kosten. De belastingvorderingen en -verplichtingen worden gesaldeerd indien is voldaan aan de algemene voorwaarden voor saldering.

Latente belastingen

Voor alle belastbare tijdelijke verschillen tussen de commerciële en fiscale balanswaardering, wordt

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

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

Grondslag kasstroomoverzicht

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

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

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 11-06-2024

2023 Beter Wonen

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 2023			
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	79.429.554	3.403.637	82.833.191
Cumulatieve herwaarderingsprijs	109.009.442	1.226.626	110.236.067
Boekwaarde per 1 januari 2023	188.438.996	4.630.263	193.069.259
Mutaties			
Investerings – uitgaven na eerste verwerking	622.534	-	622.534
Verkopen	-279.779	-	-279.779
Verkopen (herwaardering)	-818.301	-	-818.301
Overboeking vastgoed in ontwikkeling	6.095.652	-	6.095.652
Overboeking vastgoed in ontwikkeling ORT	-1.065.861	-	-1.065.861
Sloop	-503.404	-	-503.404
Sloop (herwaardering)	-1.505.390	-	-1.505.390
Aanpassing marktwaarde (overige reserve)	-1.796.396	2.918	-1.793.478
Aanpassing marktwaarde (herwaardering)	-9.359.837	-163.144	-9.522.981
Totaal mutaties 2023	-8.610.783	-160.226	-8.771.009
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	85.364.558	3.403.637	88.768.195
Cumulatieve herwaarderingsprijs	94.463.656	1.066.400	95.530.055
Boekwaarde per 31 december 2023	179.828.213	4.470.037	184.298.250

De WOZ waarde van het totale bezit is € 254.273.000 (2022: € 216.879.000) o.b.v. van de beschikking met peildatum 1-1-2022.

Marktwaarde

Zowel het DAEB- als het niet-DAEB-vastgoed in exploitatie is gewaardeerd tegen de marktwaarde in verhuurde staat die is bepaald op basis van het 'Handboek modelmatig waarderen marktwaarde' die als bijlage is opgenomen bij de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting (RTIV). Hierbij wordt op basis van de toekomstige kasstromen de marktwaarde middels de Discounted Cash Flow (DCF) Methode bepaald. Bij het bepalen van de marktwaarde is de basisversie van het waarderingshandboek gehanteerd. De variabelen in de berekening zijn conform het waarderingshandboek gehanteerd. Aangezien de basisversie van het waarderingshandboek is gehanteerd, is de marktwaarde niet gebaseerd op een waardering door een onafhankelijke en ter zake deskundige taxateur. Bij het bepalen van de marktwaarde BOG/MOG/ZOG is de full-versie van het waarderingshandboek gehanteerd.

Woningcorporatie Beter Wonen heeft gekozen voor de toepassing van de basisvariant van het handboek modelmatig waarderen van de vastgoedportefeuille. Dit betekent dat de waardering ten behoeve van de jaarrekening bepaald wordt zonder tussenkomst van een taxateur. Het handboek wordt jaarlijks geactualiseerd. In dit handboek wordt gesteld dat toepassing van de basisvariant leidt tot een getrouwe weergave van de marktwaarde in verhuurde staat op portefeuilleniveau, toepassing van de full variant leidt tot een getrouwe weergave op complexniveau. Ieder jaar wordt na 1 juli het handboek gevalideerd op basis van de waarderingsuitkomsten van het bezit van corporaties die de full variant toepassen, dat wil zeggen de waardering gebruikmakend van een externe taxateur op balans datum van het daaraan voorafgaande boekjaar. Uit het validatie rapport met betrekking tot de waarderingsultimo 2022 blijkt dat de basisversie 2022 tot een aanvaardbare marktwaardering op portefeuilleniveau heeft geleid uitgaande van een taxatie onzekerheid van + of - 10%. Uit het validatierapport blijkt echter eveneens dat de methodiek onder druk staat en jaarlijks aanpassingen noodzakelijk zijn in de uitgangspunten om tot een aanvaardbare waardering te komen. Het validatie effect van 2022 is conform voorgaande jaren als mutatie in de marktwaarde in verhuurde staat in de jaarrekening 2023 verwerkt. De jaarlijkse mutatie van de marktwaarde welke tot uitdrukking komt in de jaarrekening (waardeverandering vastgoedportefeuille) bestaat derhalve onder meer uit de marktontwikkeling over 2023 enerzijds en de validatie effecten anderzijds. Voor Woningcorporatie Beter Wonen bedraagt het validatie effect in corop regio Noord-Overijssel conform de Fakton effectenrapportage d.d. 4 april 2024 2,1%.

Ontwikkeling marktwaarde

De marktwaarde van het DAEB vastgoed (excl. voorraad) bedraagt € 179,8 mln. (2022: € 188,4 mln.) en van het Niet-DAEB vastgoed € 4,5 mln. (2022: € 4,6 mln.). De totale marktwaarde ultimo 2023 bedraagt € 184,3 mln. (2022: € 193,1 mln.). De gemiddelde marktwaarde van woningen, die in beide jaren in exploitatie zijn, is gedaald van € 168.596 naar € 160.070 (- 5,06%). De marktwaarde is berekend op basis van het handboek 2023.

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 11-06-2024

De belangrijkste oorzaken van de ontwikkeling marktwaarde:

Voorraadmutaties (totaal DAEB en niet DAEB: + € 0,4 mln.):

- De voorraadmutaties betreffen verkoop, nieuwbouw en sloop. 9 woningen zijn verkocht; 24 nieuwbouw woningen en 18 slooppwoningen in exploitatie gegaan.

Mutatie vastgoedgegevens (totaal DAEB en niet-DAEB: + € 8,7 mln.):

- De gemiddelde WOZ-waarde van eenheden is gestegen van 198.019 naar 222.356 (+12,29%).

Mutatie waarderingsparameters (totaal DAEB en niet-DAEB: - € 14,3 mln.):

- De gemiddelde markthuur van eenheden is gestegen van 938,52 naar 953,85 (+1,61%).
- De gemiddelde disconteringsvoet doorexploiteren van eenheden is gestegen van 5,32% naar 5,85% (0,53 procentpunt).
- De gemiddelde disconteringsvoet uitponden van eenheden is gestegen van 6,14% naar 6,61% (0,47 procentpunt).
- De gemiddelde leegwaarde van eenheden is gestegen van 229.801 naar 242.151 (+5,37%).
- De historische leegwaardestijging van eenheden is gedaald van 6,90% naar 3,40% (-3,50 procentpunt). De gemiddelde toekomstige leegwaardestijging van eenheden is gestegen van 1,70% naar 2,00% (0,30 procentpunt).
- Het gemiddelde instandhoudingsonderhoud uitponden van eenheden is gedaald van 1.026,75 naar 1.021,52 (-0,51%).
- Het gemiddelde instandhoudingsonderhoud doorexploiteren van eenheden is gestegen van 1.766,59 naar 1.855,99 (+4,82%).
- De gemiddelde exit yield doorexploiteren van eenheden is gestegen van 4,48% naar 5,27% (0,79 procentpunt).
- De gemiddelde exit yield uitponden van eenheden is gedaald van 4,74% naar 4,70% (-0,04 procentpunt).

