



# Jaarstukken 2020



**Beter Wonen**  
IJSELMUIDEN

## Duurzaam en Dichtbij

Onze bedrijfsfilm heeft als titel 'Duurzaam en Dichtbij' en start met de tekst:

*'Duurzaam; dat woord is Beter Wonen op het lijf geschreven. Want naast inzet voor duurzaam wonen, bouwt Beter Wonen ook aan een duurzame relatie met haar huurders.'*

Een duurzame woningvoorraad zorgt voor betaalbare woonlasten. Een duurzame relatie met de huurders borgen we door onze persoonlijke benadering en de laagdrempelige manier waarop we benaderd kunnen worden. Ons kantoor staat midden in ons werkgebied en als organisatie staan we midden in de samenleving. Hierdoor onderhouden we duurzame relaties met onze huurders en onze ketenpartners en zijn we altijd dichtbij.

# Jaarstukken 2020



**Beter Wonen**  
IJSELMUIDEN

# Inhoudsopgave

	<b>Algemene gegevens</b>	5
	<b>Voorwoord</b>	7
	<b>Bestuursverslag (hoofdstuk 1 t/m 11)</b>	
<b>1</b>	<b>Verslag directeur-bestuurder</b>	9
<b>2</b>	<b>Verslag van de Raad van Commissarissen</b>	15
<b>3</b>	<b>Organisatie</b>	27
<b>4</b>	<b>Volkshuisvestelijk verslag</b>	31
<b>5</b>	<b>Huidige klanten voelen zich thuis</b>	33
	<ul style="list-style-type: none"><li>• <i>Tevredenheid van bewoners blijft op een hoog niveau</i></li><li>• <i>Keuzevrijheid voor bewoners</i></li></ul>	
<b>6</b>	<b>Woningzoekenden vinden een huis</b>	37
	<ul style="list-style-type: none"><li>• <i>Kernvoorraad afstemmen op de omvang van de primaire doelgroep</i></li><li>• <i>Urgente doelgroepen vinden passende huisvesting</i></li><li>• <i>Wonen met zorg is mogelijk</i></li><li>• <i>Aandacht voor starters</i></li></ul>	
<b>7</b>	<b>Een leefbare maatschappij</b>	45
	<ul style="list-style-type: none"><li>• <i>Betaalbare woonlasten</i></li><li>• <i>Leefbaarheid</i></li><li>• <i>Maatschappelijk rendement</i></li></ul>	
<b>8</b>	<b>Vastgoed toekomstbestendig</b>	51
	<ul style="list-style-type: none"><li>• <i>Een goed onderhouden woning</i></li><li>• <i>Vernieuwing van ons bestaand bezit</i></li><li>• <i>Duurzaamheid</i></li></ul>	
<b>9</b>	<b>Financieel gezond</b>	61
	<ul style="list-style-type: none"><li>• <i>Financiële slagkracht behouden</i></li><li>• <i>Verkopen van bezit</i></li></ul>	
<b>10</b>	<b>Organisatie toegerust op de toekomst</b>	65
	<ul style="list-style-type: none"><li>• <i>Dicht bij onze huurders en andere belanghouders</i></li><li>• <i>Medewerkers</i></li></ul>	
<b>11</b>	<b>Samenwerking met partners</b>	71
	<ul style="list-style-type: none"><li>• <i>Samenwerking</i></li></ul>	
<b>12</b>	<b>Jaarrekening</b>	75
<b>13</b>	<b>Controleverklaring</b>	123

# Algemene gegevens



**Beter Wonen**  
IJSSELMUIDEN

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



# Voorwoord

## *‘Alleen samen krijgen we corona onder controle’*

Het afgelopen jaar verliep anders dan vooraf gedacht. Door corona zijn werkprocessen en samenwerkingsvormen aangepast. We werken nu meer vanuit huis en online vergaderen is de norm.

Beter Wonen heeft vanaf het begin van de pandemie het standpunt ingenomen dat wonen een eerste levensbehoefte is. Op basis van dit uitgangspunt pasten we werkprocessen vroegtijdig aan volgens de RIVM-richtlijnen. Daarbij past, dat we met een minimale bezetting op kantoor aanwezig zijn. Hierdoor liepen we geen achterstand op in onze werkzaamheden en is bijvoorbeeld leegstand voorkomen. De huidige situatie vraagt om flexibiliteit van de medewerkers. De thuissituatie is van invloed op het uitvoeren van de werkzaamheden en er moet meer aandacht zijn voor afstemmingsmomenten. Ik ben er trots op hoe de medewerkers van Beter Wonen dit opgepakt hebben.

Onder deze lastige omstandigheden vond de voorbereiding van de sloop/nieuwbouw aan de Drostenstraat plaats. Het is dan ook een bijzondere prestatie dat het uithuizen van de eerste 24 huishoudens succesvol en volgens planning verlopen is. Inmiddels startte de uithuizing van het tweede blok. Om het proces soepel te laten verlopen zijn coronaproof extra bewonersbijeenkomsten georganiseerd en werden de één op één gesprekken grotendeels telefonisch gevoerd. Al met al een hele klus met een goed resultaat. We staan aan de vooravond van de sloop van het eerste blok. Bouwbedrijf Mateboer verwacht in het 2<sup>e</sup> kwartaal van 2021 te starten met de nieuwbouw.

Voor 2021 hoop ik dat de wereld corona snel onder controle krijgt en dat we zonder beperkingen onze doelstellingen het komende jaar mogen realiseren.

Ik wens u veel leesplezier toe.

*Hendrik Hoogenkamp*



A

B

C

D

E



# 1

## Verlag directeur-bestuurder

### Inleiding

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

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

In ons Jaarplan 2020 verbonden we thema's aan deze doelen. Gedurende het jaar wordt de voortgang via een 4 maandelijks rapportage gemonitord. In het afgelopen jaar realiseerden we, ondanks corona, vrijwel alle gestelde doelen. U leest hier meer over in dit jaarverslag.

### Landelijke omgeving

De situatie op de woningmarkt werd er in 2020 niet beter op. Er is een groot tekort aan woningen. Hierdoor blijven de prijzen van koopwoningen stijgen. Als gevolg van corona hebben veel huurders met een verhuiscens een afwachtende houding aangenomen. Hierdoor is het aantal verhuizingen gedaald waardoor de doorstroming op de woningmarkt stagneerde. Er is dringend behoefte aan nieuwbouw om de gewenste verhuiscens weer op gang te brengen. Voor de aankomende verkiezingen is de woningmarkt een belangrijk thema. In Den Haag dringt steeds meer

het besef door dat de verhuiscensheffing een rem vormt op de versnelling in de nieuwbouw productie. Dat is de reden dat het (deels) afschaffen van de verhuiscensheffing bij een groot aantal politieke partijen onderdeel uitmaakt van het verkiezingsprogramma. Voor de sector zou het goed zijn als hier tijdens de formatie serieus werk van wordt gemaakt.

De Autoriteit Woningcorporaties (AW) beoordeelt corporaties op basis van het gezamenlijk beoordelingskader AW-WSW. De AW beoordeelt of Beter Wonen voldoet aan de vereisten op het gebied van governance, sturing en beheersing organisatie, rechtmatigheid en financiële continuïteit. Tevens beoordeelt de AW of het maatschappelijk gebonden vermogen voldoende wordt beschermd. Deze onderdelen worden in onderlinge samenhang beoordeeld. Op basis van deze beoordeling ziet de AW geen aanleiding om nader onderzoek uit te voeren. De risico inschatting voor Beter Wonen is op alle onderdelen van het beoordelingskader laag (toezichtbrief 2020).

In 2020 namen we deel aan de Aedes-Benchmark. De benchmark maakt de 'Bedrijfsvoering' en 'Kwaliteit' van de deelnemende corporaties inzichtelijk. De niet beïnvloedbare bedrijfslasten per verhuureenheid stegen van € 815 naar € 837. Deze stijging komt overeen met het landelijk beeld. De klantwaardering kwam uit op een gewogen gemiddelde van 8,3. Ook op de onderdelen duurzaamheid, onderhoud & verbetering en beschikbaarheid & betaalbaarheid behaalden we een

goede score. Met een totale benchmarkscore van 4 keer een A en 1 keer een B bevinden we ons bij de koplopers van Nederland.

## Lokale omgeving

De komende jaren levert de sloop/nieuwbouw aan de Drostenstraat en Erfgenamenstraat een belangrijke bijdrage aan de veranderopgave van Beter Wonen. In 2020 hebben we hiervoor belangrijke stappen gezet. Het contract met bouwbedrijf Mateboer voor de sloop/nieuwbouw van 48 appartementen aan de Drostenstraat is ondertekend, we vonden vervangende huisvesting voor de 24 huishoudens van het eerste blok, voerden persoonlijke gesprekken met de huishoudens van blok 2 waarvan de eerste huurders inmiddels verhuisden en startten de planvoorbereiding voor de Erfgenamenstraat. Al met al, in de coronaperiode, een prestatie van formaat. De voorbereiding van deze herstructurering, en dus het tijdelijk onttrekken van 24 woningen aan de markt, in combinatie met corona zorgde er voor dat er heel weinig woningen beschikbaar kwamen voor de regulier woningzoekenden in onze regio. Om dat op te lossen, is herstel van de woningmarkt en de oplevering van nieuwbouw noodzakelijk. Het duurt echter nog ruim een jaar voordat de eerste 24 woningen aan de Drostenstraat opgeleverd worden. De slaagkans voor woningzoekenden zal in onze regio het komende jaar, naar verwachting, dan ook laag zijn.

De prestatieafspraken met de gemeente Kampen, deltaWonen en de huurdersverenigingen lopen tot en met 2021. De prestatieafspraken bestaan uit een gezamenlijke visie en proces- en werkafspraken. Een belangrijke procesafpraak is, dat we jaarlijks gezamenlijk afspraken maken voor het komende jaar (jaarschijf). De input vanuit de corporaties voor de jaarschijf wordt gezien als het bod namens de corporaties, zoals opgenomen in de Woningwet. Het opstellen van de Jaarschijf 2021 verliep soepel. Inmiddels startte de voorbereiding om in 2021 tot nieuwe prestatieafspraken te komen.

Het jaarlijkse gesprek met de gemeenteraad vond vanwege corona niet plaats. Op thema was er contact met een aantal fracties. Belangrijkste gespreksonderwerpen waren de bezuinigingen in het maatschappelijk domein en de gevolgen hiervan voor de huurcontracten in het Kulturhus en de slaagkans van ingeschrevenen bij De Woningzoeker.

Vier keer per jaar vindt bestuurlijk overleg plaats met de wethouder Wonen van de gemeente Kampen

en deltaWonen. Conform de prestatieafspraken sluiten de huurdersverenigingen twee keer per jaar aan bij dit overleg. In dit overleg komen een aantal vaste onderwerpen aan de orde. We monitoren de Prestatieafspraken en gaan in op de taakstelling huisvesting statushouders. De taakstelling voor 2020 konden we met moeite realiseren. Voor 2021 gaven we als corporaties een 'winstwaarschuwing' af. De verhoogde taakstelling in combinatie met de afname van het aanbod (minder verhuizingen) maakt het naar verwachting onmogelijk om de opgave voor komend jaar te realiseren. Ook bespreken we de woningmarkt en de projecten die op stapel staan tijdens het bestuurlijk overleg. In 2020 leverde Beter Wonen geen woningen op. Het afgelopen jaar werkten we vooral aan de voorbereiding sloop/nieuwbouw Drostenstraat en de nieuwbouw van 18 woningen op de locatie De Trekschuit. Met de gemeente Kampen zijn meerjarenafspraken gemaakt over de nieuwbouw van 135 woningen in IJsselmuiden en 16 woningen in de kleine kernen. Dit wordt een belangrijk onderdeel van de nieuw op te stellen prestatieafspraken.

We onderhouden goede contacten met de HuurdersVereniging grootIJsselmuiden (HVGIJ). Door corona spraken we elkaar het afgelopen jaar minder vaak fysiek. Naast de geplande vergaderingen weten we elkaar makkelijk te vinden, de drempel om contact op te nemen met elkaar is laag. De Overlegwet, Woningwet en het huurrecht leggen verhuurders formele participatieverplichtingen op. De bestuursleden van de HVGIJ geven steeds vaker aan, dat er op onderdelen (te)veel van ze gevraagd wordt. De kracht van het huidige bestuur ligt vooral op het vlak van praktische zaken. Daarmee weten ze de achterban ook het beste te bereiken. Onderdelen als prestatieafspraken en strategisch voorraadbeleid zijn lastig om te volgen en op een begrijpelijke manier terug te koppelen naar de leden. Met het bestuur van de HVGIJ zijn we in gesprek hoe we ze hierin kunnen ondersteunen en ontzorgen.

## Realiseerbaarheid waarde onroerende zaken in exploitatie

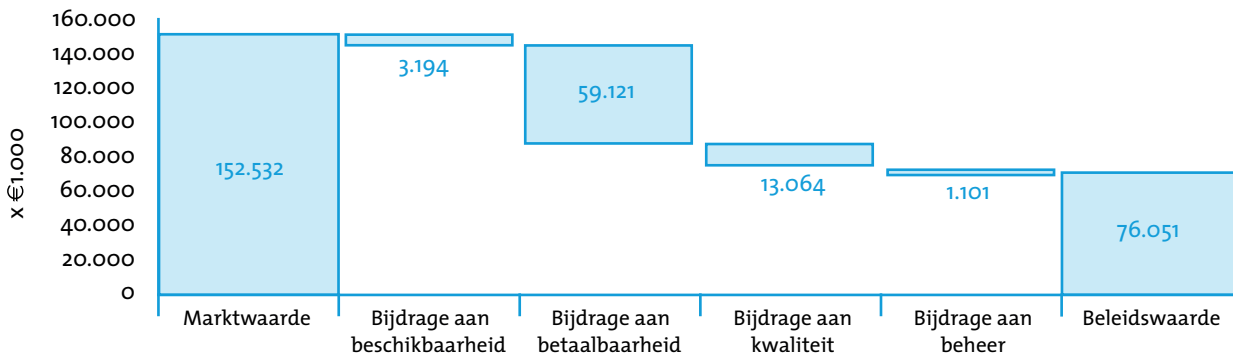
Per 31 december 2020 is in totaal € 86,2 miljoen aan ongerealiseerde herwaarderings in het eigen vermogen begrepen (2019 € 77,9 miljoen) uit hoofde van de waardering van het vastgoed in exploitatie tegen marktwaarde in verhuurde staat. De waardering van dit vastgoed is in overeenstemming met het 'Handboek modelmatig waarderen' bepaald. Daarmee is het conform de in de Woningwet voorgeschreven waarderinggrondslag en de daaruit

afgeleide ministeriële besluiten geldend ten tijde van het opstellen van de jaarverslaglegging. De marktwaarde maakt duidelijk welke waarde het vastgoed heeft onder normale marktomstandigheden en bij uitgangspunten van de vastgoedmarkt.

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

Kampen. De mogelijkheid om de huurprijzen bij mutatie te verhogen naar een hoger niveau, zijn door het corporatiebeleid en het door de overheid voorgeschreven systeem van passend toewijzen, marginaal. Door de marktwaarde in verhuurde staat te herrekenen op basis van bedrijfseigen uitgangspunten voor markthuur, onderhoud en beheer, ontstaat een berekende beleidswaarde van het corporatiebezit. Het verschil met de marktwaarde kan worden aangeduid als het maatschappelijke rendement. Dit verschil ligt in lijn met het verschil tussen de beleidswaarde van het DAEB bezit in exploitatie en de marktwaarde in verhuurde staat van dit bezit. Het maatschappelijk rendement bedraagt € 76,5 miljoen en impliceert dat circa 62% van het eigen vermogen niet gerealiseerd zal worden op grond van het beleid van Beter Wonen.

## Analyse maatschappelijk rendement DAEB



## Maatschappelijk rendement

Beter Wonen geeft zowel tekstueel als financieel inzicht in het gerealiseerde maatschappelijk rendement.

In bovenstaande tabel maken we financieel het verschil zichtbaar tussen de marktwaarde en de beleidswaarde.

Op deze wijze wordt inzichtelijk welk bedrag wij maatschappelijk extra investeren op de onderdelen beschikbaarheid, betaalbaarheid en onderhoud en beheer. Hierna volgt per onderdeel een tekstuele toelichting.

### Beschikbaarheid

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

*De huurmarkt in ons werkgebied was in 2020 licht gespannen. Op dit moment is de wachttijd in de*

*Woningzoeker voor wenswoning 2,2 jaar (norm max. 3 jaar) en kan 33 % (norm minimaal 66%) van de actief woningzoekenden via de spoedzoeker binnen een half jaar een woning vinden.*

### 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 2020 kwam de huurachterstand uit op 0,28 % van de jaarhuur. Er vonden geen ontruiming plaats. We vragen op dit moment gemiddeld 67,5% van de maximaal redelijke huur.*

### Onderhoud

Beter Wonen pleegt goed en deugdelijk onderhoud. Mede hierdoor bieden we in relatie tot de huurprijs veel woonkwaliteit in vergelijking met veel marktpartijen.

Tevens investeren we fors in de verduurzaming van de woningen.

*In 2020 kwam de gemiddelde energie-index uit op 1,18 (label A). Door de Klachtenadviescommissie zijn geen klachten met betrekking tot de kwaliteit van de woning en/of het onderhoud ontvangen en/of in behandeling genomen. Binnen de Aedes Benchmark waarden de ondervraagden de ervaren woonkwaliteit met een 7,8. In de benchmark zijn er slechts 2 corporaties met een hogere score.*

### Beheer

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

In 2020 vond op ons initiatief geen verhuizing plaats vanwege een overlastsituatie. In 2020 ontvingen we minder overlastklachten dan voorgaande jaren.