Complexindeling

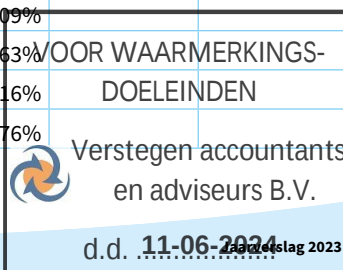
Een waarderingscomplex is een samenstel van verhuureenheden, dat in principe bestaat uit vergelijkbare verhuureenheden wat betreft type vastgoed, bouwperiode en locatie, en dat als één geheel aan een derde partij in verhuurde staat verkocht kan worden. Er bestaat geen minimum of maximum voor het aantal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

Locatie (gemeente/postcode)	Type	Bouwjaar
Kampen	Eengezinswoning	1960 – 1969
Kampen	Meergezinswoning	1970 – 1979
Kampen	Studenteneenheid	1980 – 1989
Kampen	Zorgeenheid (extramuraal)	1990 – 1999
Kampen	Bedrijfsonroerendgoed	2000 – 2009
Kampen	Maatschappelijk onroerend goed	2010 - 2019
Kampen	Parkeerplaats	2020 - 2022
Kampen	Garagebox	
Kampen	Zorgvastgoed (intramuraal)	

Parameters

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

Macro-economische parameters	2024	2025	2026	2027
Prijsinflatie	3,80%	2,40%	2,00%	2,00%
Loonontwikkeling	5,60%	4,10%	4,10%	4,10%
Bouwkostenontwikkeling	5,60%	4,10%	4,10%	4,10%
Leegwaardeontwikkeling (Noord-Overijssel)	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Objectgegevens - Modelparameters				
Disconteringsvoet- doorexploiteren - EGW (gemiddeld)	5,80%			
Disconteringsvoet- doorexploiteren - MGW (gemiddeld)	5,92%			
Disconteringsvoet- uitponden - EGW (gemiddeld)	6,56%			
Disconteringsvoet- uitponden - MGW (gemiddeld)	6,68%			
Mutatiekans- doorexploiteren - EGW (gemiddeld)	5,09%			
Mutatiekans- doorexploiteren - MGW (gemiddeld)	9,63%			
Mutatiekans- uitponden - EGW (gemiddeld)	5,16%			
Mutatiekans- uitponden - MGW (gemiddeld)	9,76%			



Instandhoudingsonderhoud doorexploiteerscenario				
Instandhoudingsonderhoud per vhe – EGW	€ 1.724 - € 2.205			
Instandhoudingsonderhoud per vhe – MGW	€ 1.421 - € 2.188			
Instandhoudingsonderhoud uitpondscenario				
Instandhoudingsonderhoud per vhe – EGW	€ 998			
Instandhoudingsonderhoud per vhe – MGW	€ 928			
Achterstallig onderhoud per vhe – EGW	€ 0			
Achterstallig onderhoud per vhe – MWG	€ 0			
Achterstallig onderhoud per vhe – Studenteneenheid	€ 0			
Achterstallig onderhoud per vhe – Zorgeenheid (extra muraal)	€ 0			
Beheerkosten per VHE - EGW	€ 509			
Beheerkosten per VHE - MGW	€ 499			
Beheerkosten per VHE - Studenteneenheid	€ 471			
Beheerkosten per VHE - Zorg (extra muraal)	€ 460			
Gemeentelijke OZB (% van de WOZ)	0,1037%			
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ)	0,07%			
Huurstijging boven prijsinflatie – zelfstandige eenheden	0,00%			
Huurstijging boven prijsinflatie – onzelfstandige eenheden	0,00%			
Huurderving (% van de huursom)	1,00%			
Mutatieleegstand – gereguleerde woningen (in maanden)	0			
Mutatieleegstand – geliberaliseerde woningen (in maanden)	3			
Juridische splitsingskosten per eenheid	€ 604			
Technische splitsingskosten per eenheid	€ 0			
Verkoopkosten bij uitponen (% van de leegwaarde)	1,00%			
Overdrachtskosten (% van de berekende waarde)	11,40%			
Parameters bedrijfsmatig- en maatschappelijk onroerend goed	2023			
Instandhoudingsonderhoud per m2 BVO BOG	€ 6,88			
Instandhoudingsonderhoud per m2 BVO MOG	€ 8,36			
Mutatieonderhoud per m2 BVO BOG	€ 11,53			
Mutatieonderhoud per m2 BVO MOG	€ 13,97			
Marketing (% van de marktjaarhuur)	14,00%			
Achterstalling onderhoud per vhe	€ 0			
Beheerkosten – BOG (% van de markthuur)	3,00%			
Beheerkosten – MOG (% van de markthuur)	2,00%			
Gemeentelijke OZB (% van de WOZ)	0,2794%			
Belastingen, verzekeringen, ov. zakelijke lasten (% WOZ) - BOG/ MOG	0,13%			
Mutatieleegstand (in maanden)	6			
Overdrachtskosten (% van de berekende waarde)	11,40%			

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. **11-06-2024**

Parameters parkeergelegenheden	2023			
Instandhoudingsonderhoud parkeerplaats per jaar	€ 63			
Instandhoudingsonderhoud garagebox per jaar	€ 214			
Beheerkosten parkeerplaats per jaar	€ 31,74			
Beheerkosten garagebox per jaar	€ 43,38			
Belastingen, verzekeringen, ov. zakelijke lasten (% WOZ)	0,23%			
Juridische splitsingskosten per eenheid	€ 604			
Technische splitsingskosten per eenheid	€ 0			
Verkoopkosten per eenheid	€ 604			
Mutatieleegstand (in maanden)	6			
Overdrachtskosten (% van de berekende waarde)	11,40%			
Parameters intramuraal zorgvastgoed	2023			
Instandhoudingsonderhoud per m2 BVO ZOG	€ 11,11			
Mutatieonderhoud per m2 BVO ZOG	€ 13,97			
Marketing (% van de marktjaarhuur)	14,00%			
Achterstalling onderhoud per vhe	€ 0			
Beheerkosten – ZOG (% van de markthuur)	2,50%			
Gemeentelijke OZB (% van de WOZ)	0,1202%			
Belastingen, verzekeringen, ov. zakelijke lasten (% WOZ) - ZOG	0,35%			
Mutatieleegstand (in maanden)	6			
Overdrachtskosten (% van de berekende waarde)	11,40%			

Bij toepassing full variant: Inschakeling taxateur

Jaarlijks wordt het maatschappelijk, bedrijfsmatig en intramuraal onroerend goed getaxeerd door een onafhankelijke en ter zake deskundige externe taxateur, ingeschreven bij het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs. Het taxatierapport en het taxatiedossier waarin de waardering en de daarbij gehanteerde aanpassingen ten opzichte van de basisvariant zijn onderbouwd en vastgelegd zijn in het bezit van Beter Wonen en op aanvraag beschikbaar voor de Autoriteit woningcorporaties.

Toepassing vrijheidsgraden

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

Vrijheidsgraad	Basisvariant	Aanpassing Juffer Vastgoed
Schematische vrijheid	Separate kasstromen specifiek tonen	niet van toepassing
Markthuur	Modelmatig vastgesteld	Inschatting taxateur o.b.v. marktreferenties
Markthuurstijging	Gekoppeld aan prijsinflatie	conform basisvariant
Exit-yield	Modelmatig vastgesteld	Inschatting taxateur o.b.v. marktreferenties
Leegwaarde	Ontleend aan WOZ-waarde	conform basisvariant
Leegwaardestijging	Gedifferentieerd naar provincie	conform basisvariant
Disconteringsvoet	Modelmatig vastgesteld	Inschatting taxateur o.b.v. marktreferenties.
		7,32% - 9,82%



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 11-06-2024

2023 Beter Wonen

Mutatie- en verkoopkans	Berekende data door woningcorporatie	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 met looptijd van 15 jaar
Vastgoed in ontwikkeling		
Een overzicht van vastgoed in ontwikkeling is hierna opgenomen:		
		1.3 DAEB vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie
		€
1 januari 2023		
Totaal activa in ontwikkeling activa		3.976.740
Totaal activa in ontwikkeling passiva		-
Totaal activa in ontwikkeling per 1 januari 2023		3.976.740
Totaal activa in ontwikkeling bestaat uit:		
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs		5.042.601
ORT		-1.065.861
Boekwaarde per 1 januari 2023		3.976.740
Mutaties:		
Investerings		1.453.620
Geactiveerde grondkosten		275.880
Toegerekende personeelskosten		128.233
Toegerekende organisatiekosten		38.699
Overboeking ORT		1.065.861
Overboeking stichtingskosten		-6.095.652
Overige waardeverminderingen en terugnemingen daarvan		-4.614.997
Totaal mutaties 2023		-7.748.356
31 december 2023		
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs		843.381
Cumulatieve herwaarderingen		-4.614.997
Boekwaarde per 31 december 2023		-3.771.616
In jaarrekening verwerkt als:		
Totaal activa in ontwikkeling activa zijde		-
Totaal activa in ontwikkeling passiva zijde		-3.771.616
Totaal		-3.771.616

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 11-06-2024

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 2023			
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs			1.423.314
Cumulatieve waardeveranderingen en afschrijvingen			-410.445
Boekwaarde per 1 januari 2023			1.012.869
Mutaties			
Investeringsen			4.771
Afschrijvingen			-39.752
Totaal mutaties 2023			-34.981
31 december 2023			
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs			1.428.085
Cumulatieve waardeveranderingen en afschrijvingen			-450.197
Boekwaarde per 31 december 2023			977.888

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.