### Risicoparagraaf

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

### Risicobereidheid

De risicobereidheid was in 2020 onderwerp van gesprek tussen de directie en de rvc. De risicobereidheid, de integriteit en de professionaliteit van de organisatie bepalen samen de volwassenheid van de organisatie. De mate van risicobereidheid wordt gekoppeld aan de gevolgen van de risico's op de gebieden financiële schade, imago-/reputatieschade en corrigerende maatregelen toezichthouders. Het interne beheersingssysteem

is sterk afhankelijk van deze risicobereidheid.

Hiermee geeft de directie aan welke mate van risico acceptabel is voor het behalen van de gestelde doelen. Individuele beheersmaatregelen zijn dus in zekere mate afhankelijk van het vigerende ondernemingsbeleid. Onafhankelijk van het beleid zijn er beheersmaatregelen nodig die hier los van staan. Als kader gelden in ieder geval de huidige wet- en regelgeving en de Governancecode. We kunnen echter nooit de absolute zekerheid bieden dat Beter Wonen haar doelstellingen realiseert of dat de materiële verliezen, fraude en overtreding van de geldende wet- en regelgeving niet zullen optreden. De activiteiten van Beter Wonen brengen risico's met zich mee die deels buiten de invloedssfeer van de directie liggen.

Denk aan veranderingen in de politieke context of in wet- en regelgeving. Maar ook conjuncturele ontwikkelingen liggen buiten de genoemde invloedssfeer. Hoewel Beter Wonen de bovengenoemde risico's niet kan beïnvloeden, volgt zij de ontwikkelingen nauwgezet en anticipeert hier zoveel mogelijk op. De volgende risico gebieden worden onderkend.

### Vastgoed

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

Risico: laag

Impact: groot

### Projecten

De risico's die betrekking hebben op projecten worden mede bepaald door de omvang en complexiteit van de projecten. Voorafgaand aan een project stellen we een haalbaarheidsonderzoek op. Deze wordt door de rvc getoetst aan het toetsingskader en nader besproken. Risico's ten tijde van de uitvoering van projecten worden zoveel mogelijk beperkt door te werken met aanneemcontracten waarin afspraken zijn vastgelegd over onder andere termijnbetalingen, kwaliteitseisen

en een bankgarantie. De komende jaren slopen we 102 portiekwoningen en realiseren hiervoor in de plaats 102 toekomstbestendige appartementen. Dit is voor Beter Wonen een groot en daarmee risicovol project.

Risico: midden

Impact: groot

## Financiën

Het beleid van Beter Wonen is gericht op beheersing van de financiële risico's. Jaarlijks wordt het Financieel reglement besproken in de rvc-vergadering en opnieuw vastgesteld. In het Financieel reglement is opgenomen dat we voor de financiële sturing de financiële kaders en kengetallen van de Autoriteit Woningcorporaties en het WSW hanteren. We volgen wat beleggen betreft de wettelijke eisen. Binnen de rvc is een toetsingskader vastgesteld waaraan voorgenomen activiteiten worden getoetst. Om de vier maanden worden de actuele ontwikkelingen, de financiële stand van zaken en de risicoparagraaf inclusief beheersmaatregelen gerapporteerd aan de rvc 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. 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. In 2020 hebben we een lening aangetrokken van € 2.500.000,- tegen een vast rentepercentage van - 0,131 %. Dat betekent dat we de komende 11 jaar rente ontvangen.

Risico: laag

Impact: middel

## Wet- en regelgeving

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

Risico: laag

Impact: middel

## Organisatie

Beter Wonen kent een beperkte organisatieomvang. Dit heeft voordelen zoals korte informatielijnen, slagvaardige besluitvorming en grote betrokkenheid. De omvang maakt echter ook dat er sprake is van kwetsbaarheid als het gaat om delen van kennis en het behouden van kwalitatief goede medewerkers. De kwetsbaarheid van een kleinere werkorganisatie wordt vooralsnog gecompenseerd door de genoemde voordelen. Binnen het werkapparaat vond één wijziging plaats. Op de afdeling Vastgoed is een medewerker vertrokken. Per 14 september 2020 is een tijdelijke medewerker voor deze functie aangenomen. Begin 2021 wordt bepaald hoe we tot een definitieve invulling van deze functie komen. De organisatie is grotendeels op orde, dit stelt ons in staat om veel zaken zelf op te pakken. Hierdoor hoeven we vrijwel geen derden in te huren. Dit draagt bij aan lage bedrijfslasten en een uitdagende werkomgeving voor onze medewerkers.

Risico: middel

Impact: middel

## Coronavirus

In het voorjaar van 2020 kwamen we als samenleving terecht in een crisissituatie veroorzaakt door het coronavirus (COVID-19). Dit heeft de nodige impact op onze huurders en onze organisatie. We hebben onze bedrijfsprocessen tijdig aangepast en afgestemd op de door het RIVM en de Rijksoverheid afgegeven richtlijnen en maatregelen. Nieuwe richtlijnen en ontwikkelingen monitoren we continu en volgen we op. Onze maatregelen zijn erop gericht de gezondheid van onze medewerkers, huurders en relaties te beschermen en waar mogelijk de dienstverlening aan onze huurders te continueren. De crisis veroorzaakt door het coronavirus zal mogelijk in de toekomst ook impact hebben op Beter Wonen. Bijvoorbeeld ten aanzien van het investeringsprogramma waarbij we afhankelijk zijn van anderen zoals bouwers, gemeenten en in het geval van renovatie, onze huurders. De huidige inschatting is dat

dit voor Beter Wonen niet zal leiden tot onoverkomelijke financiële problemen.

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

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

Aantrekken van liquiditeiten bij de sectorbanken BNG/ NWB is nu, en naar verwachting volgend jaar, geen probleem. Ook een rentestijging heeft op korte termijn geen significante invloed op de kasstromen van Beter Wonen. Zo nodig kan getemporeerd worden in onderhouds- en investeringsuitgaven om de uitgaande kasstroom en verzwaaring van de financieringslast te beperken. Ook zijn er mogelijkheden om te krimpen in flexibele kosten. Op dit moment is het te vroeg om te kunnen melden welke maatregelen voor ons het best passend zijn.

De grootste risico's zijn op dit moment vertraging van bouw- en renovatieprojecten, betalingsproblematiek bij huurders en uitstel van onderhoud. Mede gelet op het beleid van de Nederlandse overheid dat erop gericht is de economische gevolgen van de crisis zoveel mogelijk te

beperken, lijken dat vooralsnog geen factoren die kunnen leiden tot een bedreiging van de bedrijfscontinuïteit.

Risico: middel

Impact: middel

## In control

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

## Verklaring

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

IJsselmuiden, 15 juni 2021

*Hendrik Hoogenkamp*  
directeur-bestuurder



# 2

## Verlag van de raad van commissarissen

*Het jaar 2020 stond in het teken van corona. De raad van commissarissen is tijdig geïnformeerd over het effect van corona op de werkprocessen van Beter Wonen en de anticipatie hierop. Als raad constateerden we, dat reguliere processen op tijd aangepast zijn waardoor er geen achterstanden ontstonden in de werkzaamheden en een groot deel van de gestelde doelen voor 2020 gerealiseerd is.*

### 2.1. Taak van de raad van commissarissen (rvc)

Het is de taak van de rvc om toezicht te houden op de directeur-bestuurder en het functioneren van Beter Wonen in het uitvoeren van zijn maatschappelijke taak. Aan de hand van het Reglement raad van commissarissen, Reglement Bestuur, wet- en regelgeving, toetsingskader en het ondernemingsplan 2016-2020 beoordeelt de rvc besluiten van de directeur-bestuurder (goedkeuring) en laat de rvc zich door de directeur-bestuurder, huurdersvereniging en andere belanghouders uit de omgeving van Beter Wonen informeren.

In dit verslag, dat samen met het verslag van de directeur-bestuurder, het volkshuisvestingsverslag en de jaarrekening deel uit maakt van het jaarverslag van Beter Wonen, verantwoordt de rvc zich over het jaar 2020.

#### 2.1.1. Over besturen en toezicht houden

De uitwerking van taken en bevoegdheden van de rvc ligt vast in artikel 18 van de statuten van de corporatie.

Een verdere uitwerking is opgenomen in het Reglement raad van commissarissen (vastgesteld in de vergadering

van 13 november 2018) en in de aangepaste Governance Code, die sinds 1 mei 2015 van kracht is.

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

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

#### 2.1.3. Legitimatie

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

De rvc heeft een toezichtkader inclusief visie opgesteld waarin duidelijk wordt gemaakt waarom de rvc bestaat,

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

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

Het extern toezichtkader is gebaseerd op:

- Wet- en regelgeving
- Governancecode woningcorporaties
- AedesCode

Het intern toezichtkader is gebaseerd op:

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

Voor het besturingskader baseert de rvc zich op:

- Het ondernemingsplan 2016 - 2020
- De meerjarenbegroting 2020 - 2029
- Het reglement financieel beleid en beheer
- Het Strategisch Voorraadbeleid
- De prestatieafspraken met de gemeente Kampen

Voor het beheersingskader baseert de rvc zich op:

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

#### 2.1.4. Governance & governancecode

De rvc onderschrijft de Governancecode voor woningcorporaties en de AedesCode. In het Reglement raad van commissarissen is opgenomen met welke stukken de directeur-bestuurder de leden

van de rvc moet informeren. Dat gebeurt via de 4-maandsrapportage en via de jaarlijkse informatie van het jaarplan en de jaarrekening. De bovengenoemde 'codes' en het Reglement van de raad van commissarissen zijn opgenomen op de website van Beter Wonen.

In 2020 is de Governancecode voor de Woningcorporaties geactualiseerd. De geactualiseerde code werd geagendeerd voor een rvc vergadering. Bij de voorbereiding hiervan is op basis van de geactualiseerde code geïnventariseerd of de werkwijze van de organisatie, de bestuurder en de rvc hier goed op aan sluiten. Op veel punten is dat al het geval, maar op sommige onderdelen blijft verbetering mogelijk. Gezien het belang van de code is besloten deze onderdelen begin 2021 grondig te bespreken in een extra vergadering van rvc en bestuurder.

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

## 2.2. Taak van de woningcorporatie(s)

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

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

De uitvoering van deze taken wordt steeds complexer.

### 2.2.1. De corporatie moet voldoende betaalbare nieuwe woningen bouwen

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



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

Op basis van een onderliggend woningbehoefte onderzoek hebben de gemeente, Beter Wonen en de huurdersorganisatie de inspanningsverplichting om de voorraad zelfstandige huurwoningen in de sociale huur- en koopsector te laten toenemen. Voor de komende 10 jaar hebben we afspraken met de gemeente gemaakt over de nieuwbouw van 146 woningen in en om IJsselmuiden. Dit is exclusief de sloop/nieuwbouw-opgave Drost en Erfgenamenstraat. Tussen 'plannen' en 'realiseren' zit regelmatig verschil. In de praktijk vergen zaken zoals het maken en vaststellen van bestemmingsplannen, omgevingsvergunningen en het bouwrijp maken van het terrein, vaak meer tijd dan vooraf wordt ingeschat.

In 2020 is de voorbereiding van de sloop en nieuwbouw van 48 woningen aan de Drost en Erfgenamenstraat afgerond. In het eerste kwartaal van 2021 wordt het eerste blok gesloopt waarna de nieuwbouw van 24 appartementen start. In de tweede fase worden weer 24 woningen aan de Drost en Erfgenamenstraat gesloopt en herbouwd. Als de nieuwbouw van deze 48 woningen is afgerond, volgt de sloop en herbouw van de flats aan de Erfgenamenstraat in drie fasen, telkens 18 woningen. Eind 2020 vond binnen de rvc besluitvorming plaats over de bouw van 8 levensloopbestendige woningen en 10 appartementen op de locatie De Trekschuit. Hiervoor moet een bestemmingsplanprocedure doorlopen worden waardoor start bouw op zijn vroegst eind 2021 mogelijk is.

Daarnaast speelt de ontwikkeling van de bouwkosten een rol. De bouwrijzen zijn in 2020 verder gestegen. Wanneer deze stijging doorzet, kan dit betekenen dat plannen financieel niet in de geplande omvang gerealiseerd kunnen worden. Bij elk project wordt opnieuw bekeken of het in de dan geldende situatie financieel haalbaar is.

Om de 'onrendabele top' van de investering (zie bij

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

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

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

Gelet op deze signalen sloten de Woonbond (huurders) en Aedes (koepel van de sociale verhuurders) in december 2018 een sociaal huurakkoord. Aedes en de Woonbond willen de jaarlijkse huurstijging beperken (inflatie + 1 %) en de huurprijs sterker koppelen aan de kwaliteit van de woning. De huurverhoging is dan niet meer afhankelijk van het inkomen van de huurder. De huren stijgen de komende jaren gematigd. De totale huursom (alle huren bij elkaar) van de sociale huurwoningen van een woningcorporatie mag de komende jaren met niet meer dan het inflatiepercentage stijgen. Beter Wonen hield bij de huurverhoging in 2020 rekening met dit huurakkoord.

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

De situatie bij Beter Wonen ziet er als volgt uit:

#### Huurprijs

tot eerste aftoppingsgrens € 619,01  
tot tweede aftoppingsgrens € 663,40

#### Grenswaarde huurakkoord

70%  
80%

#### Beter Wonen (in 2020)

71%  
90%

De afspraak is, dat 'tenminste 80% van de voorraad huurwoningen in de sociale sector een maximale streefhuurprijs heeft tot aan de aftoppingsgrenzen'. Voor Beter Wonen voldoet in 2020 90% van de woningen aan deze afspraak. Bij de eerste aftoppingsgrens (een nog lagere huur) is de grenswaarde 70%. Beter Wonen zit daar met 71% boven. Wij voldoen dus aan de gemaakte afspraak. De streefhuren worden jaarlijks geëvalueerd en waar nodig bijgesteld.

### 2.2.3. Afschrijving van een deel van de investering voor nieuwbouw

Op basis van de bouwkosten van woningen en sociale huurprijzen is een rendabele exploitatie voor de bovengenoemde huren niet mogelijk. Bij nieuwbouw van woningen wordt daarom direct een deel van de investering afgewaardeerd. Dit is de zogenaamde 'onrendabele top'. De 'onrendabele top' is gebaseerd op de marktwaarde en daarmee op de markthuren. De onrendabele top wordt ten laste van het eigen vermogen gebracht. De stijging van de bouwkosten leidt tot hogere onrendabele toppen indien de stijging meer is dan de toename van de marktwaarde.

### 2.2.4. Energiezuinige woningen

De gemiddelde energie-index van de huurwoningen van Beter Wonen op basis van de geldende voorschriften komt eind 2020 uit op 1,18.

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

De gemeente is verplicht om in 2021 een visie te hebben over de wijze waarop Nederland in 2050 aardgasvrij kan zijn. Dit vereist een visie op de energie- en warmtetransitie. De corporaties zijn betrokken bij het opstellen van deze visie.

Beter Wonen heeft besloten bij nieuwe woningen geen gasaansluiting te realiseren. Dat is in de afgelopen jaren toegepast bij twee nieuwbouwprojecten.

We werken, conform de vernieuwingsagenda van Aedes, een plan uit hoe we onze woningen uiterlijk in 2050 CO<sub>2</sub> neutraal kunnen krijgen.

### 2.2.5. Financiële gevolgen als gevolg van onterechte vergelijking met marktpartijen

In de jaarrekening moeten we onze woningen (zogenaamd 'vastgoed in exploitatie') waarden tegen 'marktwaarde in verhuurde staat'. Door de stijgende prijzen van woningen in Nederland steeg de marktwaarde in verhuurde staat van onze woningen in 2020 met ruim € 11,9 miljoen.

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

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 ontwikkeling van de behoefte aan sociale huurwoningen. De waardestijging van de woningen leidt tot een vermogenstoename. Deze vermogenstoename zit in de 'stenen' en leidt niet tot meer liquide middelen, waar we investeringen voor nieuwbouw of energie besparende maatregelen mee kunnen betalen.

In de jaarverslagen van 2018 en 2019 hebben wij kritiek geuit op de verhuurderheffing en de vennootschapsbelasting. Omdat corporaties de huren laag houden, vallen zij in belangrijke mate onder deze verhuurderheffing, terwijl beleggers die voor een belangrijk deel in de vrije sector werkzaam zijn, deze verhuurderheffing niet of beperkt hoeven te betalen. Deze ongelijke fiscale behandeling vinden wij onterecht. Door die heffingen vloeide in 2019 24,7% van onze huuropbrengsten naar het rijk. Er wordt dus veel geld bij de corporaties weggehaald, waardoor de corporaties minder financiële armslag hebben voor nieuwbouw en voor energiebesparende maatregelen. We kregen geen korting op de verhuurderheffing 2020.

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

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

Net als alle andere woningcorporaties en huurders-organisaties hopen wij, dat de verhuurderheffing bij de komende kabinetsformatie wordt afgeschaft.

## 2.3 Vergaderingen van de rvc

De rvc vergaderde in 2020 acht keer regulier in aanwezigheid van de directeur-bestuurder.

De voorzitter en directeur-bestuurder stelden de agenda op. Voorafgaand aan elke vergadering is tijd gereserveerd om buiten aanwezigheid van de directeur-bestuurder punten te bespreken. Het doel hiervan is te komen tot onderlinge afstemming. Ook het functioneren van de directeur-bestuurder is beoordeeld. Daarnaast voerde de rvc een gesprek met de accountant over de jaarrekening 2019.