Voor de bepaling van de beleidswaarde is overeenkomstig de in de regelgeving voorgeschreven methodiek de disconteringsvoet uit het Handboek modelmatig waarden gehanteerd. De disconteringsvoet 2023 is in het definitieve Handboek d.d. 29 maart 2024 voor de zogenaamde COROP-regio's waarin de corporatie actief is ten opzichte van de eerdere versie van dit Handboek d.d. 31 januari 2024 positief bijgesteld, met respectievelijk 0,44%-punt (Corop regio Noord-Overijssel). Als gevolg hiervan is de beleidswaarde negatief bijgesteld. Deze bijstelling is doorgevoerd teneinde marktconformiteit van de waardering tegen marktwaarde in verhuurde staat te realiseren, waarbij om dit te bereiken geen aanpassing heeft plaatsgevonden van relevante andere uitgangspunten (zoals leegwaarde) anders dan de disconteringsvoet. Hiermee is de representativiteit van deze disconteringsvoet voor de bepaling van de beleidswaarde niet noodzakelijkerwijs gewaarborgd. Voor het potentiële effect hiervan op de beleidswaarde verwijzen wij naar de navolgend opgenomen sensitiviteitsanalyse, waaruit blijkt dat een gemiddelde mutatie van de beleidswaarde met 0,5% leidt tot een materieel effect op de beleidswaarde van circa EUR 8,2 miljoen.

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 11-06-2024

2023 Beter Wonen

Hierbij dient opgemerkt te worden dat de bepaling van de beleidswaarde met ingang van 2024 ingrijpend zal wijzigen. Deze beleidswaarde zal reeds ten behoeve van de in het najaar aan te leveren prognoseinformatie (dPi2024) moeten worden bepaald. Een onderdeel van de wijziging is de overgang van een disconteringsvoet die is afgeleid van de disconteringsvoet ten behoeve van de marktwaarde naar een sectorbreed toegepaste vaste disconteringsvoet. De nieuwe disconteringsvoet voor de beleidswaarde is vastgesteld op 4,11% voor de DAEB portefeuille en 4,6% voor de niet-DAEB portefeuille. De in de beleidswaarde ultimo 2023 opgenomen disconteringsvoet bedraagt gemiddeld respectievelijk 5,85% voor de DAEB portefeuille en gemiddeld 5,82% voor de niet-DAEB portefeuille. Hieruit blijkt dat de nieuwe beleidswaarde een significante aanpassing zal ondergaan waarmee de huidige beleidswaarde als sturingsmiddel aan kracht verliest voor de beoordeling van de continuïteit van de corporatie. De Aw heeft door middel van een bericht d.d. 29 april 2024 aangegeven dat bij overschrijding van de financiële grenswaarden van woningcorporaties door de dalende beleidswaarde 2023 dit bij de Aw en Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) in deze periode niet direct tot bijsturingsmaatregelen leidt. Zij houden rekening met de nieuwe beleidswaarde voor 2024. Als gevolg van deze wijziging in uitgangspunten zal de normering van de ratio's naar verwachting worden bijgesteld.

De beleidswaarde van het DAEB-vastgoed in exploitatie bedraagt per 31 december 2023 € 95.183.070 (31-12-2022 € 117.046.430).
De beleidswaarde van het niet-DAEB-vastgoed in exploitatie bedraagt per 31 december 2023 € 3.923.458 (31-12-2022 € 4.099.788).

Voor niet-woongelegenheden (BOG/MOG/Parkeren en intramuraal vastgoed (ZOG) wordt verondersteld dat de beleidswaarde gelijk is aan de marktwaarde

Vastgoed in exploitatie

Het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde ultimo 2023 bestaat uit de volgende onderdelen:

	x € 1000,-	x € 1000,-	x € 1000,-
Marktwaarde verhuurde staat	DAEB	niet-DAEB	Totaal
Marktwaarde verhuurde staat	€ 179.828	€ 4.470	€ 184.298
Beschikbaarheid (doorexploiteren)	€ 12.188	€ -113	€ 12.075
Betaalbaarheid (huren)	€ -59.650	€ -92	€ -59.741
Kwaliteit (onderhoud)	€ -35.421	€ -344	€ -35.766
Beheer (beheerskosten)	€ -1.762	€ 3	€ -1.759
Totale afslag	€ -84.645	€ -547	€ -85.192
Beleidswaarde	€ 95.183	€ 3.923	€ 99.107

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

Uitgangspunt voor:	2023	2022
Disconteringsvoet	5,85%	5,31%
Streefhuur per maand	665,47	621,65
Lasten onderhoud en beheer per jaar	€ 3.790 per woning	€ 3.134 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	€ 8.225.756 lager
Streefhuur per maand	€ 25 hoger	€ 5.117.154 hoger
Lasten onderhoud en beheer per jaar	€ 100 hoger	€ 7.053.837 lager

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 11-06-2024

Eigen vermogen

Per 31 december 2023 is in totaal € 102,6 miljoen aan ongerealiseerde herwaarderingen in het eigen vermogen opgenomen (2022: € 114,8 miljoen) zijnde het verschil tussen de marktwaarde in verhuurde staat van het vastgoed in exploitatie en de kostprijs. De waardering van dit vastgoed is in overeenstemming met het Handboek modelmatig waarderen 2023 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 € 85,2 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)

Per 31 december 2023 bedraagt de latentie op de leningen € 7.200 en op de derivaten € 407.593.

Het verloop van de post latente belastingvordering(en) is als volgt:

	2023	2022
	€	€
Latentie leningen o/g		
Boekwaarde per 1 januari	27.857	48.083
Mutaties	-20.657	-20.226
Boekwaarde per 31 december	7.200	27.857
Latentie derivaten		
	2023	2022
Boekwaarde per 1 januari	470.268	596.416
Mutaties	-62.675	-126.148
Boekwaarde per 31 december	407.593	470.268
Latentie Vestia		
	2023	2022
Boekwaarde per 1 januari	-	67.893
Mutaties	-	-67.893
Boekwaarde per 31 december	-	-

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 2023 nominaal € 1.684.501. 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.

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 11-06-2024

Jaarverslag 2023 Beter Wonen 101

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 2023 € 407.593.

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. De latentie ten aanzien van dit verschil is per 2023 nihil.

	2023	2022
Boekwaarde per 1 januari	498.125	712.392
Mutaties	-83.332	-214.267
Boekwaarde per 31 december	414.793	498.125

De latenties zijn berekend tegen de contante waarde. Daarbij is uitgegaan van een disconteringsvoet van 1,64%.

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		
	2023	2022
	€	€
Vervaardigingsprijs	412.442	-
Herclassificatie vanuit in exploitatie	-	412.442
Af: desinvestering	412.442	-
Boekwaarde per 31 december	-	412.442

In totaal zijn per ultimo 2023 (2022: 2) geen woningen verantwoord als vastgoed bestemd voor verkoop tegen marktwaarde.

5. Vorderingen				
	31-12-2023		31-12-2022	
	Totaal	> 1 jaar	Totaal	> 1 jaar
	€	€	€	€
Huurdebiteuren	9.779	-	5.738	-
Gemeenten	-	-	-	-
Belastingen en premies sociale verzekeringen	-	-	148.974	-
Overige vorderingen	324.262	-	36.601	-
Overlopende activa	-	-	-	-
	334.041	-	191.313	-
5.1 Huurdebiteuren				

Het saldo huurdebiteuren kan als volgt worden gespecificeerd:

	2023	2022
	€	€
Huurdebiteuren	9.779	5.738
Af: voorziening wegens oninbaarheid	-	-
Boekwaarde per 31 december	9.779	5.738

De huurachterstand huurdebiteuren eind 2023 is 0,11% van de netto jaarhuur (2022: 0,07%).