### 2.3.1. Besproken onderwerpen in de rvc

De rvc ontvangt een aantal keer per jaar rapportages over verschillende onderwerpen. Hieronder staat een tabel met de besproken onderwerpen in 2020 tijdens reguliere rvc vergaderingen.

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

<b>11 februari 2020</b>	<b>K</b>	<b>G</b>	<b>V</b>
Huurbeleid 2016-2020 inclusief voorstel 2020		x	
Strategisch voorraadbeleid		x	
Managementletter van de accountant	x		
Governancecode	x		
Rapportage 3 <sup>e</sup> quadrimester 2019	x		
<b>22 april 2020</b>	<b>K</b>	<b>G</b>	<b>V</b>
Jaarverslag 2019 van de rvc			x
Managementletter van de accountant	x		
Gesprek met de accountant over accountantsverslag	x		
<b>18 mei 2020</b>	<b>K</b>	<b>G</b>	<b>V</b>
Aanbesteding Drostenstraat		x	
<b>9 juni 2020</b>	<b>K</b>	<b>G</b>	<b>V</b>
Rapportage 1 <sup>e</sup> quadrimester 2020	x		
Memo implementatie privacyreglement en aanverwante stukken	x		
Verbindingenstatuut			x
Toetsingskader			x
Financieel Statuut 2020			x
Jaarverslag van de klachtenadviescommissie	x		
Jaarstukken incl. de controleverklaring van de accountant			x
<b>22 augustus 2020</b>	<b>K</b>	<b>G</b>	<b>V</b>
Aangepast haalbaarheidsplan Drostenstraat		x	
<b>8 september 2020</b>	<b>K</b>	<b>G</b>	<b>V</b>
Borgingsplafond WSW 2020	x		
Vervulling vacature rvc, profielschets, benoemingscriteria, etc.			x
Vervangingsregeling rvc bij belet of ontstentenis van de gehele rvc			x

10 november 2020	K	G	V
Rapportage 2 <sup>e</sup> quadrimester 2020	x		
Ondernemingsplan met 1 jaar verlengd		x	
Investeringsstatuut			x
Resultaten Aedes benchmark	x		
Inhoudelijke meningsvorming/discussie over de plannen voor 2020	x		
8 december 2020	K	G	V
Jaarplan / begroting incl. scenario's 2021-2030			x
Jaarschijf activiteiten en werkzaamheden - afspraken met gemeente		x	
Financieringsstrategie			x
Verslag van de zelfevaluatie			x
Haalbaarheidsonderzoek De Trekschuit		x	
Bezoldiging leden rvc en bestuurder			x
Reglement financieel beleid en beheer			x

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

### 2.3.2. Benchmark

Aedes, de overkoepelende organisatie van woningcorporaties, vergelijkt jaarlijkse de prestaties van de corporaties. In november 2020 werd bekend, dat Beter Wonen 4 A-scores en 1 B-scores behaalde. Daarmee blijft Beter Wonen het erg goed doen. De rvc gebruikte de resultaten om inhoudelijke vragen te stellen aan de directeur-bestuurder.

## 3. Toezicht op strategie

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

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

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

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

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

Vanwege corona is in de rvc vergadering van 9 juni 2020 besloten het huidige ondernemingsplan te actualiseren en met één jaar te verlengen.

## 3.1. Belanghouders

Gedurende het jaar bespreken de rvc-leden actualiteiten met elkaar in relatie tot belanghouders. In de vergadering van 8 december 2020 ging de rvc expliciet in op de onderwerpen 'omgaan met en participatie en invloed van belanghouders' en 'oriëntatie over wat er onder de gemeenten, (vertegenwoordigers van) huurders en andere belanghouders leeft en periodiek verantwoording afleggen over de wijze waarop de rvc toezicht heeft gehouden'. De voor 2020 geplande belanghoudersbijeenkomst is vanwege corona doorgeschoven naar 2021. De uitkomsten van deze belanghoudersbijeenkomst worden gebruikt voor het nieuw op te stellen ondernemingsplan.

## 3.2. Samenwerkingsverbanden & verbindingen

Beter Wonen heeft geen nevenstructuur waarin verbindingen zijn opgenomen. Alle activiteiten vallen daarmee rechtstreeks onder de rvc. In 2020 stelde Beter Wonen een verbindingenstatuut op. Beter Wonen werkt samen met collega corporaties op het gebied van woningtoewijzing en inkoop van zonnepanelen. Met ketenpartners werkt Beter Wonen samen op het gebied van Wonen, Welzijn en Zorg (WWZo38).

### 3.3. Toezicht op financiële en operationele prestaties

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

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

Bij de behandeling van het jaarverslag 2019 is de accountant uitgenodigd. Deze bracht verslag uit van zijn bevindingen. Daarnaast gaf Mazars de landelijke trends weer en de gevolgen hiervan voor Beter Wonen.

### 3.4. Toezicht op volkshuisvestelijke en maatschappelijke prestaties

In het afgelopen jaar is het in 2019 vernieuwde Strategisch Voorraadbeleid (SVB) vanwege onzekerheden in de markt en wet- en regelgeving aangevuld met een risicoparagraaf en is het afwegingskader en het te doorlopen proces helderder weergegeven. Hierdoor kunnen we beter inspelen op gewijzigde omstandigheden met inzicht in de te lopen risico's. Het SVB is voor de rvc een belangrijk toetsingskader. Op basis hiervan kan getoetst worden of nieuwbouw-, verkoop- en/of 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 2020 hierover uitgebreid geïnformeerd. Besluitvorming vindt plaats op basis van een haalbaarheidsdocument waarin het project vanuit verschillende gezichtsvelden beschreven staat. Tevens is in het document een risicoanalyse en financiële paragraaf opgenomen.

De financiële positie van Beter Wonen is besproken met de accountant. De rvc nam kennis van de vaststelling



van het borgingsplafond, de borgbaarheidsverklaring door het WSW voor de jaren 2020 tot en met 2022 en het oordeel rechtmatigheid verslagjaar 2019 van de Autoriteit woningcorporaties. Daarnaast is de rapportage over de Aedes Benchmark 2020 besproken.

De rvc stelde in 2020 het jaarverslag inclusief jaarrekening over het verslagjaar 2019 vast. Tevens werd goedkeuring verleend aan het jaarplan 2021.

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

### 3.5. Gegevensbescherming

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

### 3.7. Opdrachtgeverschap accountant

In de vergadering van 22 april 2020 is het accountantsverslag in het bijzijn van de accountant uitgebreid besproken. Jaarlijks evalueert de rvc het functioneren van de accountant. Voor het controlejaar 2020 zijn zowel financieel als procesmatig afspraken gemaakt om het proces soepel te laten verlopen.

Als rvc hechten we onder andere veel waarde aan de bevindingen van de accountant. De wens vanuit de rvc is, dat het contact met de accountant iets directer is dan dat tot op heden was. Juist omdat er op dit moment nadrukkelijk geen bijzondere aandachtspunten zijn, willen we dit contact nader vormgeven en als werkwijze voor de toekomst vaststellen. Daarom hebben we, in nauwe samenwerking met de bestuurder, met een afvaardiging van de rvc het controleplan en de bijbehorende opdracht voor het boekjaar 2020 besproken met de accountant. Dit is een eerste stap. Naast de formele vergaderingen met de accountant willen we een vinger aan de pols houden bij ontwikkelingen en aandachtspunten. Gedurende het boekjaar krijgen we dan ook gevoel bij wat er speelt en hoe de accountant als externe partij tegen de organisatie aankijkt. We wachten daar dan niet mee totdat de jaarrekening geheel afgerond is. In de driehoeksverhouding tussen

bestuurder, accountant en rvc kunnen we de toekomst nog beter tegemoet zien. Welke werkwijze we in de toekomst precies gaan volgen, is nog niet helemaal bekend. Naar verwachting zal er in de rvc-vergadering van maart 2021 een werkwijze voor het contact tussen de rvc en de accountant worden vastgesteld.

### 3.8. Informatievoorziening

Samen met Patrimonium Urk organiseren we jaarlijks een themabijeenkomst. Vanwege corona ging deze bijeenkomst in 2020 niet door. We verwachten dit in 2021 weer op te kunnen pakken.

### 4. Invulling werkgeversrol voor bestuur

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

### 4.1. Beloningskader en beloning

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

#### Directeur-bestuurder

Naam:	H. Hoogenkamp (m)
Leeftijd:	52 jaar
In dienst sinds:	1 september 2014
Directeur-bestuurder sinds:	1 september 2014
Herbenoeming:	1 september 2018
Duur benoeming:	4 jaar
Honorering:	Bruto jaarsalaris vast (incl. vak. geld) € 79.976.
Overige vergoedingen:	Netto kostenvergoeding per jaar € 0
Auto van de zaak:	Nee
Nevenactiviteiten:	Lidmaatschap bestuur MKW (platform voor midden en kleine woningcorporaties)
Variabele beloning	Geen
PE-punten	76 (norm: 108 punten over 2018 t/m 2020)

Vanwege corona is de beoogde opleiding voor de directeur-bestuurder met bijbehorende PE-punten doorgeschoven naar 2021. Hierdoor is er een achterstand ontstaan in het aantal behaalde PE-punten.

In onderstaande tabel is de vergoeding in 2020 per lid inzichtelijk gemaakt. De honorering is gebaseerd op de honoreringscode van het VTW, alsmede passend binnen de WNT. Tevens worden de in 2020 behaalde PE-punten in deze tabel verantwoord. Ieder lid van de rvc moet minimaal 5 PE-punten per kalenderjaar behalen.

Naam	Functie	Vergaderingen	PE-punten	Honorering (fiscaal)	Netto onkosten vergoeding	Totaal
J. Smit	Voorzitter	7	5	€ 7.740	€ 0	€ 7.740
A. van de Berg	Lid	7	5	€ 5.200	€ 0	€ 5.200
L. Kroes	Vice voorziter	7	7	€ 5.200	€ 0	€ 5.200
C. Bos (vanaf 11 februari 2020)	Lid	6	4	€ 4.333	€ 0	€ 4.333
A. Kaashoek	Lid	6	5	€ 5.200	€ 0	€ 5.200
<b>Totaal</b>				<b>€ 27.673</b>	<b>€ 0</b>	<b>€ 27.673</b>

De rvc heeft besloten geen afzonderlijk remuneratierapport op te stellen. De beloningsstructuur is duidelijk vastgesteld. Van variabele componenten is geen sprake. Januari 2021 vond het evaluatiegesprek plaats met de directeur-bestuurder. Het verslag hiervan wordt in een vergadering zonder directeur-bestuurder binnen de rvc besproken en vastgesteld.

## 5. Samenstelling rvc

De samenstelling van de raad van commissarissen in 2020 was als volgt:

Naam en functie	Aangetreden	Aftredend	Beroep, nevenfuncties en expertise
A. van den Berg (1961, man) Lid	2014	2021	Zelfstandig ondernemer: financieel professional, eigenaar van FinanceMatch Senior-Controller bij provincie Flevoland Expertise: financieel-economisch Nevenfunctie: lid stichting WEW
A. Kaashoek (1974, man) Lid	2018	2022	Zelfstandig ondernemer: adviseur vastgoed, eigenaar KAAder advies B.V. Nevenfuncties: Lid RvT Mooisticht, Bunnik Expertise vastgoedontwikkeling en -beheer, volkshuisvestelijk, ruimtelijke ordening
J. Smit (1953, man) Voorzitter (vanaf 17 april 2018)	2014	2022	Expertise: procesmanagement en risicomangement Nevenfuncties: ouderling met bijzondere opdracht communicatie bij De Hoeksteen IJsselmuiden, voorzitter rekenkamercommissie Gemeente Dalfsen
L. Kroes (1960, man) Lid, tevens vicevoorzitter	2017	2021	Directeur Nederland NVAO Expertise: sociaal-maatschappelijk, juridisch, governance Nevenfuncties: voorzitter bezwarencommissie Personeel Hogeschool Windesheim, Treasurer Board of European Association of Accreditation Agencies (ECA)
C. Bos (1975 vrouw) Lid (vanaf 11 februari 2020)	2020	2024	Sociaal ombudsvrouw in Kampen en Hardenberg Expertise: sociaal maatschappelijk Nevenfuncties: Voorzitter RvT Almere College, lid RvT Bibliotheek Kampen

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

## 5.1. Benoeming, vertrek & rooster van aftreden

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

Eind november 2019 is mevrouw C.B. Bos uit Kampen gekozen voor de invulling van een ontstane vacature. Op grond van wet- en regelgeving moet de Autoriteit woningcorporaties (Aw) eerst een zienswijze over de kandidaat-commissaris geven, voordat tot benoeming kan worden overgegaan. Op 22 januari 2020 gaf de Aw een positieve zienswijze af op de voorgenomen benoeming van mevrouw C.B. Bos op de functie van lid van de raad van commissarissen bij stichting Beter Wonen. Zij is in de vergadering van 11 februari 2020 benoemd als lid van de rvc.

## 5.2. Profielschetsen

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

## 5.3. Conclusie samenstelling

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

## 5.4. Belet of ontstentenis van de gehele rvc

Vanuit de statuten moet een 'back up' geregeld zijn voor het geval de gehele rvc uitvalt. Wij werken daarbij samen met Woonstichting Patrimonium in Urk. Mocht bij één van de woningcorporaties de rvc uitvallen, dan vullen twee rvc leden van de collega corporatie deze functie tijdelijk in. Deze afspraak wordt jaarlijks verlengd. In de rvc-vergadering van 8 september 2020 is daartoe besloten.

## 5.5. Integriteit en onafhankelijkheid

De leden van de rvc hebben geen betrokkenheid bij volkshuisvestelijke aangelegenheden van de gemeente

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

## 5.6. Zelfevaluatie

Op 21 oktober 2020 vond de zelfevaluatie plaats. De voltallige rvc was aanwezig. De zelfevaluatie werd begeleid door extern adviseur Cock Grandia Corporate Governance.

Voorafgaand aan de zelfevaluatie voerde meneer Grandia een intake gesprek met de voorzitter van de rvc en de bestuurder. Vooraf is door alle leden van de rvc een lijst met (mogelijk) te bespreken onderwerpen ingevuld. Op basis van de uitkomsten is de agenda definitief opgesteld. Na de bespreking zijn de belangrijkste conclusies:

- De rvc als gesprekspartner  
De samenstelling van de rvc is breed en divers. De rvc kan de rol als gesprekspartner nog beter benutten door de visie op strategische, externe ontwikkelingen te delen in planfase;
- De rvc als toezichthouder  
De bestuurder draagt actief onderwerpen aan. Er is ruimte en klimaat voor kritische feedback richting bestuurder;
- De rvc als werkgever  
Er is een stabiele organisatie en er is voldoende kwaliteit op managementniveau aanwezig;
- Vergaderstructuur en agenda  
Geen voorvergaderingen. Ieder lid kan zijn/haar inbreng leveren. Korte evaluatie aan het eind van elke vergadering;  
De informatievoorziening wordt als goed en inzichtelijk ervaren. Bij doorvragen komt er altijd een gefundeerd oordeel.

## 5.7. Permanente educatie

De leden van de rvc zijn allen lid van de Vereniging van Toezichthouders Woningcorporaties (VTW). Voor nieuwe leden geldt dat zij, bij toetreden tot de rvc, lid worden van de VTW. Uitgangspunt van de rvc is om op het ingewikkelde speelveld waarbinnen de woningcorporaties opereren, relevante informatie tot zich te nemen en daardoor goed voorbereid te zijn op actuele ontwikkelingen.

Naast het bijwonen van de reguliere vergaderingen verdiepte een aantal leden zich in bepaalde onderwerpen. Zij bezochten daarvoor de volgende bijeenkomsten:



### A. van den Berg

01-12-2020	EY	Fiscale beheersing voor woningcorporaties
31-12-2020	VTW	Masterclass De rol van de rvc bij vastgoedinvesteringen
31-12-2020	VTW	Masterclass Huurbeleid en betaalbaarheid en de rol van de rvc

### A. Kaashoek

5/19-06-2019	VTW	Leergang de nieuwe commissaris (deel PE-punten gereserveerd voor 2020)
--------------	-----	--

### L. Kroes

5-6-2020	VTW	Visie WSW op gevolgen coronacrisis voor woningcorporaties
26-6-2020	VTW	Regiobijeenkomst Toezicht op Digitalisering
2-10-2020	VTW	Relatie tussen commissarissen & accountants van woningcorporaties
18-12-2020	VTW	Webinar De rol van de RVC bij vastgoedinvesteringen

### C. Bos

31-12-2020	VTW	De wereld van de woningcorporaties
31-12-2020	VTW	De rol van de rvc bij vastgoedinvesteringen

### J. Smit

25-6-2020	VTW	Regiobijeenkomst toezicht op digitalisering
9-10-2020	VTW	Toezicht op energietransitie in de woningcorporatiesector
24-11-2020	VTW	Themabijeenkomst Toezicht en Bouwopgaven

## 5.8. Commissies

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

## 5.9. Overleg met huurders(vertegenwoordiging)

Twee leden bezetten de huurderzetels: A. Kaashoek en C.B. Bos. Het bestuur van de Huurders Vereniging groot IJsselmuiden (HVgIJ) is bij de selectie van deze kandidaten betrokken en heeft een bindend recht tot voordracht. Jaarlijks voeren de leden van de rvc, die op voordracht van de HVgIJ zijn benoemd, overleg met het bestuur van de Huurdersvereniging. Omdat partijen er de voorkeur aan geven elkaar fysiek te spreken, vond vanwege corona in 2020 geen gesprek plaats. Wanneer dit in het 1<sup>e</sup> kwartaal van 2021 wederom niet mogelijk blijkt, wordt een bijeenkomst per Teams georganiseerd.