5.2 Belastingen en premies sociale verzekeringen				
Het saldo te vorderen belastingen en premies sociale verzekeringen kan als volgt worden gespecificeerd:				
		2023		2022
		€		€
Loonheffing en premies sociale verzekering		-		-
Omzetbelasting		-		-
Vennootschapsbelasting		-		148.974
Totaal belastingen en premies per 31 december		-		148.974
5.3 Overige vorderingen en overlopende activa				
Het saldo overige vorderingen en overlopende activa kan als volgt worden gespecificeerd:				
		2023		2022
		€		€
Overige vorderingen		318.632		36.601
Te ontvangen rente		5.630		-
Vooruitbetaalde posten		-		-
Overige overlopende activa		-		-
Totaal overige vorderingen en overlopende activa per 31 december		324.262		36.601
De overige vorderingen hebben een kortlopende karakter. De stijging is veroorzaakt door een nog te ontvangen bedrag voor een verkochte woning.				
6. Liquide middelen				
		2023		2022
		€		€
Kas		2.020		723
Bank (direct opvraagbaar)		210.545		248.851
Bank (op termijn uitgezet)		433.911		659.213
Totaal liquide middelen per 31 december		646.477		908.787
7. Eigen vermogen				
7.1 Eigen Vermogen				
		2023		2022
		€		€
Kapitaal		23		23
Overige reserves		45.270.572		46.836.229

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 11-06-2024

11-06-2024 Slag 2023 Peter Wonen 103

Herwaarderingsreserve	102.601.844		114.777.700
Totaal Eigen vermogen	147.872.439		161.613.952
Het verloop van de overige reserve is als volgt:			
	2023		2022
	€		€
Overige reserves 1 januari	46.836.226		42.488.769
Af uit resultaatsbestemming 2023	-4.218.531		3.927.788
Realisatie sloop en verkoop woningen	2.652.877		419.669
Overige reserves 31 december	45.270.572		46.836.226
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 2022	102.479.854	1.212.028	103.691.882
Realisatie uit hoofde van verkoop	-660.440	-	-660.440
Realisatie uit hoofde van sloop	-	-	-
Toename uit hoofde van stijging van de marktwaarde	12.109.092	94.192	12.203.284
Afname uit hoofde van daling van de marktwaarde	-454.518	-2.508	-457.026
Boekwaarde per 31 december 2022	113.473.988	1.303.712	114.777.700
Boekwaarde per 1 januari 2023	113.473.988	1.303.712	114.777.700
Realisatie uit hoofde van verkoop	-1.147.487	-	-1.147.487
Realisatie uit hoofde van sloop	-1.505.390	-	-1.505.390
Toename uit hoofde van stijging van de marktwaarde	3.785	-	3.785
Afname uit hoofde van daling van de marktwaarde	-9.363.620	-163.144	-9.526.764
Boekwaarde per 31 december 2023	101.461.276	1.140.568	102.601.844
Bestemming van het resultaat			
Het bestuur stelt aan de Raad van Commissarissen voor het negatieve resultaat over het boekjaar 2023 ad € 13.741.512 als volgt te bestemmen:			
• Onttrekking overige reserve € 4.218.531 • Onttrekking aan herwaarderingsreserve € 9.522.981			
De resultaatbestemming is verwerkt in de jaarrekening.			

8. Egalisatierekening			
Het verloop gedurende het boekjaar is als volgt:			
	2023		2022
	€		€
Boekwaarde per 1 januari	56.621		62.971
Vrijval ten gunste van de exploitatie	-6.350		-6.350
Boekwaarde per 31 december	50.271		56.621

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:			
	2023		2022
	€		€
Boekwaarde per 1 januari volgens jaarrekening vorig boekjaar	-		-
Effect stelselwijziging(en)	-		-
Boekwaarde per 1 januari	-		-
Dotaties	4.614.997		-
Overheveling activa in ontwikkeling	-843.381		-
Boekwaarde per 31 december	3.771.616		-

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:			
	2023		2022
	€		€
Boekwaarde per 1 januari	34.420.795		30.503.031
Bij: nieuwe leningen	3.600.000		4.550.000
Af: aflossingen	5.916.355		632.236
Boekwaarde per 31 december	32.104.440		34.420.795
Af: Kortlopend deel van de boekwaarde	1.528.962		2.922.463
Langlopend deel leningen	30.575.478		31.498.332

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 11-06-2024

2023 Beter Wonen 105

Geamortiseerde rente extendible leningen			
Beginsaldo geamortiseerde rente extendible leningen	1.940.846		962.723
Bij: swaption extendible leningen	-		-
Af: mutatie ten gunste van w&v	256.345		135.000
Saldo	1.684.501		827.723
Toevoeging geëxpireerde extendible lening	-		1.113.123
Eindsaldo geamortiseerde rente extendible leningen	1.684.501		1.940.846
Af: Kortlopend deel van de boekwaarde	255.744		256.345
Langlopend deel leningen	1.428.757		1.684.501
Totaal langlopende leningen	32.004.235		33.439.178
Marktwaaarde per 31 december	32.104.883		33.272.000

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 2023 is er in totaal voor een schuldrestant ad € 32.104.440 (2022: € 34.420.795) borging verstrekt door het Waarborgfonds Sociale Woningbouw.

Vestia lening

Beter Wonen heeft de hoofdsom (€ 344.099) van de nieuw aangetrokken lening ontvangen en verplicht zich met de leningruil tot het betalen van rente en aflossing voor de Vestia-lening. De met de leningruil aangetrokken lening is in de balans gewaardeerd tegen de reële waarde (€ 854.615).

Rente- en kasstroomrisico

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

Rentepercentages	€	Resterende looptijd	€
Roll over	1.600.000	< 1 jaar (kortlopend)	3.128.962
- 0 %	2.500.000	van 1 tot 5 jaar	9.296.464
0% - 1%	10.103.824	van 5 tot 10 jaar	13.861.702
1% - 2%	543.632	van 10 tot 15 jaar	2.151.948
2% - 3%	2.750.000	van 15 tot 20 jaar	3.066.526
3% - 4%	11.436.761	> 20 jaar	598.837
4% - 5%	3.170.223		
	32.104.440		32.104.440

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 11-06-2024

Onder de langlopende schulden is geen achtergestelde schuld begrepen (2022: nihil). Aflossingsverplichtingen binnen 12 maanden na afloop van het boekjaar ter hoogte van € 1.528.962 zijn begrepen in de hierboven genoemde bedragen. Voor het schuldrestant van de leningen geldt dat er geen hypothecaire zekerheid is verbonden. Tevens is er geen positieve of negatieve hypotheekverklaring afgegeven.

Het saldo van de langlopende schulden heeft geen betrekking op deelnemingen. Voor alle leningen geldt dat op de balansdatum wordt voldaan aan de leningsvoorwaarden.

10.2 Overige schulden (extendible lening)			
	2023		2022
	€		€
Stand 1 januari:	-		1.539.438
Waardemutatie boekjaar	-		-426.315
Stand 31 december	-		1.113.123
Overboeking geamortiseerde rente extendible lening	-		-1.113.123
Stand 31 december	-		-

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:			
	2023		2022
	€		€
Boekwaarde per 1 januari	233.708		225.755
Bij: toevoegingen	19.440		25.680
Af: aflossingen	17.899		17.726
Boekwaarde per 31 december	235.249		233.708

Aflossingsverplichtingen binnen 12 maanden na afloop van het boekjaar zijn begrepen in de hierboven genoemde bedragen.

Het rentepercentage bedraagt 0% (2022: 0%).

11. Kortlopende schulden en overlopende passiva			
	2023		2022
	€		€
Schulden aan kredietinstellingen	1.784.706		2.922.463
Schulden aan leveranciers	447.605		1.020.755
Belastingen en premies sociale verzekeringen	232.314		486.425
Schulden ter zake van pensioenen	9.986		6.787
Overige schulden	34.794		26.094
Overlopende passiva	228.234		263.554
Totaal kortlopende schulden en overlopende passiva	2.737.639		4.726.078

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 11-06-2024

2023 Beter Wonen

11.1 Schulden aan kredietinstellingen			
	2023		2022
	€		€
Kortlopend deel van de langlopende schulden	1.784.706		2.666.118
Overige schulden aan kredietinstellingen	-		-
Totaal schulden aan kredietinstellingen	1.784.706		2.666.118
11.2 Schulden aan leveranciers			
	2023		2022
	€		€
Schulden aan leveranciers	447.605		1.020.755
11.3 Belastingen en premies sociale verzekeringen			
Het saldo te betalen belastingen en premies sociale verzekeringen kan als volgt worden gespecificeerd:			
	2023		2022
	€		€
Loonheffing en premies sociale verzekeringen	22.373		13.675
Omzetbelasting	155.736		472.750
Vennootschapsbelasting	54.205		-
Totaal belastingen en premies sociale verzekeringen	232.314		486.425
11.4 Schulden ter zake van pensioenen			
De post schulden ter zake van pensioenen is als volgt samengesteld:			
	2023		2022
	€		€
Schulden ter zake van pensioenen	9.986		6.787
Totaal schulden ter zake van pensioenen	9.986		6.787
11.5 Overige schulden			
De post overige schulden is als volgt samengesteld:			
	2023		2022
	€		€
Overige schulden	7.542		303
Accountantskosten	27.252		25.791
Totaal overige schulden	34.794		26.094

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 11-06-2024

11.6 Overlopende passiva			
De post overlopende passiva is als volgt samengesteld:			
	2023		2022
	€		€
Niet vervallen rente	196.388		204.365
Vooruitontvangen huren	21.424		33.673
Nog te verrekenen servicekosten	11.314		20.184
Overige overlopende passiva	-893		5.332
Totaal overlopende passiva	228.234		263.554

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.

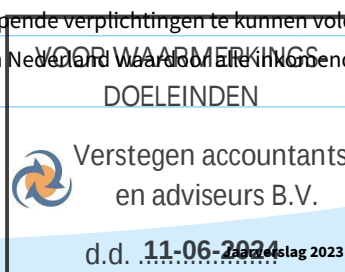
Het gebruik van afgeleide financiële producten is slechts toegestaan als het in het teken staat van het rentemanagement (rente-instrumenten). Er wordt geen gebruik gemaakt van afgeleide instrumenten met een open-einde karakter. Bij toepassing van rente-instrumenten of derivaten zal gehandeld worden binnen 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 waar de lokale munteenheden en uitgaande kasstromen in euro's zijn.



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

Geamortiseerde rente embedded derivaten

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

	vrijval ten gunste van de exploitatie x € 1.000	saldo te amortiseren rente per eind van het jaar x € 1.000	vrijval ten gunste van de exploitatie x € 1.000	saldo te amortiseren rente per eind van het jaar x € 1.000	Totaal
2023	€ 135	€ 692	€ 121	992	€ 1.684
2024	€ 135	€ 558	€ 121	871	€ 1.429
2025	€ 135	€ 423	€ 121	750	€ 1.173
2026	€ 135	€ 288	€ 121	630	€ 918
2027	€ 135	€ 153	€ 121	509	€ 662
2028	€ 135	€ 18	€ 121	388	€ 406
2029	€ 18	€ -	€ 121	267	€ 267
2030	€ -	€ -	€ 121	146	€ 146
2031	€ -	€ -	€ 121	25	€ 25
2032	€ -	€ -	€ 25	0	€ -

Niet in de balans opgenomen rechten en verplichting

Sloop/nieuwbouw Erfgenamenstraat

Voor de sloop van 18 appartementen en nieuwbouw van 17 appartementen aan de Erfgenamenstraat is een verplichting aangegaan met Mateboer Bouw B.V. voor € 3.927.915 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

De woningcorporatie heeft op grond van artikel 10, lid 2 onder c van het Reglement van Deelneming van WSW een obligolening aangetrokken. De lening sluit aan op hetgeen is vereist. Dit betekent dat de hoofdsom overeenkomt met 2,6% van het geborgd schuldrestant ultimo 2023. Op deze lening kan alleen een trekking worden gedaan als WSW daartoe een verzoek heeft gedaan en de woningcorporatie niet binnen 10 werkdagen na dit verzoek kan storten. Een dergelijk verzoek van WSW is pas aan de orde als het jaarlijks obligo niet toereikend is. Op basis van de prognoses van WSW is dit op basis van de huidige verplichtingen niet aan de orde. In het geval van een eventuele storting, zal deze rechtstreeks ten gunste van WSW worden uitbetaald en nadien moeten worden afgelost door de woningcorporatie.

Saneringsheffing

Het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) heeft bij de opvraag van de prognose-informatie 2024-2028 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.

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 11-06-2024

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

13. Huuropbrengsten	TOTAAL	DAEB	niet-DAEB	
	2023			2022
	€			€
Huuropbrengsten DAEB/niet-DAEB-vastgoed in exploitatie				
Woningen en woongebouwen	8.115.221	8.072.954	42.268	7.784.316
Onroerende zaken, niet zijnde woningen	545.454	274.932	270.521	528.580
	8.660.675	8.347.886	312.789	8.312.896
Af: huurderving wegens leegstand	-98.332	-97.904	-428	-50.430
Af: huurderving wegens oninbaarheid	-1.334	-1.334	-	-2
Totaal huuropbrengsten DAEB/niet-DAEB-vastgoed in exploitatie	8.561.009	8.248.648	312.361	8.262.464
13.1 Opbrengsten servicecontracten	TOTAAL	DAEB	niet-DAEB	
	2023			2022
	€	87%	13%	€
Overige goederen, leveringen en diensten	220.928	192.207	28.721	242.214
Contributies	-	-	-	-
Totaal opbrengsten servicecontracten	220.928	192.207	28.721	242.214
	-			
Totaal opbrengsten servicecontracten	220.928	192.207	28.721	242.214
13.2 Lasten servicecontracten	TOTAAL	DAEB	niet-DAEB	
	2023			2022
	€	87%	13%	€
Overige goederen, leveringen en diensten	210.353	183.007	27.346	233.553
Contributies	-	-	-	-
Totaal servicecontracten	210.353	183.007	27.346	233.553
14. Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	TOTAAL	DAEB	niet-DAEB	
	2023			2022
	€	99%	1%	€
Toegerekende personeelskosten	276.774	274.006	2.768	276.623
Toegerekende overige organisatiekosten	230.449	228.144	2.304	188.553
Toegerekende afschrijvingen	-	-	-	-
Totaal lasten verhuur- en beheeractiviteiten	507.222	502.150	5.072	465.175

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 11-06-2024 111

Toegerekende personeelskosten				
	TOTAAL	DAEB	niet-DAEB	
	2023			2022
	€	99%	1%	€
Lonen en salarissen	220.029	217.828	2.200	218.346
Sociale lasten	30.535	30.230	305	29.949
Pensioenlasten	26.210	25.948	262	28.328
Totaal lonen, salarissen, sociale lasten en pensioenlasten	276.774	274.006	2.768	276.623
Naar de stand van ultimo 2023 is de beleidsdekkingsgraad van het pensioenfonds 131,5%. De vereiste beleidsdekkingsgraad lag (eind 2022) op 127,1%. Het fonds heeft dus voldoende vermogen en geen reservetekort.				
Hieronder volgt een overzicht van de afdelingen en bijbehorende fte's ultimo 2023:				
	2023			2022
Directie		0,94		0,94
Afdeling financiën		5,38		5,38
Afdeling vastgoed		3,33		3,00
Totaal		9,65		9,32
	TOTAAL	DAEB	niet-DAEB	
	2023			2022
		99%	1%	
Toegerekende personeelskosten aan onderhoud				
Lonen en salarissen	165.124	163.473	1.651	129.392
Sociale lasten	26.467	26.203	265	20.137
Pensioenlasten	19.231	19.039	192	17.344
Totaal lonen, salarissen, sociale lasten en pensioenlasten	210.823	208.715	2.108	166.873
Toegerekende personeelskosten aan overige organisatiekosten				
Lonen en salarissen	140.399	138.995	1.404	139.409
Sociale lasten	16.937	16.768	169	16.466
Pensioenlasten	19.425	19.231	194	19.916
Totaal lonen, salarissen, sociale lasten en pensioenlasten	176.761	174.993	1.768	175.791
Toegerekende personeelskosten aan projecten				
Lonen en salarissen	101.723	100.706	1.017	96.526
Sociale lasten	12.573	12.447	126	11.379
Pensioenlasten	13.937	13.798	139	13.578
Totaal lonen, salarissen, sociale lasten en pensioenlasten	128.233	126.951	1.282	121.483

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 11-06-2024

Toegerekende personeelskosten aan leefbaarheid				
Lonen en salarissen	15.489	15.334	155	14.874
Sociale lasten	2.269	2.247	23	2.174
Pensioenlasten	1.876	1.857	19	1.889
Totaal lonen, salarissen, sociale lasten en pensioenlasten	19.634	19.438	196	18.937
Totale personeelskosten				
Lonen en salarissen	642.764	636.336	6.428	598.547
Sociale lasten	88.782	87.894	888	80.105
Pensioenlasten	80.680	79.873	807	81.055
Totaal lonen, salarissen, sociale lasten en pensioenlasten	812.225	804.103	8.122	759.707

Geen van de werknemers is buiten Nederland werkzaam.