De raad van commissarissen spreekt haar waardering uit naar alle medewerkers van Beter Wonen voor de getoonde inzet en behaalde resultaten. Mede hierdoor is Beter Wonen er in geslaagd over 2020 haar maatschappelijke en volkshuisvestelijke doelstellingen te realiseren.

IJsselmuiden, 15 juni 2021

J. Smit

L. Kroes

## 6. Slotverklaring

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

A. van den Berg

De raad van commissarissen van Beter Wonen kan zich met deze stukken verenigen en stelt de jaarrekening 2020 vast, in overeenstemming met artikel 25.6 van de statuten en artikel 7.6j van het Reglement raad van commissarissen. Het resultaat is toegevoegd aan het eigen vermogen.

C.B. Bos

A.G. Kaashoek

## EERST GOED LEZEN



Alleen naar boven indien u

- een afspraak heeft.
- urine komt brengen.

Wij verzoeken u om **NIET** eerder

dan 5 minuten voor de  
afgesproken tijd naar boven te gaan.

# 3

## Organisatie

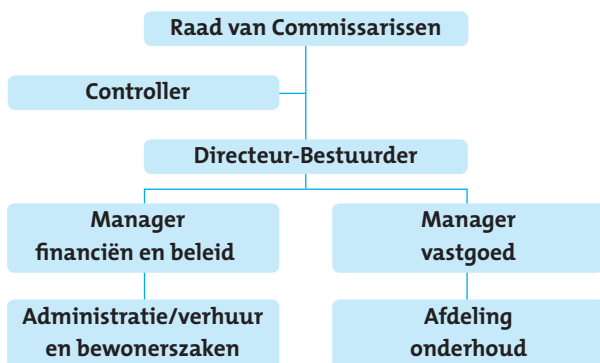
### Inleiding

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

### Governancecode

In het kader van goed ondernemingsbestuur hanteert Beter Wonen de Governancecode Woningcorporaties als uitgangspunt voor haar handelen als maatschappelijk onderneming. Daarnaast onderschrijft Beter Wonen de Aedes Code en laat zich leiden door de bestaande wet- en regelgeving zoals vastgelegd in de Woningwet. Meer gedetailleerde informatie is opgenomen op onze website ([www.bwij.nl](http://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 2020 invulling gaf. De werkwijze rvc staat in artikel 7 van de statuten van Beter Wonen omschreven. Eén en ander is verder uitgewerkt in het reglement raad van commissarissen.

### Het bestuur

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

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

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

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

#### **Leden van het bestuur**

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

#### **Tegenstrijdige belangen**

Elke vorm en schijn van belangenverstrengeling tussen Beter Wonen en de bestuurder wordt vermeden.

Artikel 5 van het reglement Bestuur en artikel 6 van het reglement raad van commissarissen bevat een uitwerking van dit belangrijke uitgangspunt. Hierin is tevens de handelswijze in geval van belangenverstrengeling geregeld.

In 2020 zijn geen besluiten aan de rvc voorgelegd waarbij tegenstrijdige belangen van de directeur-bestuurder spelen. Ook zijn er geen besluiten genomen over transacties waarbij tegenstrijdige belangen van leden van de rvc spelen. Tevens waren er geen transacties waarbij sprake is van een tegenstrijdig belang tussen Beter Wonen en de leden van de rvc.

#### **Leden managementteam**

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

## **Beleidsdoelstellingen**

#### **Doelstellingen, strategie en randvoorwaarden**

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

#### **Horizontale dialoog**

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

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

De communicatie met deze belanghebbenden vond in 2020 plaats door middel van (bestuurlijk) overleg, (digitale) bijeenkomsten, correspondentie, website en bewonersblad Woonwijzer.

## **Belanghouders**

In 2020 onderhielden wij op diverse manieren contacten met onze belanghouders. We voerden gesprekken met en bezochten (digitaal) bijeenkomsten van een aantal dorpsbelangen en fracties van de gemeenteraad.

We voerden diverse overleggen met de Huurders Vereniging groot IJsselmuiden, organiseerden bewonersavonden voor de Drogenstraat en leverden een bijdrage aan de dorpsbijeenkomst IJsselmuiden. Tijdens deze gesprekken/bijeenkomsten kwamen diverse volkshuisvestelijke en maatschappelijke onderwerpen aan bod. Vanwege corona kon de belanghoudersbijeenkomst niet doorgaan.

Het belangrijkste doel van de belanghoudersbijeenkomst was om input te krijgen voor het nieuwe ondernemingsplan. In overleg met de raad van commissarissen is er voor gekozen het huidige ondernemingsplan te actualiseren en met een jaar te verlengen. In 2021 gaan we intensief in gesprek met onze belanghouders om input te halen voor ons nieuwe ondernemingsplan.

## **Interne risicobeheersings- en controlesystemen**

#### **Risicobeheersing**

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

beoogt overigens geen uitputtende opsomming te geven van alle risico's die voor Beter Wonen van belang zijn:

- overheidsbeleid
- portefeuillerisico's
- veranderende woningmarkt
- fiscale risico's
- betalingsrisico's
- ambitierisico's
- rente- en financieringsrisico's
- procesrisico's
- kostenontwikkeling

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

### Controlesystemen

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

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

effectief is. De instrumenten daarvoor worden gevormd door de administratieve organisatie en de operationele en financiële doelstellingen zoals weergegeven in het jaarplan 2020 (inclusief taakstellende begroting).

In 2020 besteedden we tijdens personeelsvergaderingen aandacht aan dilemma's met betrekking tot integriteit en gingen we onder andere in op de risico inventarisatie en de effecten van corona op Beter Wonen.

Tijdens functioneringsgesprekken krijgen deze en overige onderwerpen zoals opgenomen in de Personeelsgids de nodige aandacht.

### Externe accountant

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

Mazars is door de raad van commissarissen met ingang van boekjaar 2018 als accountant voor de komende vier jaren aangesteld.

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

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



# 4

## Volkshuisvestelijk verslag

### Ondernemingsplan

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

### Onze visie

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

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

We blijven bij onze kerntaak: het verhuren van voldoende betaalbare en 'passende' woningen (beschikbaarheid) zowel in IJsselmuiden als de omliggende kernen.

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

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

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

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

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

We investeren in kleinschalige maatschappelijke voorzieningen/activiteiten. Voorwaarde daarbij is dat

onze activiteiten op dit vlak altijd een relatie met wonen en ons werkgebied heeft.

### Missie

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

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

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

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

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

### Onze inzet tot en met 2020

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

- huidige klanten voelen zich thuis
- woningzoekenden vinden een (t)huis
- een leefbare maatschappij
- vastgoed toekomstbestendig
- financieel gezond
- organisatie toegerust op de toekomst
- samenwerking met partners

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

### De praktische invulling

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

In het begin van de volgende hoofdstukken geven we de doelen en resultaten over 2020 ingekaderd weer. Vervolgens volgt per onderdeel een uitgebreide toelichting.





# 5

## Huidige klanten voelen zich thuis

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

Doelstelling 2020	Inzet	Wat we in 2020 deden	Effect	Resultaat en eventueel vervolg	Partners
In de Aedes-benchmark bevinden we ons qua dienstverlening in de kopgroep	Eigen inzet, KWH	Op basis van de KWH rapportages scherpten we processen aan en voerden we verbeteringen door	Tevreden huurders	We bevinden ons met een gemiddelde score van een 8,3 in de landelijke kopgroep	Bewoners, Aedes
Bewoners waarderen onze inspanningen bij planmatig en groot onderhoud met gemiddeld minimaal een 7,5 (eigen enquête)	Eigen inzet, KWH	We zijn gestopt met de eigen enquête om te voorkomen dat huurders enquête-moe worden	Tevreden huurders	Dit onderdeel wordt vanaf 2021 opgenomen in de KWH-uitvraag	Bewoners
Nieuwe en vertrokken bewoners waarderen de woning en onze dienstverlening met gemiddeld minimaal een 7,5 (eigen enquête)	Eigen inzet, KWH	We zijn gestopt met de eigen enquête om te voorkomen dat huurders enquête-moe worden. Op basis van de KWH rapportages zijn processen aangescherpt en verbeteringen doorgevoerd	Tevreden huurders	Met een gemiddeld cijfer van 8,4 (KWH) is de doelstelling ruimschoots behaald	Bewoners
Overlast wordt door vroeg signalering en ketensamenwerking preventief opgepakt zodat er geen verhuizingen plaats vinden met als reden 'overlast'	Eigen inzet	We hebben overlastsituaties in beeld en onder controle. We trekken hierbij op met ketenpartners zoals de wijkagent, welzijn en 'vroeg er op af'	Leefbare wijken en tevreden huurders	Het proces rondom overlastsituaties is onder controle. In 2020 vonden er geen verhuizingen met als reden 'overlast' plaats	Bewoners en ketenpartners

Doelstelling 2020	Inzet	Wat we in 2020 deden	Effect	Resultaat en eventueel vervolg	Partners
Door klachten serieus op te pakken worden er geen klachten in behandeling genomen door de Klachtenadviescommissie	Eigen inzet, klachten advies commissie	Processen met ketenpartners zijn verder geoptimaliseerd	Tevreden huurders	In 2020 heeft de KAC geen klachten over Beter Wonen in behandeling genomen	Bewoners en klachtenadviescommissie
Bewoners waarderen ons aanbod aan keuzevrijheid gemiddeld met minimaal een 7,5	Eigen inzet	In 2020 ontvingen we op dit onderdeel geen respons	Tevreden huurders	We gaan dit onderdeel beter positioneren in de KWH-uitvraag	Bewoners

### Tevredenheid van bewoners blijft op een hoog niveau

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

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

### Enquêtes

Gedurende het jaar meten we via KWH de klanttevredenheid bij onze huurders. We vragen naar hun ervaringen en met een cijfer geven huurders aan hoe tevreden ze zijn over de dienstverlening. De digitale rapportage van KWH levert ons veel 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. We scoren op alle onderdelen ruim boven het landelijk gemiddelde. Met een gemiddelde score van een 8,3 op het Huurdersoordeel bevinden we ons in 'koplopers' groep. In onderstaande tabel wordt de score op het prestatieveld Huurdersoordeel gespecificeerd.

	Uw score	Gemiddelde score sector	Uw letter
<b>Prestatieveld Huurdersoordeel</b>			<b>A</b>
Nieuwe huurders	8,3	7,7	A
Huurders met reparatieverzoek	8,0	7,7	A
Vertrokken huurders	8,6	7,5	A

### 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 huisuitzettingen voorkomen. Dit is in veel gevallen maatwerk. In het afgelopen jaar hebben we belangrijke stappen gezet om het proces te optimaliseren. De samenwerking met deltaWonen, maatschappelijke dienstverlening De Kern, Financiën op Koers en de gemeente Kampen verloopt goed.

In 2020 nam de huurachterstand met zo'n 23% toe ten opzichte van 2019 toe. We ontruimden geen huurders met een huurachterstand.

### Individuele klachten inzake overlast

Door preventief handelen willen we het uit de hand lopen van overlastkwesties voorkomen. In het casusoverleg met ketenpartners komen diverse zaken aan de orde. Het doel van het casusoverleg is proactief en preventief handelen zodat op tijd maatregelen genomen worden om de overlast tot een minimum te beperken. In 2020 stelde een stagiaire een onderzoeksrapport op met als hoofdvraag: 'Welke taken en verantwoordelijkheden heeft een corporatie wettelijk gezien bij de aanpak van overlast?' Het rapport is eind 2020 opgeleverd en wordt begin 2021 aan het management gepresenteerd. Naast het rapport leverde de stagiaire ook een concept-brochure op. In 2020 vonden er geen verhuizing plaats met overlast als reden.



### 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 2020 geen klacht in behandeling die betrekking had op Beter Wonen.

### Website/huurdersportaal

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

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

### Keuzevrijheid voor bewoners

Beter Wonen biedt haar huurders veel keuzevrijheid.

Op deze manier kan elke huurder van zijn of haar huis een thuis maken. Dit realiseren we door:

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

### Keuzevrijheid

Bewoners kunnen bij Beter Wonen zelf het initiatief nemen de keukens of douches te vervangen. In 2020 is de uitvraag over de keuzevrijheid (keuken-, tegel en meerwerkkeuze) niet meegenomen in de KWH-enquête. De uitvraag wordt vanaf 2021 in de vragenlijst opgenomen zodat we inzicht krijgen in hoe de huurders de keuzevrijheid beoordelen. Binnen onze begroting reserveren we budget zodat we in deze vraag kunnen blijven voorzien. In 2020 maakten 36 huurders gebruik van deze mogelijkheid.

### Onderhoudsfonds kleine gebreken

Per 31 december 2020 zijn 921 huurders lid van het onderhoudsfonds kleine gebreken. Voor € 5,00 per maand kan iedere huurder van Beter Wonen lid worden. Veel werkzaamheden die normaal voor rekening van de huurder komen, worden bij deelname aan dit fonds door ons uitgevoerd. Gezien het grote aantal deelnemers voorziet het fonds duidelijk in de behoefte.

### Zelf Aangebrachte Voorzieningen

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

### Glasverzekering

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

### Geriefsverbeteringen

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



# 6

## Woningzoekenden vinden een huis

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

Doelstelling 2020	Inzet	Wat we in 2020 deden	Effect	Resultaat en eventueel vervolg	Partners
We realiseren de vastgestelde veranderopgave conform jaarschijf prestatieafspraken	Eigen inzet	Realisatie conform jaarschijf (prestatieafspraken) en plannen in voorbereiding voor 2021	Passende voorraad	We liggen op schema wat betreft het realiseren van de prestatieafspraken met de gemeente Kampen en de HVgIJ	Gemeente Kampen, HVgIJ
De slaagkans in de spoedzoeker is minimaal 66 %	Eigen inzet	De slaagkans staat onder druk. Uit de evaluatie van het afwegingskader blijkt, dat dit vooral komt door de huidige marktomstandigheden. Hierop hebben we weinig invloed	Aanvaardbare slaagkans	Op dit moment ligt de slaagkans met 33% fors onder de gestelde norm. Binnen de stuurgroep vinden gesprekken plaats over welke acties nodig en mogelijk zijn om de slaagkans weer op de norm te brengen	Woningzoekenden
De wachttijd in de wensmodule is maximaal 3 jaar	Eigen inzet, stuurgroep De Woningzoeker	In ons SVB is de veranderopgave opgenomen. De stuurgroep verzorgt de monitoring en stuurt daar waar nodig bij	Acceptabele slaagkans	We voldoen met een wachttijd van 2,2 jaar ruimschoots aan de gestelde norm	Woningzoekenden
Samen met deltaWonen en de gemeente Kampen voldoen we aan de taakstelling huisvesting verblijfs-gerechtigden. We zetten in op spreiding binnen ons bezit	Eigen inzet	Samen met deltaWonen zetten we ons in om voldoende woningen aan te bieden. Door het geringe aanbod van woningen in onze regio was dit in 2020 een lastige opgave	Voldoen aan taakstelling	We voldoen aan de taakstelling 2020. Voor 2021 gaven we vanwege de verhoogde taakstelling en het beperkte aanbod een 'winstwaarschuwing' af	Gemeente Kampen, deltaWonen

Doelstelling 2020	Inzet	Wat we in 2020 deden	Effect	Resultaat en eventueel vervolg	Partners
Overige urgente doelgroepen worden in overleg met de ketenpartners zo goed mogelijk gehuisvest. We werken niet met een quotum maar leveren maatwerk	Eigen inzet	We voorzien in overleg met ketenpartners in maatwerk voor specifieke doelgroepen	Maatwerk	De urgente doelgroep wordt in ons werkgebied tijdig geholpen. Daar waar nodig leveren we maatwerk	Ketenpartners
De veranderopgave is in beeld gebracht en opgenomen in de meerjarenbegroting	Eigen inzet	Het geactualiseerde SVB is verwerkt in de meerjarenbegroting	Actueel en transparant	We passen onze voorraad tijdig aan zodat we ook in de toekomstige vraag blijven voorzien	Gemeente Kampen, HVgIJ
Inzetten seniorenmakelaar zodat we senioren passender huisvesten en er doorstroming ontstaat binnen ons woningbezit	Eigen inzet	In 2020 schreven we deze doelgroep aan. De doelgroep ontving een brief waarin we hen adviseerden over De Woningzoeker en de seniorenmakelaar	Maatwerk	In 2021 geven we opvolging aan de actie die we eind 2020 uitgezet hebben	Senior huurders
We evalueren jaarlijks de streefhuren en bepalen of er maatregelen nodig zijn om voldoende woningen beschikbaar te houden in de verschillende huurklassen	Eigen inzet	We monitoren ieder kwartaal de slaagkans van de woningzoekenden en maandelijks of we voldoen aan de normen van passend toewijzen	Passende huurprijzen	We voldoen aan de normen van passend toewijzen. De streefhuren zijn in samenhang met het SVB geëvalueerd en daar waar nodig aangepast	Huurders

### Kernvoorraad afstemmen op de omvang van de primaire doelgroep

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

Wij realiseren dit door:

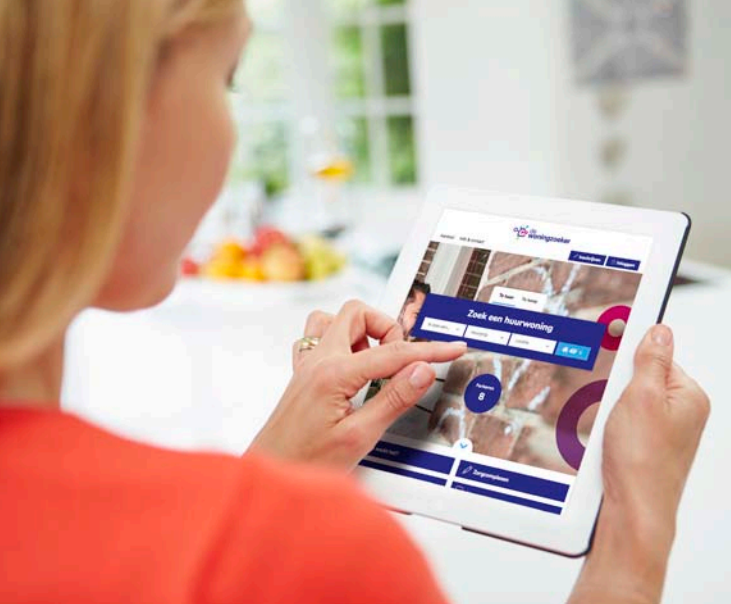
- te beschikken over een actueel SVB inclusief veranderopgave;
- te voldoen aan de actuele wet- en regelgeving omtrent Passend Toewijzen;
- een slaagkans van minimaal 66% te realiseren in de Spoedzoeker;
- de wachttijd in de Wensmodule te beperken tot maximaal drie jaar, met als resultaat dat er voldoende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

### Strategisch Voorraad Beleid (SVB) en streefhuren

Begin 2020 stelde de rvc het SVB vast. 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 2020 resulteerde dit in een klein aantal aanpassingen.