Publicatie bezoldiging topfunctionarissen en gewezen topfunctionarissen

De Raad van Commissarissen heeft conform de Regeling Bezoldigingsmaxima Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting Beter Wonen ingedeeld in klasse B, met een bijbehorend bezoldigingsmaximum voor de directeur-bestuurder van € 119.000. Dit maximum wordt niet overschreden door de directeur-bestuurder. Het bijbehorende bezoldigingsmaximum voor de voorzitter van de Raad van Commissarissen bedraagt € 17.850 en voor de overige leden van de Raad van Commissarissen € 11.900. Deze maxima worden niet overschreden.

De bezoldiging van de leden van de directeur-bestuurder (en overige topfunctionarissen) over het jaar 2023 is als volgt:

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

Functie (functienaam)	H. Hoogenkamp / directeur-bestuurder
In dienst vanaf (datum begin functievervulling)	1-sep.-14
In dienst tot en met (datum einde functievervulling)	Heden
(Fictieve) dienstbetrekking?	Ja
Deeltijdfactor (minimaal 0,025 fte)	94%
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	94.529
Voorzieningen ten behoeve van beloningen betaalbaar op termijn	14.681
Totale bezoldiging uit hoofde van de functie van topfunctionaris	109.210
Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum	112.389
Vergelijkende cijfers 2022	
(Fictieve) dienstbetrekking?	Ja
Deeltijdfactor (minimaal 0,025 fte)	94,00%
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	86.683
Voorzieningen ten behoeve van beloningen betaalbaar op termijn	13.494
Totale bezoldiging uit hoofde van de functie van topfunctionaris	100.177
Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum	108.611

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 11-06-2024

Beleidsplan 2023 Beter Wonen 113

Toezichthoudende topfunctionarissen					
Functiegegevens	S.R.H. Plass Voorzitter RvC	L.B. Kroes Lid RvC	A.G. Kaashoek Lid RvC	C.B. Bos Lid RvC	H.A.J. Hofsteenge Lid RvC
In dienst vanaf (datum begin functievervulling)	1-sep.-22	8-feb.-17	1-sep.-18	11-feb.-20	14-sep.-21
In dienst tot en met (datum einde functievervulling)	Heden	Heden	Heden	Heden	26-mei-23
Totale bezoldiging in het kader van de WNT	8.320	5.590	5.590	5.590	2.329
Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum	17.850	11.900	11.900	11.900	4.760
Vergelijkende cijfers 2022					
Totale bezoldiging in het kader van de WNT	2.695	5.433	5.433	5.433	5.433
Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum	5.766	11.500	11.500	11.500	11.500

15. Lasten onderhoudsactiviteiten	TOTAAL	DAEB	niet-DAEB	
	2023			2022
	€	99%	1%	€
Onderhoudslasten (niet cyclisch)	1.148.504	1.137.019	11.485	996.292
Onderhoudslasten (cyclisch)	1.276.361	1.263.598	12.764	729.160
Toegerekende personeelskosten	210.823	208.715	2.108	166.873
Toegerekende overige organisatiekosten	82.260	81.437	823	61.340
Totaal lasten onderhoudsactiviteiten	2.717.948	2.690.768	27.179	1.953.665
De onderhoudslasten voor het DAEB en niet-DAEB vastgoed in exploitatie zijn te verdelen in:				
	TOTAAL	DAEB	niet-DAEB	
	2023			2022
	€	99%	1%	€
Planmatig onderhoud	2.130.635	2.109.329	21.306	1.320.620
- Planmatig onderhoud	1.276.361	1.263.598	12.764	729.160
- Binnenonderhoud	633.160	626.828	6.332	437.205
- Onvoorzien	74.573	73.827	746	40.148
- Toegerekende personeelskosten	105.411	104.357	1.054	83.437
- Toegerekende organisatiekosten	41.130	40.719	411	30.670
Mutatieonderhoud	140.889	139.481	1.409	194.300
- Mutatieonderhoud	67.619	66.943	676	137.246
- Toegerekende personeelskosten	52.706	52.179	527	41.718
- Toegerekende organisatiekosten	20.565	20.359	206	15.335

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 11-06-2024

Klachtenonderhoud	446.423	441.959	4.464	438.745
- Reparatieonderhoud	275.748	272.991	2.757	272.564
- WMO aanpassing	20.462	20.257	205	12.181
- CV onderhoud	30.478	30.173	305	38.800
- APK/preventief onderhoud	46.465	46.000	465	58.147
- Toegerekende personeelskosten	52.706	52.179	527	41.718
- Toegerekende organisatiekosten	20.565	20.359	206	15.335
Totaal onderhoudslasten	2.717.948	2.690.769	27.179	1.953.665
16. Overige directe operationele lasten exploitatie bezit				
	TOTAAL	DAEB	niet-DAEB	
	2023			2022
	€	99%	1%	€
Toegerekende personeelskosten	-	-	-	-
Toegerekende overige organisatiekosten	451.092	446.581	4.511	1.049.889
Toegerekende afschrijvingen	39.752	39.354	398	48.736
Totaal overige directe operationele lasten exploitatie bezit	490.844	485.935	4.908	1.098.625
Toegerekende organisatiekosten				
	TOTAAL	DAEB	niet-DAEB	
	2023			2022
	€	99%	1%	€
Waterschapslasten	97.079	96.108	971	89.859
Contributie Aedes	9.862	9.764	99	9.655
Verzekeringen	71.671	70.954	717	64.781
OZB	272.480	269.755	2.725	267.475
Totale verhuurderheffing	-	-	-	618.118
	451.092	446.581	4.511	1.049.888
Toegerekende afschrijvingen				
	TOTAAL	DAEB	niet-DAEB	
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	39.752	39.354	398	48.736
Totaal afschrijvingen (im)materiële vaste activa	39.752	39.354	398	48.736
17. 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	
	2023			2022
	€	99%	1%	€
Vastgoed in exploitatie				
Opbrengst verkopen bestaand bezit	2.381.344	2.381.344	-	984.752
Af: direct toerekenbare kosten	32.479	32.479	-	18.482
Af: boekwaarde	1.510.522	1.510.522	-	598.678
Verkoopresultaat bestaand bezit	838.343	838.343	-	367.592



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 11-06-2024

Zaagslag 2023 Beter Wonen

115

18.1 Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille				
	TOTAAL	DAEB	niet-DAEB	
	2023			2022
	€	99%	1%	€
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie				
Waardeverminderingen	-4.614.997	-4.614.997	-	-154.196
Terugname waardeverminderingen	-	-	-	-
Totaal ov. waardeveranderingen vastgoed in ontwikkeling voor eigen exploitatie	-4.614.997	-4.614.997	-	-154.196
Voor een verdere toelichting op de totstandkoming van de marktwaarde en de overige waardeveranderingen wordt verwezen naar de toelichting op de vastgoed in exploitatie.				
18.2 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille				
	TOTAAL	DAEB	niet-DAEB	
	2023			2022
	€	99%	1%	€
Vastgoed in exploitatie				
Toename marktwaarde	640.023	634.105	5.918	12.179.559
Afname marktwaarde	-13.689.397	-13.523.253	-166.144	-674.071
Totaal overige waardeveranderingen vastgoed in exploitatie	-13.049.374	-12.889.148	-160.226	11.505.487
Voor een verdere toelichting op de totstandkoming van de marktwaarde en de overige waardeveranderingen wordt verwezen naar de toelichting op de vastgoed in exploitatie.				
19. Nettoresultaat overige activiteiten				
	TOTAAL	DAEB	niet-DAEB	
	2023			2022
	€	100%	0%	€
Beheerdiensten (Zonnepanelen)	112.996	112.996	-	83.313
Overige bedrijfsopbrengsten	35.289	35.289	-	7.199
Totaal overige bedrijfsopbrengsten	148.285	148.285	-	90.512
20. Overige organisatiekosten				
	TOTAAL	DAEB	niet-DAEB	
	2023			2022
	€	99%	1%	€
Kosten RvC	39.487	39.092	395	46.952
Kosten verslaglegging	101.558	100.542	1.016	112.460
Heffing AW	11.061	10.950	111	8.359
Obligoheffing WSW	47.711	47.234	477	15.398
Saneringsheffing	-	-	-	-
Volkshuisvestelijke bijdrage Vestia lening	-	-	-	-
Toegerekende personeelskosten	176.761	174.993	1.768	175.791
Toegerekende organisatiekosten	39.780	39.382	398	38.527
	416.357	412.194	4.164	397.487

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:

Bovenstaande honoraria voor onderzoek van de jaarrekening zijn gebaseerd op de totale honoraria voor het onderzoek van de jaarrekening 2023 ongeacht of de werkzaamheden reeds gedurende 2023 zijn verricht.

22. Financiële baten en lasten				
Waardeveranderingen van financiële vaste activa en van effecten	TOTAAL	DAEB	niet-DAEB	

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN

 Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. **11-06-2024** Zaagvisslag 2023

23. Belastingen				
	TOTAAL	DAEB	niet-DAEB	
	2023			2022
	€	97%	3%	€
Belastinglatentie leningen o/g	20.657	20.037	620	20.226
Latentie Vestia	-	-	-	67.893
Latentie derivaten	62.675	60.795	1.880	126.148
	83.332	80.832	2.500	214.267
Vennootschapsbelasting 2023	897.447	870.524	26.923	
Vennootschapsbelasting 2022	-8.057	-7.815	-242	796.052
Vennootschapsbelasting 2021	-1.995	-1.935	-60	-62.061
Vennootschapsbelasting 2020	-	-	-	-272.535
Vennootschapsbelasting 2019	-	-	-	-110.000
	970.727	941.605	29.122	565.723
Op basis van een aantal uitgangspunten bedraagt het belastbaar bedrag over 2023 € 3.533.987. De hierover verschuldigde bedraagt € 898.169. De aangifte vennootschapsbelasting tot en met 2022 is definitief vastgesteld.				

Aansluiting commercieel resultaat en belastbaar bedrag		2023		2022
Commercieel resultaat conform winst- en verliesrekening		-12.770.785		15.998.999
Bij:				
- Fiscaal hogere boekwinst verkopen	228.986		43.162	
- Fiscaal geen waardeveranderingen	17.664.371		24.938	
- Fiscaal lagere onderhoudslasten	199.566		95.847	
- Volkshuisvestelijke sectorbijdrage Vestiadeal	-		-	
		18.092.923		163.947
Af:				
- fiscaal hogere overige bedrijfslasten	166.932		155.448	
- fiscaal hogere afschrijving materiële vaste activa	212.340		107.588	
- fiscaal geen waardeveranderingen	-		11.351.291	
- fiscaal geen waardeveranderingen derivaat	-		561.315	
- volkshuisvestelijke sectorbijdrage (Vestia deal)	-		267.312	
- vrijval (dis)agio op leningen kredietinstellingen (last)	337.892		81.547	
		717.164		12.524.501
Belastbare winst		4.604.974		3.638.445

Extracomptabele correcties							
Af: - Dotaties herinvesteringsreserve	-1.070.930				-387.007		
- Kleinschaligheidsinvesteringsaftrek	-1.336				-4.898		
			-1.072.266			-391.905	
Bij: - Beperkt aftrekbare kosten	1.279				4.284		
			1.279			4.284	
Af: te verrekenen verlies				-			-
Belastbaar bedrag			3.533.987			3.250.824	
		tarief	belastbaar		tarief	belastbaar	
- 1e schijf => tot € 200.000	19,00%	200.000	38.000	15,00%	395.000	59.250	
- 2e schijf => vanaf € 200.000	25,80%	3.333.987	860.169	25,80%	2.855.824	736.802	
Te betalen vennootschapsbelasting			898.169			796.052	
Winst na belasting			2.635.818			2.454.771	
Ultimo 2023 zijn er geen te verrekenen verliezen.							
Het effectief tarief over 2023 bedraagt -7,6% (2022: 3,5%)							



VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 11-06-2024 Slag 2023 Peter Wonen 119

GESCHIEDEN WINST-EN-VERLIESREKENING 2023

		2023		2023		2022		2022	
		€		€		€		€	
		DAEB		niet-DAEB		DAEB		niet-DAEB	
12	Huuropbrengsten	8.561.009	8.248.648	312.361		8.262.464	7.960.078	302.386	
13.1	Opbrengsten servicecontracten	220.928	192.207	28.721		242.215	210.727	31.488	
13.2	Lasten servicecontracten	-210.353	-183.007	-27.346		-233.553	-203.191	-30.362	
14	Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	-507.222	-502.150	-5.072		-465.175	-460.523	-4.652	
15	Lasten onderhoudsactiviteiten	-2.717.947	-2.690.768	-27.179		-1.953.666	-1.934.129	-19.537	
16	Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-490.843	-485.935	-4.908		-1.098.624	-1.087.638	-10.986	
	Nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille				4.855.572				4.753.661
	Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	2.381.344	2.381.344	-		984.752	984.752	-	
	Toegerekende organisatiekosten	-32.479	-32.479	-		-18.482	-18.482	-	
	Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-1.510.522	-1.510.522	-		-598.678	-598.678	-	
17	Nettoverkoopresultaat vastgoedportefeuille				838.343				367.592
18.1	Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-4.614.997	-4.614.997	-		-154.196	-154.196	-	
18.2	Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-13.049.374	-12.889.148	-160.226		11.505.487	11.410.797	94.690	
18	Waardeveranderingen vastgoedportefeuille				-17.664.371				11.351.291
	Opbrengsten overige activiteiten	148.285	148.285	-		90.512	90.512	-	
	Kosten overige activiteiten	-	-	-		-	-	-	
19	Nettoresultaat overige activiteiten				148.285				90.512
20	Overige organisatiekosten	-416.357	-412.194	-4.164		-397.488	-393.513	-3.975	
					-416.357				-397.488
21	Leefbaarheid	-42.887	-42.887	-		-49.186	-49.186	-	
					-42.887				-49.186
	Waardeveranderingen van financiële vaste activa en van effecten	256.345	253.782	2.563		561.315	555.702	5.613	
	Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	21.616	21.400	216		12.022	11.902	120	
	Rentelasten en soortgelijke kosten	-767.327	-759.654	-7.673		-690.721	-683.814	-6.907	
22	Saldo financiële baten en lasten				-489.366				-117.384
	Resultaat voor belastingen				-12.770.782				15.998.998
23	Belastingen	-970.727	-941.605	-29.122		-565.723	-548.751	-16.972	
					-970.727				-565.723
	Resultaat na belastingen				-13.741.509				15.433.275

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 11-06-2024

GESCEIDEN KASSTROOMOVERZICHT 2023

	2023		2023		2022		2022	
Directe methode		€		€		€		
	DAEB		niet-DAEB		DAEB		niet-DAEB	
Ontvangsten								
Huren	8.244.459		312.268		7.960.200		302.386	
- Zelfstandige huurwoningen	7.286.426		54.167		7.022.156		41.633	
- Onzelfstandige huurwoningen	74.648		-		49.518		-	
- Intramuraal	596.328		-		627.541		-	
- Maatschappelijk onroerend goed	287.057		-		260.984		-	
- Bedrijfsmatig onroerend goed	-		249.663		-		252.749	
- Parkeervoorzieningen	-		8.438		-		8.004	
Vergoedingen	244.018		30.572		210.727		31.488	
Overheidsontvangsten	1.450		-		-		-	
Overige bedrijfsontvangsten	136.449		-		90.512		-	
Renteontvangsten	625		-		-		1	
Saldo ingaande kasstromen		8.627.001		342.841		8.261.439		333.875
Uitgaven								
Erfpacht	-		-		-		-	
Personeelsuitgaven	801.973		8.101		751.869		7.597	
- Lonen en salarissen	436.627		4.410		592.477		5.985	
- Sociale lasten	246.964		2.495		79.498		801	
- Pensioenlasten	118.381		1.196		79.894		811	
Onderhoudsuitgaven	2.504.966		25.303		1.570.016		17.255	
Overige bedrijfsuitgaven	1.125.778		11.371		993.727		45.367	
Rente-uitgaven	764.309		7.720		657.454		6.907	
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van het resultaat	55.286		558		20.749		210	
Verhuurderheffing	-		-		618.118		-	
Leefbaarheid	5.443		-		23.152		-	
Vennootschapsbelasting	677.374		6.842		354.530		3.581	
Saldo uitgaande kasstromen		5.935.129		59.896		4.989.614		80.917
Kasstroom uit operationele activiteiten		2.691.872		282.945		3.271.824		252.958
MVA ingaande kasstroom								
Verkoopontvangsten bestaande huur-, woon- en niet-woongelegenheden	2.111.341		-		966.270		-	
Verkoopontvangsten woongelegenheden (VOV) na inkoop	-		-		-		-	
Verkoopontvangsten nieuwbouw, woon- en niet-woongelegenheden	-		-		-		-	
Verkoopontvangsten grond	-		-		-		-	
(Des)investeringsontvangsten overig	-		-		-		-	
Tussentelling ingaande kasstroom MVA		2.111.341		-		966.270		-
Nieuwbouw huur-, woon- en niet-woongelegenheden	-2.220.162		-		-8.635.681		-	
Woningverbetering, woon- en niet-woongelegenheden	-793.649		-8.017		-249.742		-2.523	
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	-14.692		-		-79.391		-	
Externe kosten bij verkoop	-7.680		-		-		-	
Tussentelling uitgaande kasstroom MVA		-3.036.183		-8.017		-8.964.814		-2.523