### De Woningzoeker

Met de drie Zwolse corporaties (deltaWonen, SWZ en Openbaar Belang) en Wetland Wonen werken we samen in een regionaal woonruimte-verdeelsysteem: De Woningzoeker. Doelstelling van het woonruimte-verdeelsysteem is optimaal gebruikmaken van de



bestaande voorraad woningen en daarmee komen tot een rechtvaardige en doelmatige verdeling van de beschikbare huurwoningen.

### Afwegingen en afspraken

2020 is het eerste jaar van de 'nieuwe afspraken'. De opdrachtgeversgroep, bestaande uit de directies van de deelnemers, hield toezicht op het functioneren van de stuurgroep woonruimteverdeling. Het Jaarplan 2020 is goedgekeurd en geldt als basis voor het goed functioneren van de woonruimteverdeling. Daarnaast worden er nieuwe ontwikkelingen geïmplementeerd.

### Ontwikkeling woningzoekenden

Het aantal geregistreerde woningzoekenden steeg in 2020 van 35.116 naar 39.676 per 31 december 2020. Dit betekent een stijging van 4.550 woningzoekenden. Deze aantallen gelden voor De Woningzoeker in zijn geheel. Ter vergelijking: in IJsselmuiden en de kleine kernen stonden per 31 december 2019 1.876 woningzoekenden ingeschreven en per 31 december 2020 1.990. Dit is een toename van 114 woningzoekenden.

### Hoe actief is een woningzoekende?

Een actief woningzoekende is iemand die minimaal één reactie op een woning plaatste in het afgelopen jaar. In 2020 waren er 9.991 actief woningzoekenden (2019: 8.472 woningzoekenden). Dit is een forse toename. In de gemeente Kampen zijn in 2019 381 huurwoningen geaccepteerd. In 2020 ligt dit aantal op 350. Door een daling van het aantal beschikbare huurwoningen en een stijging van het aantal actieve woningzoekenden kunnen we concluderen dat de woningmarkt sterk in beweging is en de druk toeneemt.

### Verhuizing van Zwolle naar Kampen en vice versa

Het aanduiden van de gemeente Zwolle, Kampen, Steenwijkerland en Zwartewaterland als één regionale woningmarkt betekent dat over en weer verhuizingen

binnen de gemeenten plaatsvinden. Van de nieuwe huurovereenkomsten die in 2020 zijn afgesloten, komt 75% uit IJsselmuiden of Kampen. 10% van de nieuwe huurders komt uit de gemeente Zwolle. Dit percentage is lager dan voorgaande jaren.

### Overzicht toewijzingen

In 2020 sloten we in totaal 65 nieuwe huurcontracten af (2019: 77). In het afwegingskader vanuit De Woningzoeker zijn afspraken gemaakt hoe de verdeling van woningen plaatsvindt over de verschillende modules. We moeten ons realiseren dat dit 'communicerende vaten' zijn. Daarmee wordt bedoeld dat een aanpassing in de ene module rechtstreeks gevolgen heeft voor de andere module. Uitgangspunt voor de verdeling van wens- en spoedwoningen is, dat 1/3 van de vrijkomende woningen verdeeld wordt via de spoedmodule, 2/3 deel van de woningen wordt aangeboden in de wensmodule. Hierbij wordt rekening gehouden met de woningen die aan een bijzondere doelgroep worden verhuurd.

In de praktijk blijkt, dat deze verhouding niet gehaald wordt. Dat heeft onder andere te maken met de voorgenomen sloop van de woningen aan de Drostenstraat en het geringe aantal mutaties. Woningen aan de Drostenstraat die nu vrijkomen voor verhuur worden via CareX aangeboden. Er vindt dus geen aanbieding plaats in de spoedmodule zoals voorgaande jaren. Dat heeft impact op woningzoekenden die reageren in de spoedmodule. Het geringe aantal huuropzeggingen heeft ook gevolgen voor de verdeling van de woningen.

	Aantal	%
• wensmodule	49	75
• spoedmodule	3	5
• bemiddelingsmodule	13	20

De gemiddelde wachttijd voor een woning in de gemeente Kampen in de wensmodule is 2,2 jaar (2019: 2,3 jaar). De wachttijd is de periode tussen de datum van de eerste reactie en de datum van het ondertekenen van de huurovereenkomst. Dit betekent overigens niet dat iedereen ruim twee jaar moet wachten op een woning. Veel van de woningzoekenden schrijven zich uit voorzorg in, de zogenaamde 'indekkingen'. De gemiddelde inschrijfduur in Kampen is 10,3 jaar (2019: 9,2 jaar).

In totaal sloten we in 2020 65 nieuwe huurovereenkomsten in ons primaire systeem af. Op de website van De Woningzoeker plaatsten we 72 advertenties. De oorzaak van het verschil in aantal is het moment van adverteren en afsluiten van nieuwe huurovereenkomsten.

In het volgende overzicht een weergave van welke woningen we in welke plaats tegen welke huurprijs adverteerden.

TOEWIJZING WONINGEN PER KERN EN HUURPRIJS					
Huurprijs	< € 442,46	€ 442,47 - € 633,25	€ 633,26 - € 678,66	€ 678,67 - 752,33	Totaal
Grafhorst		3			3
IJsselmuiden	11	38	7	3	59
's Heerenbroek		3			3
Wilsum		2	1		3
Zalk		3	1		4
<b>Totaal</b>	<b>11</b>	<b>49</b>	<b>9</b>	<b>3</b>	<b>72</b>

In de kleine kernen adverteerden we in totaal dertien woningen. In de kleine kernen geven we bij toewijzing voorrang aan woningzoekenden met kernbinding. Het aantal personen met kernbinding dat op beschikbare woningen reageert, is echter minimaal. Het volgende overzicht is een weergave van het totaal aantal reacties per woning in de kleine kernen:

OVERZICHT AANTAL REACTIES IN KLEINE KERNEN		
Plaats	Adres	Aantal reacties
Grafhorst	Dirkje Kerkemaat 11	67
	Dirkje Kerkemaat 17	89
	Dirkje Kerkemaat 19	71
's Heerenbroek	J.W. van Lenthestraat 3	87
	Schoolsteeg 6	121
	Schoolsteeg 8	105
Wilsum	Hendrik Evinkstraat 11	54
	Koert Meulemanstraat 10	52
	Molenbelt 13	61
Zalk	De Kamp 14	28
	De Kamp 16	50
	Klaasje van den Brinkerf 10	81
	Van Dijksweg 24	116

Hieronder volgt een overzicht van het gemiddelde aantal reacties per plaats.

AANTAL REACTIES PER LOCATIE			
Plaats	Aantal nieuw verhuurde woningen	Aantal reacties	Gemiddeld aantal reacties per woning
's Heerenbroek	3	313	104,3
Grafhorst	2	227	113,5
IJsselmuiden	52	3.162	60,8
Wilsum	2	167	83,5
Zalk	4	275	68,8

Opvallend is de toename van het aantal reacties in de kleine kernen. In 2019 was het aantal reacties in Grafhorst 51 (2020:114). In Wilsum was het aantal reacties in 2019 44 terwijl in 2020 dit aantal op 84 ligt. In IJsselmuiden is het aantal reacties ten opzichte van 2019 toegenomen van 54 naar 61. Ten opzichte van het aantal reacties in de kleine kernen is dit een geringe stijging.



De slaagkans in de spoedzoeker is uitgekomen op 33%. Dit houdt in, dat een spoedzoeker die minimaal 2 reacties per week plaatst 33% kans heeft om binnen een half jaar in aanmerking te komen voor een huurwoning. De norm voor de slaagkans in de spoedmodule is 66%. Hiermee voldoen we niet aan de gestelde norm. De slaagkans binnen de spoedmodule staat al enige tijd onder druk.

In 2020 waren er 4.442 (2019: 4.319) individuele woningzoekenden die een reactie plaatsten in de spoedmodule. Van de 4.442 woningzoekenden die gereageerd hebben in de spoedmodule reageerde 76% niet vaker dan 15 keer. Slechts 5% (219 personen) heeft

vaker dan 50 keer gereageerd in de spoedmodule. Woningzoekenden die niet meteen slagen in het vinden van een geschikte woning nemen we bij de hand. Hiervoor zijn twee regelingen actief. De eerste regeling is de 'tussen wal en schip-regeling'. De tweede optie is om in aanmerking te komen voor de hardheidsclausule. Aan beide regelingen zijn strikte voorwaarden verbonden.

## Passend toewijzen

De volgende tabel bevat een overzicht van de toewijzingen 2020 per type huishouden, de inkomens- en huurprijsklassen. De tabel is geselecteerd uit de toewijzingsgegevens.

Huurgrenzen 2020	<= € 432,51	<= € 619,01	> € 619,01	Totalen
<b>Eenpersoonshuishoudens</b>				
< 66 jaar en 4 maanden, inkomen <= € 23.225	6	9	0	15
< 66 jaar en 4 maanden, inkomen > € 23.225	1	6	2	9
>= 66 jaar en 4 maanden, inkomen <= € 23.175	0	13	0	13
>= 66 jaar en 4 maanden, inkomen > € 23.175	0	2	0	2
<b>Totaal eenpersoonshuishoudens</b>	<b>7</b>	<b>30</b>	<b>2</b>	<b>39</b>
<b>Tweepersoonshuishoudens</b>				
< 66 jaar en 4 maanden, inkomen <= € 31.550	1	3	1	5
< 66 jaar en 4 maanden, inkomen > € 31.550	0	2	0	2
>= 66 jaar en 4 maanden, inkomen <= € 31.475	0	7	0	7
>= 66 jaar en 4 maanden, inkomen > € 31.475	0	4	1	5
<b>Totaal tweepersoonshuishoudens</b>	<b>1</b>	<b>16</b>	<b>2</b>	<b>19</b>
<b>Drie- en meerpersoonshuishoudens</b>				
< 66 jaar en 4 maanden, inkomen <= € 31.550	0	6	1	7
< 66 jaar en 4 maanden, inkomen > € 31.550	0	0	0	0
>= 66 jaar en 4 maanden, inkomen <= € 31.475	0	0	0	0
>= 66 jaar en 4 maanden, inkomen > € 31.475	0	0	0	0
<b>Totaal drie- en meerpersoonshuishoudens</b>	<b>0</b>	<b>6</b>	<b>1</b>	<b>7</b>
<b>Totaal huishoudens</b>	<b>8</b>	<b>52</b>	<b>5</b>	<b>65</b>

Conform de Woningwet moeten woningcorporaties vrijkomende sociale huurwoningen toewijzen aan de doelgroep. Ten minste 80% moet worden toegewezen aan huishoudens met een inkomen tot € 39.055. Ten hoogste 10% van de vrijkomende sociale

huurwoningen wordt toegewezen aan huishoudens met een inkomen tot € 43.574. De 10% sociale huurwoningen die overblijft, mogen we vrij toewijzen. Zoals uit de volgende tabel blijkt, voldoen wij ruimschoots aan de gestelde criteria.

Staatssteuntoets	werkelijk	norm
Toewijzing t/m € 39.055	96,92%	min. 80%
Toewijzing t/m € 43.574	3,08%	max. 10%
Vrije toewijzingsruimte	0,00%	max. 10%
Passendheidstoets	werkelijk	norm
Juist toegewezen	95,74%	min. 95%

## Woonlastentool

Woningzoekenden kunnen via de site van De Woningzoeker, rekening houdend met de grootte van hun huishouden, inzicht krijgen in hun toekomstige woonlasten.

De woonlasten bestaan uit de te betalen huurprijs en de energielasten. Op deze manier kunnen ze vooraf beoordelen of de woning financieel tot de mogelijkheden behoort.

### Urgente doelgroepen vinden passende huisvesting

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

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

## Mutaties en acceptatiegraad

De mutatiegraad nam in 2020 af ten opzichte van 2019. In 2020 sloten we in totaal 65 nieuwe huurcontracten af (2019: 77). We voeren bij alle aanbiedingen een gesprek met de woningzoekende voordat we een aanbieding doen voor een huurwoning. In de praktijk komt het voor, dat we besluiten om woningzoekenden de woning niet aan te bieden. We weigerden ook woningzoekenden omdat we, op basis van vooraf vastgestelde criteria, besloten ze niet uit te nodigen voor een gesprek.

## Mutatiegraad over de afgelopen jaren

2020	2019	2018	2017	2016
6,0	7,0	9,0	8,0	9,0

## Statushouders

Het Rijk legt aan alle gemeenten in Nederland jaarlijks een taakstelling op om de huisvesting van vergunninghouders te realiseren. De gemeenten zijn wettelijk verplicht deze taakstelling uit te voeren.

De taakstelling wordt bepaald aan de hand van het aantal inwoners per gemeente. Voor het jaar 2020 was de taakstelling van de gemeente Kampen huisvesting van 41 vergunninghouders. Bij de toewijzing van de woning zijn we afhankelijk van mutaties.

Doordat de meeste mutaties plaatsvinden aan de Drost- en Erfgenamenstraat, worden in verhouding veel statushouders in deze wijk geplaatst. Dit legt, in combinatie met andere sociale problematiek, druk op de wijk. Per 31 december 2020 bedraagt de achterstand in de taakstelling 8 personen. Aandachtspunt bij de huisvesting van vergunninghouders is, dat we de termijn van 12 weken niet halen om passende huisvesting aan te bieden. Daarbij moet opgemerkt worden dat dit vooral de grote gezinnen betreft. Het is lastig om voor deze gezinnen passend aanbod te vinden.

## Overige urgente doelgroepen

We werken voor de huisvesting van overige urgente doelgroepen zonder de zogenaamde quotum afspraken. De praktijk leert, dat de vraag naar woningen voor deze doelgroep per jaar fluctueert. Om die reden leveren wij daar waar nodig maatwerk. In 2020 zijn zeven woningen bemiddeld voor bewoners van de Droststraat. Twee woningen zijn verhuurd aan vergunninghouders via COA. Daarnaast is één woning verhuurd in verband met een WMO-indicatie.

## Wonen met zorg is mogelijk

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

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

## Zelfstandig wonen

Beter Wonen bevordert het zelfstandig wonen in een huurwoning door ervoor te zorgen dat voldoende ondersteunende faciliteiten in de woning aanwezig zijn. Deze faciliteiten bevorderen enerzijds de



zelfredzaamheid en anderzijds kan het ondersteuning bieden aan de zorginstelling die thuiszorg levert. Onder andere Icare, Stichting IJsselheem, Buurtzorg en Curadomi leveren thuiszorg aan onze huurders. Deze zorginstellingen maken gebruik van personenalarmsystemen. Naast personenalarmsystemen zijn in onze complexen videofoons en intercoms aanwezig. Deze domotica-toepassingen dragen bij aan de zelfredzaamheid en veiligheid van senioren. Bij nieuwbouw treffen we aanvullende maatregelen om het zelfstandig wonen te bevorderen.

### Oppluspakket

In 2020 gaven we € 11.437 uit aan beugels, verhoogde toiletputten, thermostatische douchekranen, een tweede trapleuning of andere kleine verbeteringen. Mede dankzij deze aanpassingen kunnen senioren langer zelfstandig blijven wonen.

### Starters

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

### Aandacht voor starters

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

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

### Starters op de koopmarkt

Als woningen vrij komen die bestemd zijn voor verkoop, benaderen we eerst belangstellenden onder onze huurders. Hiermee creëren we doorstroming binnen ons bezit en bieden we huurders de mogelijkheid 'wooncarrière' te maken. In 2020 ontvingen we als gevolg van corona weinig opzeggingen en kwam er slechts één voor verkoop-gelabelde woning vrij. Deze woning is verkocht aan een starter op de koopmarkt. Deze koper was 26 jaar.



# 7

## Een leefbare maatschappij

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

Doelstelling 2020	Inzet	Wat we in 2020 deden	Effect	Resultaat en eventueel vervolg	Partners
We committeren ons aan de uitkomsten van de werkgroep Betaalbaarheid	Eigen inzet	Er is een gematigde huurverhoging doorgevoerd	Partijen voelen een gezamenlijke verantwoordelijkheid	We hebben voldoende betaalbare woningen beschikbaar voor onze doelgroep	Gemeente Kampen, deltaWonen
Voor onze doelgroep passen we voor de huurverhoging de huursombenadering toe	Eigen inzet	In 2020 pasten we de huursombenadering toe waarbij we rekening hielden met de streefhuur en de aftoppingsgrenzen	Goede balans prijs kwaliteitverhouding	Onze huurprijzen zijn afgestemd op onze doelgroep	Huurders, HVgIJ
Bij de huurders met een inkomen hoger dan € 43.574 passen we de inkomensafhankelijke huurverhoging toe	Eigen inzet	Voor de huurverhoging 2020 pasten we inkomensafhankelijke huurverhoging toe	Huurders met een hoger inkomen betalen een marktconformere prijs	Huren worden geleidelijk naar de streefhuur gebracht	Huurders, HVgIJ
De gemiddelde huurverhoging van onze doelgroep is niet hoger dan inflatie	Eigen inzet	De gemiddelde huurverhoging 2020 voor de doelgroep is met 2,6% niet hoger dan inflatie	Betaalbare woonlasten	Onze huurprijzen zijn afgestemd op onze doelgroep	Huurders, HVgIJ
We verduurzamen ons bezit conform SVB	Eigen inzet, derden	Het SVB is geactualiseerd en de veranderopgave is verwerkt in de meerjarenonderhouds-begroting	Voorraad toekomstbestendig	Onze woningvoorraad wordt steeds energiezuiniger waardoor de woonlasten van onze huurders beheersbaar blijven	Huurders

Doelstelling 2020	Inzet	Wat we in 2020 deden	Effect	Resultaat en eventueel vervolg	Partners
We blijven in gesprek met dorpsbelangen over hoe we de leefkwaliteit in de kleine kernen op peil kunnen houden	Eigen inzet	We onderhouden korte lijnen met dorpsbelangen	Verwachtingen zijn op elkaar afgestemd	We blijven in gesprek met dorpsbelangen zodat we weten wat er in de dorpen speelt	Besturen dorpsbelangen
We hanteren een strak incassoproces waarbij we inzetten op vroegtijdig persoonlijk contact. 'Niet kunners' worden niet ontruimd	Eigen inzet	Het incassoproces is goed ingericht en leidt tot zichtbare resultaten. In 2020 vonden geen ontruiming plaats	We handelen preventief	We blijven preventief handelen zodat we voorkomen dat mensen zonder huisvesting komen te zitten en onnodig met extra kosten worden geconfronteerd	Huurders en ketenpartners
We willen de huurachterstand beperken tot max. 0,20% van de jaarhuur	Eigen inzet	Het incassoproces is op orde. Ondanks een daling van het aantal huurachterstanden zien we een stijging van het totaal bedrag	Huurachterstand in control	Huurachterstand 0,28%. We willen dit niveau minimaal consolideren	Huurders en ketenpartners
Samen met deltaWonen en de gemeente Kampen ontwikkelen we beleid en werkafspraken om woonfraude aan te pakken	Eigen inzet	In 2020 is er één bijeenkomst geweest. Door corona is het vervolg naar 2021 verplaatst	We handelen preventief	In 2021 komen we tot werkafspraken	Gemeente Kampen en deltaWonen
We maken aan de hand van FMP het maatschappelijk rendement zichtbaar in de jaarrekening. Het gaat hierbij om het verschil tussen marktwaarde en beleidswaarde	Eigen inzet	In de jaarrekening wordt het maatschappelijk rendement inzichtelijk gemaakt met de 'marktwaarde waterval'	Legitimatie	De analyse van het verschil tussen marktwaarde en beleidswaarde geeft inzicht in het maatschappelijk presteren en helpt ons bij beleidskeuzes	Belanghouders

### Betaalbare woonlasten

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

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

### Huurverhoging en bezwaren

Op 1 juli van elk jaar vindt de jaarlijkse huurverhoging plaats. Met de HVgIJ vindt vooraf afstemming plaats over het huurbeleid en het huurverhogingsvoorstel. Uitgangspunt voor de huurverhoging blijft, dat de verhouding tussen de huidige netto-huur en de streefhuur leidend is voor het bepalen van het huurverhogingspercentage. Dit betekent, dat we bij huurders verschillende huurverhogingspercentages hanteren. Er is differentiatie mogelijk tussen 0,0% en 4,6%. Beter Wonen hanteerde 3,6% als bovengrens voor huishoudeninkomens lager dan € 43.574. Bij huurders met een huishoudeninkomen hoger dan € 43.574 is een huurverhoging van maximaal 4,6% doorgevoerd. De gemiddelde huurverhoging per 1 juli 2020 is 2,6%.



De jaarlijkse huurverhoging was voor vier huurders aanleiding om bezwaar aan te tekenen tegen het voorgestelde huurverhogingspercentage. Bij drie huurders was het bezwaar gegrond en pasten we de huurverhoging aan en bij één huurder was het bezwaar ongegrond. Daarnaast zijn er 14 huurders geweest die een aanvraag voor huurbevrozing hebben gedaan. Bij 1 van hen was dit verzoek ongegrond. Voor 13 huishoudens was het verzoek gegrond en is de huur bevroren.

### Huurachterstand

De totale huurachterstand per 31 december 2020 is € 26.128 (2019 € 21.224). Dat is 0,31% van de jaarhuur.

Huurachterstand per ultimo	2018	2019	2020
Totale achterstand	18.992	21.224	26.128
Aantal actieve huurders	34	49	29
Bedrag vertrokken huurders	1.316	1.449	2.533

De huurachterstand willen we beperken tot maximaal 0,20% van de jaarhuur. We informeren huurders met een huurachterstand daarom in een vroeg stadium over de situatie. Alleen door huurders tijdig te confronteren met een huurachterstand en het maken van betalingsafspraken, blijft de huurachterstand beheersbaar. Door huurders te attenderen op instanties die kunnen helpen, proberen we vroegtijdig oplossingen te vinden voor de achterstand. In het afgelopen jaar is het aantal huishoudens met een huurachterstand gedaald. Daarentegen zijn we gaandeweg het jaar geconfronteerd met een aantal hogere huurachterstanden. Hiervoor is geen aanwijsbare reden. De huurachterstand per 31 december 2020 voor de 'zittende huurders' is € 23.595. Dat is een huurachterstand van 0,28% van de jaarhuur.

### Huurprijzen daeb-woningen

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

Klasse 2020	Aantallen per 31-12-2020	%	Aantallen per 31-12-2019	%
Goedkoop (<€432,51)	111	10,5	112	10,6
Betaalbaar (> =€432,51 <€663,40)	843	79,9	858	81,5
Duur tot huurtoeslaggrens (meer dan € 663,40 < € 737,14)	101	9,6	83	7,9



### Huurprijs bij mutatie

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

### Huurtoeslag

Om in aanmerking te komen voor huurtoeslag moet de huurprijs van een woning lager zijn dan € 737,14. Huurtoeslag wordt rechtstreeks op het bankrekeningnummer van de huurder gestort. Wij hebben daarom geen inzicht in het aantal huurders dat huurtoeslag ontvangt.

### Woonfraude

Woonfraude wordt omschreven als alle vormen van onrechtmatige bewoning, onrechtmatige doorverhuur, onrechtmatig gebruik en overbewoning van een woning waarbij geen toestemming is van de eigenaar. Dit is een erg breed begrip. Illegaal onderverhuren, uitkeringsfraude en hennepsteelt zijn voorbeelden van woonfraude.

Elke keer dat een woning illegaal wordt onderverhuurd, komt de woning niet beschikbaar voor woningzoekenden die soms al jaren staan ingeschreven. Onrechtmatige bewoning staat een eerlijke woonruimteverdeling in de weg. Daarbij heeft onrechtmatige bewoning een negatief effect op de leefbaarheid. Wanneer er sprake is van hennepsteelt is dit een gevaar voor omwonenden. De veiligheid van bewoners is in het geding door eventueel kortsluiting of zelfs brand. De conclusie is, dat woonfraude niet acceptabel is. Vanuit de overheid wordt gestimuleerd om actief met woonfraude aan de slag te gaan.



Tijdens de eerste bijeenkomst bespraken de drie betrokken partijen (gemeente Kampen, deltaWonen en Beter Wonen) tal van onderwerpen. Doel is om een 'convenant woonfraude' op te stellen. Dat is niet zo makkelijk omdat we te maken hebben met persoonlijke gegevens van mensen. Wat het ook lastig maakt is dat de gemeente Kampen niet geregeld heeft dat ze vanuit de Landelijke Aanpak Adreskwaliteit (LAA) gegevens kunnen uitwisselen. De voorwaarden vanuit de AVG spelen hierbij ook een rol. Door corona en personele wisselingen bij de gemeente is het vervolg doorgeschoven naar 2021.

## Leefbaarheid

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

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

## Buurtprikkel

Wanneer huurders zelf leefbaarheidsinitiatieven nemen, kunnen ze gebruik maken van de 'buurtprikkel'. Dit is een fonds waaruit we bijdragen kunnen geven voor initiatieven die betrekking hebben op de thema's schoon, heel en veilig. In 2020 honoreerden we een klein initiatief van huurders aan de Bloemstraat uit IJsselmuiden. Een aanvraag uit Wilsum voldeed niet aan de gestelde randvoorwaarden en werd daarom afgewezen.

## Casus-overleg

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

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

## Wonen-Welzijn-Zorg (WWZ 038 Kampen)

In 2020 zijn bijeenkomsten georganiseerd om meer betrokkenheid te vragen van de deelnemende partijen. Dit moet in 2021 resulteren in een samenwerkingsconvenant. Vooruitlopend hierop is aan Companen opdracht gegeven de huisvestingsopgave voor de komende jaren voor onze regio in beeld te brengen. Het onderzoek heeft als hoofddoel om vraag en aanbod te actualiseren in het kader van recente ontwikkelingen in de zorg. Het vertrekpunt is de toekomstige woonbehoefte van inwoners. Op basis van behoefte wordt vervolgens de noodzaak voor passend aanbod bepaald. Bij het inschatten van de toekomstige behoefte worden ketenpartners nadrukkelijk betrokken. Dit leidt tot resultaten en dient verder als input voor gemeentelijk beleid en een mogelijk te ontwikkelen afwegingskader voor nieuwe zorginitiatieven binnen de gemeente Kampen.

## Veiligheid

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

## Maatschappelijk rendement

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

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



# 8

## Vastgoed toekomstbestendig

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

Doelstelling 2020	Inzet	Wat we in 2020 deden	Effect	Resultaat en eventueel vervolg	Partners
We voeren bij 150 woningen van ons bezit een APK veiligheidskeuring uit. Wanneer bewoners niet mee willen werken, nodigen we ze uit voor een gesprek om de achtergrond te achterhalen	Eigen inzet, aannemer en installateur	Door corona hebben we de APK veiligheidskeuring bij slechts 20 woningen kunnen uitvoeren	Veiligheid woning voor een groot deel preventief geborgd	Zodra het verantwoord kan, worden de woningen weer periodiek preventief gekeurd zodat ze aan de veiligheidseisen blijven voldoen	Huurders, aannemer en installateur
Het SVB wordt geëvalueerd en daar waar nodig aangepast	Eigen inzet	Het SVB is in 2020 vastgesteld. De onderliggende complexplannen zijn op onderdelen geactualiseerd	Veranderopgave in beeld	Maatregelen per complex zijn in beeld en verwerkt in de meerjarenbegroting	Gemeente, HVgIJ
Vorbereiden nieuwbouw levensloopbestendige woningen De Trekschuit	Eigen inzet, Architect	Het haalbaarheidsplan is in 2020 goedgekeurd. De omgevingsvergunning is aangevraagd	Realiseren veranderopgave	De voorbereidingen zijn getroffen zodat we eind 2021 kunnen starten met de nieuwbouw	Gemeente, aannemer Mateboer
Vorbereiden nieuwbouw appartementen De Trekschuit	Eigen inzet, Architect	Het haalbaarheidsplan is in 2020 goedgekeurd. De omgevingsvergunning is aangevraagd	Realiseren veranderopgave	De voorbereidingen zijn getroffen zodat we eind 2021 kunnen starten met de nieuwbouw	Gemeente, aannemer Mateboer

Doelstelling 2020	Inzet	Wat we in 2020 deden	Effect	Resultaat en eventueel vervolg	Partners
Vorbereiden sloop/nieuwbouw Drostenastraat en Erfgenamenstraat	Eigen inzet, Loostad, architect	De werkzaamheden voor de Drostenastraat zijn aanbesteed aan aannemer Mateboer	Realiseren veranderopgave	De nieuwbouw start begin 2021. De voorbereiding sloop/nieuwbouw Erfgenamenstraat is gestart	Huurders, HVgIJ, gemeente, aannemer Mateboer
De gemiddelde energie-index van onze woningen op basis van Nader Voorschrift komt medio 2020 uit op 1,20	Eigen inzet	Bestaand bezit is conform het SVB verder verduurzaamd	Lagere woonlasten en duurzame voorraad	Eind 2020 gemiddeld 1,18 (label A). We werken geleidelijk toe naar een energie-neutrale voorraad	Huurders
Bij mutatie worden bij de daarvoor gelabelde woningen zonnepanelen aangebracht	Eigen inzet, Nooter	We plaatsten bij 12 huurwoningen zonnepanelen	Verbetering gemiddeld label	De komende maanden brengen we de mogelijkheid voor het plaatsen van zonnepanelen gericht onder de aandacht	Huurders
We werken, conform de vernieuwingsagenda van Aedes, een plan uit hoe we onze woningen uiterlijk 2050 CO2 neutraal krijgen	Eigen inzet	Het SVB is geactualiseerd. Hierin zijn de benodigde investeringen voor CO2 neutrale voorraad 2050 opgenomen	Inzicht in opgave	Het SVB (planning en opgave) is verwerkt in de financiële meerjarenbegroting	Aedes
We gaan in overleg met de gemeente Kampen over de warmtevisie voor ons werkgebied	Eigen inzet	Afstemming met de gemeente Kampen vond plaats	Duurzame oplossing	We werken de komende maanden een plan uit voor de warmtevraag Drostena- Erfgenamenstraat	Gemeente

### Een goed onderhouden woning

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

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

### Ons woningbezit is als volgt opgebouwd:

Kern	Aantal woningen	%
IJsselmuiden	1046	89
Wilsum	54	5
Zalk	19	2
Kamperveen	6	1
's-Heerenbroek	13	1
Grafhorst	16	1
Kampen	16	1
<b>Totaal</b>	<b>1.170</b>	<b>100</b>

Per saldo nam ons bezit in 2020 af met 1 woningen. Oorzaak is de verkoop van 1 huurwoning gedurende het jaar.

## Opbouw vastgoed

Type woningen	%	aantal	Bouwjaren							
			< 1945	1945 - 1959	1960- 1969	1970- 1979	1980- 1989	1990- 1999	2000- 2009	>= 2010
<b>Eengezinswoningen</b>										
- gezinswoningen	38	447	12	57	73	186	47	6	20	46
- levensloop/senioren	14	165	-	-	-	24	38	55	14	34
<b>Meergezinswoningen</b>										
- etagebouw zonder lift (2 woonlagen)	13	148	-	-	57	56	29	-	6	-
- etagebouw met lift (2 woonlagen)	15	181	-	-	-	30	-	92	-	59
- flatwoning (3 woonlagen)	11	124	-	-	102	-	-	-	-	22
<b>Overig</b>										
- 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				
<b>Totaal aantal woningen</b>		<b>1.170</b>	<b>12</b>	<b>57</b>	<b>232</b>	<b>305</b>	<b>114</b>	<b>153</b>	<b>49</b>	<b>248</b>
<b>Totaal in procenten</b>	<b>100</b>		<b>1</b>	<b>5</b>	<b>20</b>	<b>26</b>	<b>10</b>	<b>13</b>	<b>4</b>	<b>21</b>

## Onderhoud aan ons woningbezit

In het Jaarplan 2020 hebben we de onderhoudslasten exclusief doorberekende personeelskosten begroot op een totaalbedrag van € 1.842.000. Van elke woning zijn de onderhoudskosten gedurende de economische levensduur in beeld.

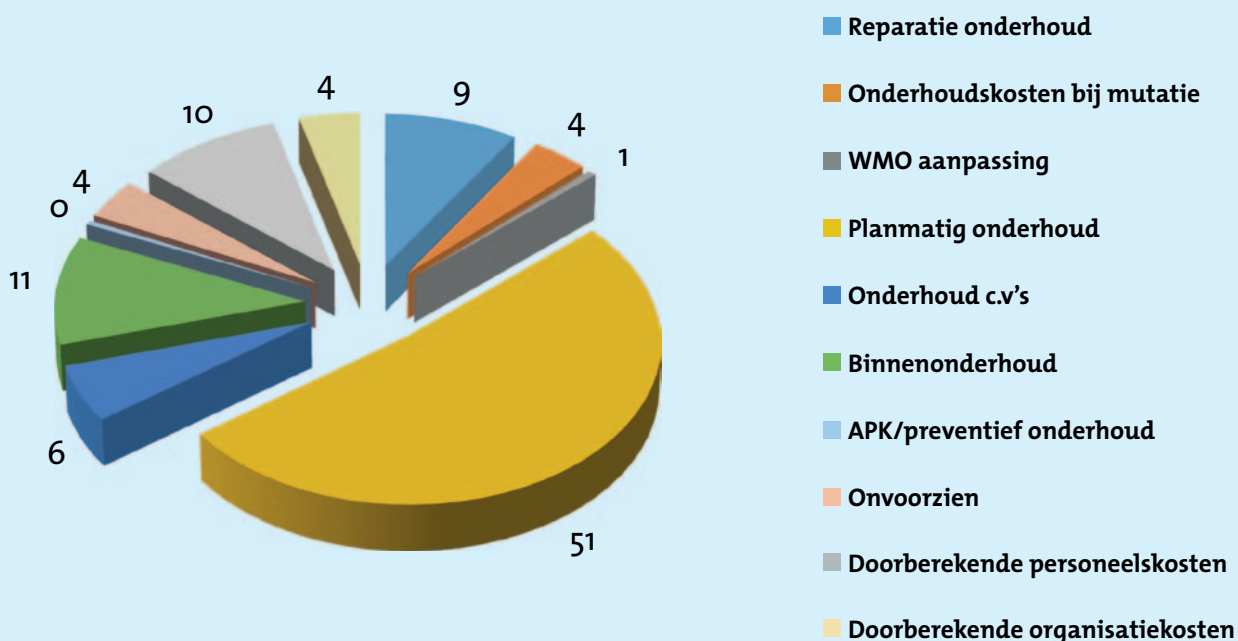
Het planmatig onderhoud is de grootste post binnen de onderhoudsbegroting. In 2020 gaven we in totaal € 870.056 uit aan planmatig onderhoud. De post binnenonderhoud is vraaggestuurd. Huurders kunnen zelf aangeven of ze binnenonderhoud willen laten uitvoeren. In 2020 gaven we hier € 185.046 aan uit.