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 11-06-2024

2023 Beter Wonen

121

	2023		2023		2022		2022	
Directe methode		€		€		€		
	DAEB		niet-DAEB		DAEB		niet-DAEB	
FVA								
Ontvangsten verbindingen	-		-		-		-	
Ontvangsten overig	-		-		-		-	
Uitgaven verbindingen	-		-		-		-	
Uitgaven overig	-		-		-		-	
Saldo in- en uitgaande kasstroom FVA		-		-		-		-
Kasstroom uit (des) investeringen		-924.841		-8.017		-7.998.544		-2.523
Financieringsactiviteiten ingaand								
Nieuwe te borgen leningen	3.600.000		-		4.550.000		-	
Nieuwe ongeborgde leningen	-		-		-		-	
Uitgave								
Aflossingen geborgde leningen	-5.904.269		-		-632.236		-	
Aflossingen ongeborgde leningen	-		-		-		-	
Kasstroom uit financieringsactiviteiten		-2.304.269		-		3.917.764		-
Mutatie geldmiddelen		-537.238		274.928		-808.956		250.435
Wijzigingen kortgeldmutaties		-						
Liquide middelen per 1 januari		908.787				1.467.309		
Liquide middelen per 31 december		646.477				908.787		

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.

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 11-06-2024

Overige gegevens

Statutaire regeling betreffende de bestemming van het resultaat

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

Controleverklaring van de onafhankelijk accountant

Hiervoor wordt verwezen naar de hierna opgenomen verklaring.

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 11-06-2024

Jaarverslag 2023 Beter Wonen

123

CONTROLEVERKLARING VAN DE ONAFHANKELIJKE ACCOUNTANT**Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening 2023****Ons oordeel**

Wij hebben de jaarrekening 2023 van Stichting Beter Wonen te IJsselmuiden gecontroleerd.

Naar ons oordeel geeft de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening een getrouw beeld van de grootte en de samenstelling van het vermogen van Stichting Beter Wonen op 31 december 2023 en van het resultaat over 2023 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 2023;
2. de winst- en verliesrekening over 2023; 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 het Controleprotocol WNT 2023 vallen. Onze verantwoordelijkheden op grond hiervan zijn beschreven in de sectie 'Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening'.

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

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

Informatie ter ondersteuning van ons oordeel

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

Controleaanpak frauderisico's

Voor de inschatting van frauderisico's die kunnen leiden tot een afwijking van materieel belang is inzicht verkregen in het risicomanagementsysteem van de stichting en de uitkomsten daarvan. Een toelichting op dit risicomanagementsysteem heeft de stichting opgenomen in hoofdstuk 1 van het jaarverslag. De door de stichting onderkende frauderisico's zijn vergeleken met de uitkomsten van onze eigen frauderisico-inschattingswerkzaamheden en geëvalueerd.

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



Op dit risico is ingespeeld door het uitvoeren van bevestigende vragenonderzoeken bij personen die betrokken zijn bij het proces van financiële verslaggeving, door schattingen in de jaarrekening te beoordelen op tendenties en door het onderzoeken van journaalboekingen en de interne beheersingsmaatregelen daaromtrent. Onze werkzaamheden hebben niet tot bijzondere uitkomsten geleid.

Een tweede frauderisico dat aandacht vereiste bij de controle is het aangaan van (contractuele) verplichtingen tegen onzakelijke condities. Wij hebben kennis genomen van het inkoop- en aanbestedingsbeleid van Stichting Beter Wonen, een spend-analyse uitgevoerd, aangegane (contractuele) verplichtingen gecontroleerd door middel van een deelwaarneming aan de hand van onderliggende documentatie en het toepassen van het vierogen-principe, de notulen van de vergaderingen van de raad van commissarissen doorgenomen, inlichtingen ingewonnen bij het bestuur of zich in het afgelopen jaar transacties hebben voorgedaan waarvan het vermoeden bestaat dat deze onder onzakelijke condities tot zijn gekomen. Onze werkzaamheden hebben niet tot bijzondere uitkomsten geleid.

Op grond van onze beroepsregels gaan wij uit van een verondersteld frauderisico ten aanzien van de opbrengstenverantwoording. Bij Stichting Beter Wonen bestaan de opbrengsten uit huuropbrengsten, opbrengsten servicecontracten, opbrengsten verkopen en opbrengsten overige activiteiten. Inherent bestaat het risico op het onvolledig verantwoorden van de opbrengsten. Wij hebben dit risico als laag ingeschat en daardoor geen materieel frauderisico onderkend in de opbrengstverantwoording.

Controleaanpak continuïteit

Voor de inschatting van continuïteitsrisico's is inzicht verkregen in het risicomanagementsysteem van de stichting en de uitkomsten daarvan. Een toelichting op dit risicomanagementsysteem heeft de stichting opgenomen in hoofdstuk 1 en 10 van het jaarverslag. De verantwoordelijkheid van het bestuur voor het hanteren van de continuïteitsveronderstelling voor de jaarrekening is toegelicht in onderstaande paragraaf 'Verantwoordelijkheden van het bestuur en de raad van commissarissen voor de jaarrekening'.

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

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

Benadrukking van de waarderinggrondslag 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 88. Hierin staat beschreven dat Stichting Beter Wonen een deel van haar vastgoed in exploitatie op grond van artikel 35 lid 2 van de Woningwet in overeenstemming met bijlage 2 van de Regeling Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting 2015 in het huidige en het voorgaande boekjaar waardeert tegen actuele waarde onder toepassing van de basisversie van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde. Daarnaast is vermeld dat deze actuele waarde de basis is voor het berekenen van de beleidswaarde. Ons oordeel is niet aangepast als gevolg van deze aangelegenheid.

Zonder afbreuk te doen aan ons oordeel, vestigen wij de aandacht op de toelichting op de beleidswaarde zoals vermeld op pagina 99/100 van de jaarrekening. Daarin is vermeld dat voor de bepaling van de beleidswaarde de disconteringsvoet uit het Handboek modelmatig waarderen 2023 is gehanteerd en dat de representativiteit van deze disconteringsvoet voor de bepaling van de beleidswaarde niet noodzakelijkerwijs is gewaarborgd. Tevens is daarbij verwezen naar de in de jaarrekening opgenomen sensitiviteitsanalyse, teneinde het potentiële effect hiervan op de beleidswaarde ultimo 2023 te duiden.

**Naleving anticumulatiebepaling WNT niet gecontroleerd**

In overeenstemming met het Controleprotocol WNT 2023 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 het jaarverslag opgenomen andere informatie

Het jaarverslag omvat andere informatie, naast de jaarrekening en onze controleverklaring daarbij.

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

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

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

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

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

Beschrijving van verantwoordelijkheden met betrekking tot de jaarrekening**Verantwoordelijkheden van het bestuur en de raad van commissarissen voor de jaarrekening**

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

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

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

Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening

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



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

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

Wij hebben deze accountantscontrole professioneel kritisch uitgevoerd en hebben waar relevant professionele oordeelsvorming toegepast in overeenstemming met de Nederlandse controlestandaarden, het Controleprotocol WNT 2023, ethische voorschriften en de onafhankelijkheidseisen. Onze controle bestond onder andere uit:

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

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

Dordrecht, 11 juni 2024

Verstege accountants en adviseurs B.V.,

was getekend,
ing. J.L. (John) Wisse RA