Een overzicht van de werkelijke en begrote onderhoudslasten:



Soort onderhoud 2020	Werkelijke uitgaven	%	Begroot	%
Reparatie onderhoud	152.252	9	165.000	8
Onderhoudskosten bij mutatie	64.943	4	107.000	5
WMO aanpassing	10.457	1	14.000	1
Planmatig onderhoud	870.056	51	1.070.000	55
Onderhoud c.v.'s	96.905	6	121.000	6
Binnenonderhoud	185.046	11	240.000	12
APK/preventief onderhoud	7.715	0	40.000	2
Onvoorzien	68.084	4	85.000	4
Doorberekende personeelskosten	165.140	10	118.000	6
Doorberekende organisatiekosten	69.876	4	-	0
<b>Totaal</b>	<b>1.690.476</b>	<b>100</b>	<b>1.960.000</b>	<b>100</b>

## Werkelijke uitgaven in %



### Reparatie- en mutatieonderhoud

Het aantal reparatieverzoeken daalde van 1.153 in 2019 naar 959 in 2020. De gemiddelde kosten per melding stegen van € 142 naar € 159. Het blijft vooraf lastig in te schatten hoeveel klachten gedurende een jaar binnen komen.

We zien dat de onderhoudskosten de afgelopen jaren stijgen. Dit wordt voornamelijk veroorzaakt door meer

vraag dan aanbod bij aannemers/derden. Daarnaast is er steeds meer aandacht voor kwaliteit bij oplevering.

Bij het muteren van een woning moet de woning voldoen aan het gewenste kwaliteitsniveau. De gemiddelde kosten per mutatie daalden van € 1.357 in 2019 naar € 1.065 in 2020. Dit is een aanzienlijke daling van de gemiddelde kosten.

### Kosten per reparatieverzoek en per mutatie:

Jaar	Aantal reparatieverzoeken	Gemiddelde kosten per reparatieverzoek	Aantal verhuizingen	Gemiddelde kosten per mutatie
2016	1.043	109	105	824
2017	1.223	113	93	988
2018	1.286	132	108	1.057
2019	1.153	142	77	1.357
2020	959	159	65	1.065

### Onderhoudsfonds kleine gebreken

Voor € 5,00 per maand kunnen huurders lid worden van het onderhoudsfonds kleine gebreken. Bij deelname aan dit fonds worden kleine reparaties, die normaal

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

## Planmatig onderhoud

De specificatie van de uitgaven voor het planmatig onderhoud in 2020 in euro's:

Planmatig onderhoud	Bedrag
Klimaat	208.530
Schoonmaken	137.081
Buitenschilderwerk	236.946
Daken/goten	59.189
Gevels	92.643
Lift	19.887
Vloeren	16.504
Beveiliging	20.907
Terrein	12.816
Diversen	65.553
<b>Totaal</b>	<b>870.056</b>

### APK

Beter Wonen wil graag dat iedere bewoner zich veilig voelt in zijn woning. Daarom voeren wij één keer per zeven jaar een **Algemene Periodieke veiligheidsKeuring** uit. Een timmerman, loodgieter en 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. Deze checklist is gebaseerd op de NEN 8025. Met de NEN 8025 zijn voor Nederland algemene eisen gegeven voor de periodieke beoordeling van de veiligheid van technische installaties en technische voorzieningen in woningen en een advies om eventuele defecten weg te nemen. Ook kunnen bewoners tijdens de APK gelijk reparatieverzoeken uit laten voeren. In 2020 keurden we 20 woningen. Er waren 150 woningen gepland. Tijdens de uitvoer van de APK bij de eerste serie woningen legden we de werkzaamheden stil vanwege corona. Uit veiligheidsoverwegingen zijn de werkzaamheden tot dusver niet opnieuw opgestart. Alle woningen uit ons bezit werden in de afgelopen jaren éénmaal bezocht. We zijn gestart met de tweede APK-ronde voor al onze woningen.

### SVB

Het SVB is in 2019 volledig geactualiseerd. De rvc verzocht om een praktische risicoparagraaf toe te voegen en te beoordelen of de basis voor de scenario-analyse anders vormgegeven kan worden. Daar is aan gewerkt. De rvc gaf in de vergadering van februari 2020 goedkeuring aan het aangevulde SVB. In 2020 vond er verder geen actualisatie plaats en is uitvoering gegeven aan het goedgekeurde SVB.

### Vernieuwing van ons bestaand bezit

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

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

### Herstructurering Drostenstraat

In 2019 keurde de rvc het haalbaarheidsplan voor de sloop/nieuwbouw Drostenstraat goed. Eind 2019 informeerden we de betreffende 48 huishoudens per brief over het vervolgtraject. Voor de eerste 24 adressen is herhuisvesting gevonden en op 1 december 2020 waren de deze woningen leeg. Voor de 24 adressen van fase 2 is gestart met de individuele gesprekken met de bewoners. Vanuit deze gesprekken wordt bepaald of bewoners terug willen keren naar de nieuwbouw of dat zij naar andere woonruimte willen verhuizen. In 2020 is het ontwerp verder uitgewerkt en werd de aanbesteding gehouden. Het werk is gegund aan Mateboer Bouw en de omgevingsvergunning is aangevraagd. In 2020 startten de voorbereidingen voor de sloop. In 2021 vindt de sloop plaats, hierna start de nieuwbouw. In 2022 worden de woningen opgeleverd. Het is de ambitie om eind 2021 het tweede blok met 24 portiekwoningen te slopen. Een en ander is afhankelijk van de voortgang van het herhuisvesten van de huidige bewoners.

## Nieuwbouw Trekschuit

Op 19 maart 2019 kocht Beter Wonen de grond en opstallen van de voormalige basisschool De Trekschuit aan van de gemeente Kampen. Hierna zijn deze gesloopt. In 2020 is een bouwteamovereenkomst gesloten met Mateboer Bouw voor het uitwerken van het ontwerp en het financiële plaatje. Op basis van deze uitwerking werd het haalbaarheidsplan uitgewerkt. Eind 2020 gaf de RVC van Beter Wonen goedkeuring aan dit plan. In 2020 is het bestemmingsplan geschreven en zijn in dit kader onderzoeken verricht. Aansluitend op de goedkeuring van de RVC is het bestemmingsplan bij de gemeente in procedure gegaan. Bij een soepele vergunningsprocedure hebben we naar verwachting eind 2021 de benodigde vergunningen.

## Zoekopgave

In 2019 werkten we samen met Loostad, KAW en de gemeente Kampen aan een stedenbouwkundige visie voor IJsselmuiden. Dit resulteerde in afspraken voor de bouw van 135 huurwoningen in IJsselmuiden tot en met 2031. Samen met de gemeente Kampen zijn de locaties voor de komende jaren in beeld gebracht.

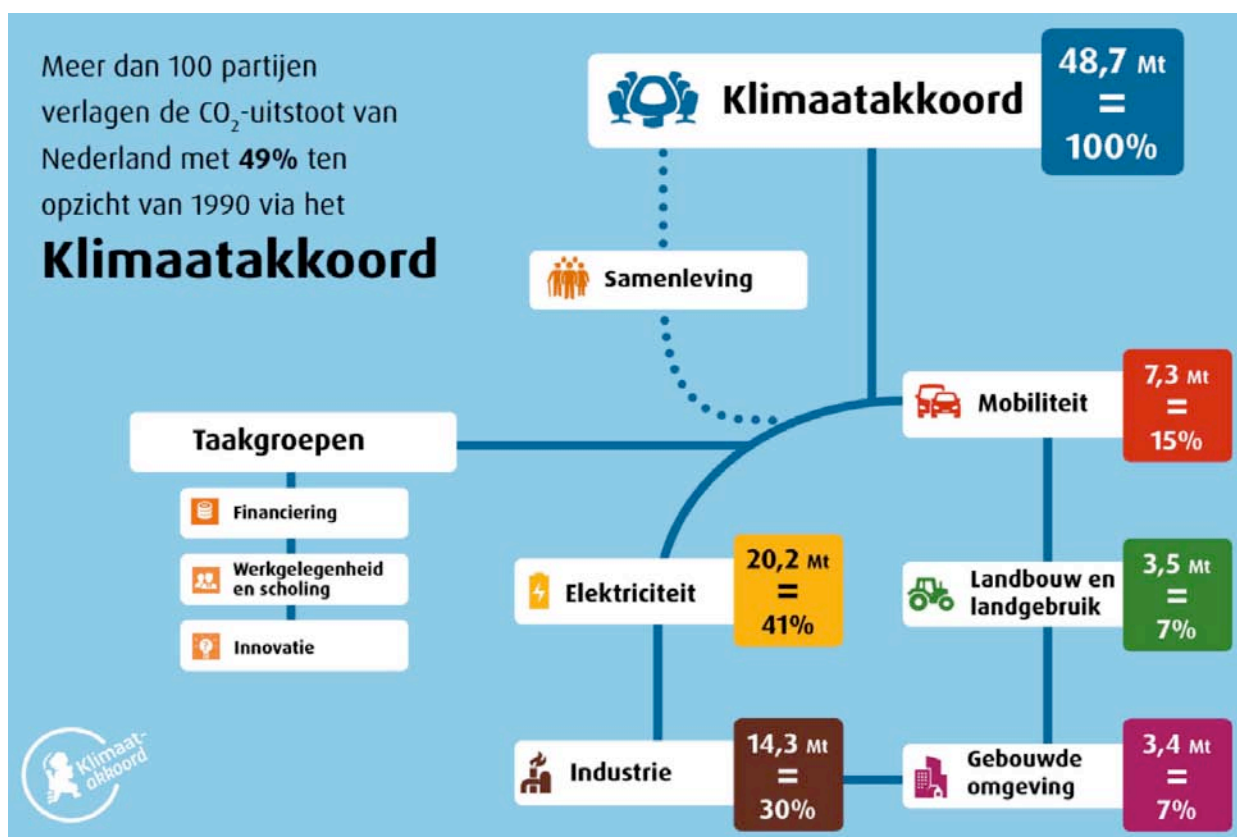
Tevens maakten we voor dezelfde periode afspraken over de bouw van 16 huurwoningen in de kleine kernen. Hiermee geven we ruimschoots invulling aan de zoekopgave zoals beschreven in de prestatieafspraken en kunnen we de plannen verder uitwerken.

## Duurzaamheid

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

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

De klimaatverandering wordt steeds meer zichtbaar. Ook zijn er steeds meer alarmerende berichten van deskundigen over de gevolgen van klimaatverandering. Er worden daarom versneld maatregelen genomen om bronnen van de klimaatverandering aan te pakken. CO<sub>2</sub> uitstoot wordt gezien als een belangrijke bron van de klimaatverandering.





## Klimaatakkoord

Op 28 juni 2019 publiceerde het kabinet het klimaatakkoord. Het is de Nederlandse uitwerking van de internationale klimaatafspraken van Parijs (2015). Het Klimaatakkoord is een samenwerking tussen het Rijk, de decentrale overheden, het bedrijfsleven en maatschappelijke organisaties. Het ontwerp van het Klimaatakkoord uit december 2018 bevat een samenhangend pakket aan maatregelen dat moet resulteren in een CO<sub>2</sub>-reductie van tenminste 49% in 2030 ten opzichte van het jaar 1990.

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

## CO<sub>2</sub> neutraal in 2050

De doelstellingen van Nederland gaan verder dan 2030. Nederland heeft zich als doel gesteld om in 2050 geheel CO<sub>2</sub> neutraal te zijn. Voor woningcorporaties betekent dit, dat ook zij in 2050 CO<sub>2</sub> neutraal moeten zijn. Aedes vroeg woningcorporaties hiervoor een routekaart in te vullen.

Duidelijk is dat corporaties verwachten 70% van de CO<sub>2</sub> besparing in, op of aan de woning te kunnen realiseren. De overige 30% moet daar buiten gerealiseerd worden. In 2021 wordt gestart met de Routekaart 2.0 die een uitwerking geeft van de plannen en een actualisatie van bovenstaande cijfers.

## Aanpak Beter Wonen

Beter Wonen heeft altijd gekozen voor een praktische aanpak voor de energetische maatregelen. Bij planmatig onderhoud, mutatie en op verzoek van bewoners

Onderstaand is de uitkomst voor alle woningcorporaties weergegeven:



nemen we zoveel mogelijk isolerende maatregelen. Hiervoor reserveren we jaarlijks budget. Waar dit op een rendabele manier mogelijk is, plaatst Beter Wonen zonnepanelen op huurwoningen. Bij plaatsing van zonnepanelen berekenen we maximaal 50% van de berekende besparing als servicekosten door aan de huurder. Ook bij mutatiewoningen plaatsen we, waar rendabel, zonnepanelen. Op verzoek van huurders nemen we maatregelen wanneer er sprake en ruimte is voor een huurverhoging (isolatiemaatregelen) of doorberekening via de servicecomponent (zonnepanelen).

Resultaten zonnepanelen	2020	Totaal
Woningen met zonnepanelen	12 woningen	331 woningen
Aantal zonnepanelen	115 panelen	3380 panelen
Wp aan zonnepanelen	36.710 Wp	944.356 Wp

In 2020 hadden we € 220.000 beschikbaar voor energetische maatregelen en zonnepanelen. We besteedden een bedrag van € 144.087. Deze maatregelen bestaan uit het isoleren van woningen en het plaatsen van zonnepanelen waar dit

binnen onze kaders past. Een plan om zonnepanelen op Maarlenhof te plaatsen is uitgesteld nadat vastgesteld is dat een extra investering voor dakbedekking nodig is om een tussentijdse demontage van de zonnepaneleninstallatie te voorkomen.

## Verwarming

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

## Toekomst van de cv-ketel

Voor bestaande woningen met een cv-ketel stijgt de noodzaak om een alternatieve verwarming toe te passen zonder CO<sub>2</sub> uitstoot. Oplossingen kunnen zijn:

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

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

Alternatieven voor een cv-ketel zijn op dit moment erg kostbaar. Daarbij speelt, dat de energiekosten van de verschillende oplossingen in de toekomst zeer onzeker zijn. Het is op dit moment dan ook risicovol om grootschalig cv-ketels uit te faseren. Om die reden vervangen wij cv-ketels voorlopig nog regulier en volgen we de ontwikkelingen op de voet. De gemeente

Kampen nodigde Beter Wonen uit mee te praten over de warmtevisie voor de gemeente Kampen. In de warmtevisie wordt bepaald hoe wijken in de toekomst aardgasloos kunnen worden. In 2020 vond een eerste speed date plaats waarbij Gemeente, nutspartijen en woningcorporaties waren uitgenodigd. In 2021 wordt één en ander nader uitgewerkt.

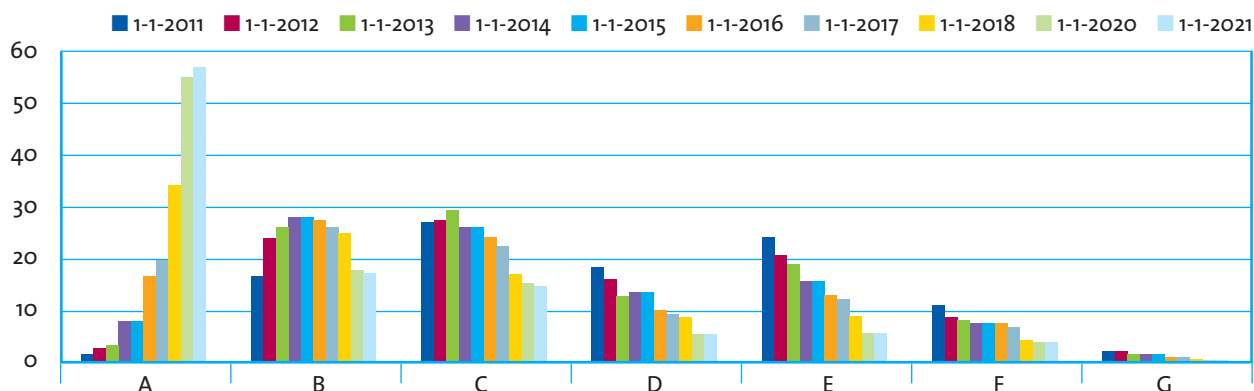
Het is voor huurders mogelijk om elektrisch te koken in plaats van op gas. In ons assortiment zijn vier inductiekookplaten opgenomen zodat er een ruime keuze is voor elektrisch koken. Daarnaast leggen wij bij een keukenvervanging gratis een kookgroep aan in de woning zodat gasloos koken mogelijk is.



## Energie labeling

Bij iedere huurwoning die opnieuw wordt verhuurd, moet een officieel certificaat met de energieprestatie van de woning overhandigd worden aan de huurder. Deze prestatie wordt uitgedrukt in een letter (energielabel) of een energie index. Onderstaand een overzicht van het verloop van de energielabels tot nu toe.

## Percentage per label



Eind 2020 beschikt 56% van onze woningen over een A label. 84% van onze woningen heeft een A, B of C label.

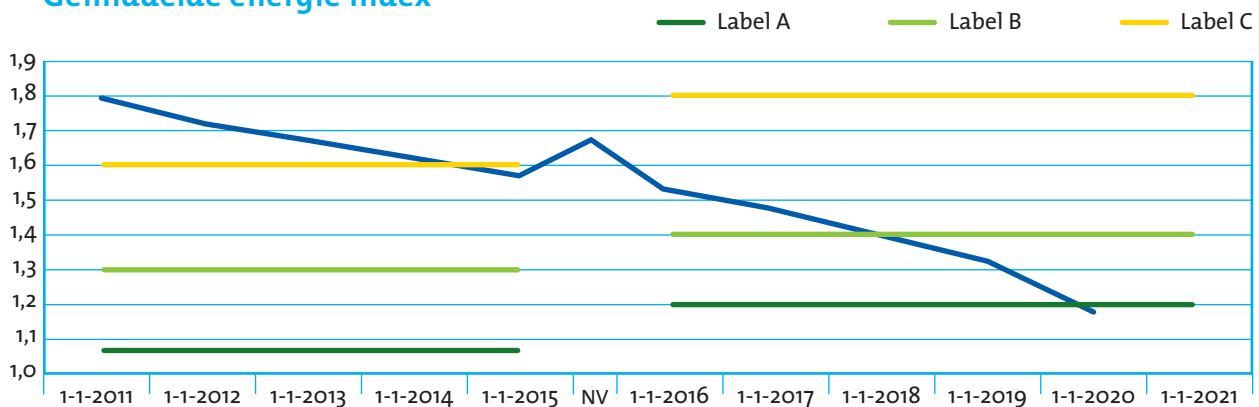
De doelstellingen en strategieën voor de energieprestatie van de woningen zijn gebaseerd op een gemiddelde energie index voor alle woningen. Met de komst van het nader voorschrift in 2015 werd dit een stuk lastiger en ontstond een onzuiver beeld. Dit komt doordat per 2015 met het nader voorschrift een compleet andere rekenmethodiek is geïntroduceerd met een andere schaalverdeling voor de energie index.

De oude en nieuwe energie indexen hebben elk een eigen schaalverdeling. Deze worden echter wel samengevoegd tot een gemiddelde. Beter Wonen zette in 2017 alle energie indexen om naar het nader voorschrift. Deze energie indexen zijn dus allemaal volgens dezelfde rekenmethode berekend. Dit geeft een betrouwbaar beeld van de gemiddelde energie index en de stand van zaken. Helaas wordt vanaf 2021 weer een nieuwe

rekenmethodiek geïntroduceerd. 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. Wel is er gelijk een totaalscore zichtbaar omdat er een complete conversie plaats vindt van alle woningen van de energie index naar de warmtevraag per m2. Het is interessant om te zien of deze conversie gevolgen heeft voor de gemiddelde labeling.

## Gemiddelde energie index



Hierboven is de ontwikkeling van de energie index weergegeven van de afgelopen jaren. De sprong is de introductie van de nieuwe rekenmethodiek (Nader Voorschrift). Per 1 januari 2021 wordt de waarde uitgedrukt in warmtevraag per m2.

## Afgifte energielabels

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

De werkwijze van Beter Wonen voor het registreren van energielabels wordt aangepast vanwege de NTA8800. Tot en met 2020 werd een woning bij mutatie voorzien van een officieel energielabel. Hierbij werd dan eerst een vereenvoudigd energielabel afgemeld. Hiermee werd voldaan aan de wettelijke eis om bij overdracht van de woning een energielabel beschikbaar te hebben. Bij mutatie worden vaak energetische maatregelen gerealiseerd. Na het nemen van de maatregelen wordt het uitgebreide energielabel geregistreerd waarmee de energie-index wordt vastgesteld. Hiermee is zicht op de daadwerkelijke energiescore van de woning.

Per 1 januari 2021 vervalt het eenvoudige energielabel. Hierdoor kan deze werkwijze niet meer gehanteerd worden. Vanuit de wettelijke eis moet op het moment van sleuteloverdracht een energielabel jonger dan 10 jaar beschikbaar zijn. De doorlooptijd voor het verkrijgen van een energielabel is echter te lang om voor woninguitgifte een nieuw energielabel te registreren. Daarom heeft

Beter Wonen besloten alle woningen preventief te voorzien van een energielabel jonger dan 10 jaar.

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

Vanwege de NTA8800 is onze software leverancier voor energielabels (Epaview) gestopt en werd Vabi op dit gebied monopolist. Daarom realiseerde Beter Wonen naast de conversie naar de NTA8800 ook een conversie naar de Vabi software.

Tevens worden er hogere eisen gesteld aan energieadviseurs en zijn er aanvullende opleidingen nodig. In de bestaande werkwijze zijn onze opzichters gediplomeerd om de energieprestaties van de woning zelf op te nemen en te berekenen. Een gecertificeerd bureau verstrekt ons vervolgens de officiële labels. Een onafhankelijke instelling controleert steekproefsgewijs of de beoordeling op de juiste manier is uitgevoerd. Voor de NTA8800 zijn onze opzichters niet gediplomeerd en op dit moment onvoldoende vaardig om aan de hogere nieuwe eisen te voldoen. Daarnaast bleek dat er nog veel kinderziektes in de opleiding, studiemateriaal en examens zitten. Slechts 50% van de deelnemers haalt een diploma.

Daarom is uitgeweken naar een externe adviseur die ons de komende periode 1 dag in de 2 weken helpt om de conversie naar de NTA8800 te begeleiden. Daarnaast gaat de externe adviseur aan de slag om de 120-150 woningen per jaar te registeren met een nieuw energielabel. De kosten voor het registeren van energielabels nemen hierdoor in 2021 toe.

## Nieuwbouw

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

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

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

## Nieuwe energiebronnen

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



## 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-, vloeren dakisolatie aan waarbij we ook koudebruggen isoleren. Daarnaast plaatsen we, waar mogelijk, zonnepanelen.
- Bij woningen waar een kamer op zolder mogelijk is, werken we de dakisolatie netjes af met gipsplaten. Investerings berekenen we door in de nieuwe huurprijs.
- Bij groot onderhoud bieden we de bewoner aan deel te nemen aan extra energiebesparende maatregelen.
- Bij kozijnvervanging plaatsen we bij woningen waar de spouw geïsoleerd is triple glas of HR++ glas. Voor deze maatregel berekenen we geen huurverhoging.
- Bij woningen waar nog geen isolatie is aangebracht, kan gekozen worden voor isolerende maatregelen.
- Bij zonnepanelen berekenen we maximaal de helft van de theoretische energiebesparing door in de huur. Bij isolatie maatregelen berekenen we maximaal een kwart van de theoretische energiebesparing door in de huur.

## Bijeenkomst duurzaamheid

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

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

# 9

## Financieel gezond

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

Doelstelling 2020	Inzet	Wat we in 2020 deden	Effect	Resultaat en eventueel vervolg	Partners
We voldoen aan de normen van het WSW en de Autoriteit woningcorporaties	Eigen inzet	We actualiseerden het reglement financieel beheer en beleid en de financieringsstrategie	In control	We voldoen aan de normen van het WSW en de Autoriteit woningcorporaties. We houden rekening met scenario's zodat we op tijd in kunnen spelen op ontwikkelingen in de markt	WSW, Autoriteit woningcorporaties
Huurderving door leegstand minder dan 0,5% (m.u.v. te verkopen huurwoningen)	Eigen inzet, De Ruiter	We verhuren daar waar mogelijk, aansluitend	In control	Doelstelling in 2020 niet gehaald a.g.v. sloop woningen Drostestraat. We blijven scherp op het proces.	Huurders en ketenpartners
We verkopen tussen de 5 en 10 woningen	Eigen inzet, makelaar	In het SVB stelden we de verkoopvoorraad vast. We verkopen vooral bij mutatie	Bijdrage verander-opgave	We verkochten in 2020 1 woning	Huurders voor verkoop aangewezen woningen

## Financiële slagkracht behouden

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

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

## Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW)

Het WSW draagt bij aan optimale financiering van de volkshuisvesting door objectief risicomangement.

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

en de zekerheidsstructuur verbeteren. Hierdoor kunnen corporaties tegen de meest gunstige voorwaarden leningen aantrekken voor de volkshuisvestelijke activiteiten. Het borgingsplafond is onderdeel van het risicobeoordelingsmodel. Het borgingsplafond is het maximale bedrag dat een corporatie in een bepaalde periode mag lenen onder WSW-borging voor financiering van geplande activiteiten. Het borgingsplafond wordt vastgesteld aan de hand van de financieringsbehoefte voor de komende drie jaren zoals opgenomen in de dPi2019. In haar brief van 29 mei 2020 verklaart het WSW dat wij voldoen aan de eisen en aan de voorwaarden voor borging.

## Autoriteit woningcorporaties

De Autoriteit woningcorporaties gaf in de oordeelsbrief 2020 aan, dat de financiële beoordeling niet leidt tot opmerkingen en geen aanleiding geeft tot het doen van interventies.

## Financiële kengetallen

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

Soort	Norm	2021	2022	2023	2024	2025	2026
ICR	> 1,4	5,6	5,1	4,9	3,6	3,8	3,7
LTV	< 85	56,8	65,0	70,9	75,4	72,6	69,0
Solvabiliteit	> 15	42,6	31,6	27,7	25,0	27,2	30,4
Onderpandratio	< 70	27,3	31,1	33,4	34,7	32,7	30,5





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

### Beperking bedrijfslasten

Binnen de Aedes-benchmark zijn onze geharmoniseerde beïnvloedbare bedrijfslasten gestegen van € 815 (2019) naar € 837 (2020). Het gemiddelde van de sector kwam in 2020 uit op € 828. De stijging wordt voornamelijk veroorzaakt door indexatie van de jaarlijkse kosten. We blijven ons inzetten voor verdere verlaging van de bedrijfslasten. De mogelijkheden hiertoe zijn echter beperkt. Als compacte organisatie hebben we op een aantal onderdelen in verhouding tot corporaties die qua omvang groter zijn, hogere kosten. Denk hierbij aan de accountants- en ICT-kosten. We kijken daarom bij voorkeur naar het totale plaatje en zetten in op een efficiënte en effectieve bedrijfsvoering. Vanuit onze kengetallen blijkt dat we hier goed in slagen. Ons uitgangspunt is en blijft, dat iedere euro goed besteed wordt.

### Leegstandscijfers en beleid

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

De Woningzoeker. Hierdoor blijft de leegstandstermijn zo kort mogelijk. In 2020 hebben we bij een aantal woningen op dezelfde dag de sleutels van de oude huurder in ontvangst genomen en uitgegeven aan de nieuwe huurder. Op deze manier is geen sprake van leegstand.

In 2020 steeg de huurderiving van € 27.521 naar € 66.215. De huurderiving is gestegen door huurwoningen die in de verkoop staan maar geen huuropbrengst meer hebben. Ook hebben we te maken met de sloop en nieuwbouw van de woningen aan de Drostestraat. De woningen worden de laatste maanden niet meer verhuurd en staan leeg.

### Verkopen van bezit

Het verkopen van bezit levert een volkshuisvestelijke meerwaarde en genereert financiële middelen.

De te verkopen woningen zijn vastgelegd in ons strategisch voorraadbeleid. Ons doel is:

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

In 2020 verkochten we slechts één woning in IJsselmuideren. Hier ligt een rechtstreeks verband met corona. Huurders stelden verhuiscriteria uit en potentiële kopers maakten een pas op de plaats. Inmiddels zien we, dat de belangstelling om een woning te kopen weer toeneemt. Ons voornemen is om de verkoopopbrengst te herinvesteren in nieuwe huurwoningen.





# 10

## Organisatie toegerust op de toekomst

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

Doelstelling 2020	Inzet	Wat we in 2020 deden	Effect	Resultaat en eventueel vervolg	Partners
Minimaal één thema bijeenkomst organiseren voor de raad van commissarissen	Eigen inzet	Het SVB is als thema behandeld. De controller gaf een toelichting op zijn afstudeeropdracht 'Financiën in relatie tot huurbeleid'	Inzicht in actuele ontwikkelingen	Inzicht in de veranderopgave en financiën in relatie tot huurbeleid	rvc
Organiseren belanghoudersbijeenkomst voor input Ondernemingsplan	Eigen inzet	Vanwege corona is dit gehele traject een jaar opgeschoven	Verwachtingen zijn op elkaar afgestemd	Het huidige ondernemingsplan is met een jaar verlengd en wordt vernieuwd in 2021	Huurders en belanghouder
Organiseren bewonersavond in samenwerking met de HVgIJ	Eigen inzet, HVgIJ	Vanwege corona werd er in 2020 geen specifieke bewonersavond georganiseerd	Direct contact met huurders	In 2021 organiseren we samen met de HVgIJ een bewonersavond	Huurders
Plannings-, voortgangs- en beoordelingsgesprekken worden gevoerd en daaruit voorkomende actiepunten gerealiseerd	Eigen inzet	Met alle medewerkers zijn gesprekken gevoerd vanuit de planningscyclus	Betrokken medewerkers	De werkzaamheden zijn geëvalueerd. Er zijn vervolgspraken gemaakt die we in 2021 monitoren	Medewerkers

Doelstelling 2020	Inzet	Wat we in 2020 deden	Effect	Resultaat en eventueel vervolg	Partners
Audit op de werkwijze zonnepanelen en aanlevering onderhoudslasten met betrekking tot Jaarplan	Eigen inzet	Vanuit de audits is inzichtelijk gemaakt waar we in het vervolg rekening mee moeten houden	Verbeterslag	De geconstateerde verbeterpunten zijn/worden geïmplementeerd	Medewerkers
Reparatieverzoeken-proces optimaliseren	Eigen inzet, NCCW	Delen van het proces zijn gedigitaliseerd	Efficiënter en minder foutgevoelig proces	In 2021 wordt dit proces verder geoptimaliseerd	Medewerkers en ketenpartners

## Dicht bij onze huurders en andere belanghouders

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

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

## Kantoor en Woonwinkel

Door corona is ons kantoor een groot deel van het jaar gesloten voor bezoekers. Op het moment dat ons kantoor wel open is, helpen we zowel huurders als woningzoekenden aan de balie. In geval van specifieke problematiek verwijzen we door naar de daarin gespecialiseerde organisaties.

In onze woonwinkel maken huurders keuzes voor de keuken, toilet en badkamer. De mogelijkheden voor een huurder richten zich op bladkeuze, keukenkastjes, tegels en panelen. Extra's zoals uitbreiding van de keuken, een

gaskookplaat, afzuigkap of een vaatwasmachine bieden we ook aan. De huurder kan deze extra's uitkiezen tegen contante betaling of huurverhoging.

## Communicatie

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

Woningzoekenden kunnen via [www.dewoningzoeker.nl](http://www.dewoningzoeker.nl) reageren op woningen die beschikbaar komen voor verhuur. Op onze website is een link geplaatst.

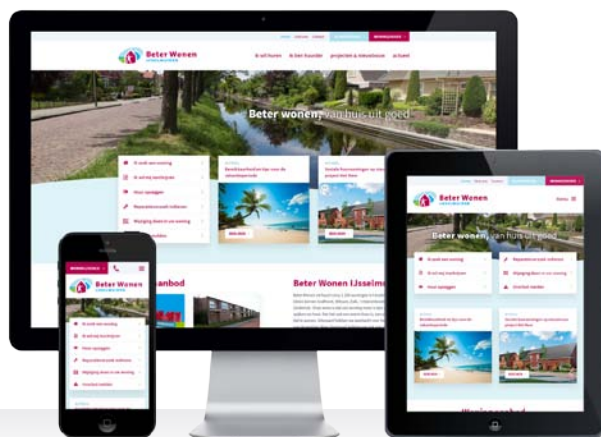
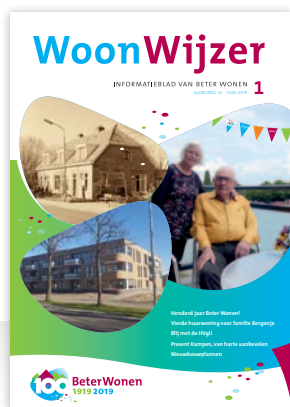
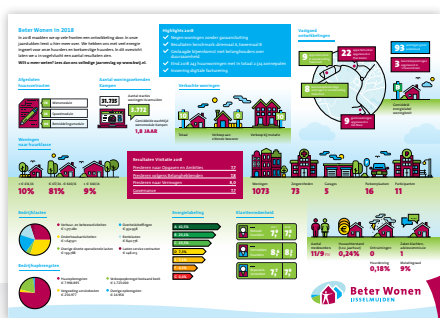
In 2020 kwam het blad 'WoonWijzer' tweemaal uit voor onze huurders en belanghouders. In het blad informeerden we over de ontwikkelingen bij Beter Wonen. In het blad passeren uiteenlopende onderwerpen de revue. De Woonwijzer stond in 2020 in het teken van de sloop/nieuwbouw Drostenstraat en corona.

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.

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

## Huurdersportaal

Met het huurdersportaal kunnen huurders 24 uur per dag hun persoonlijke gegevens inzien en zaken met ons regelen. Op dit moment maakt circa 20% van



huurders gebruik van 'Mijn Beter Wonen'. De digitale dienstverlening wordt de komende jaren geleidelijk uitgebreid.

## Themabijeenkomst raad van commissarissen

De jaarlijkse themabijeenkomst met Patrimonium Urk kon vanwege corona niet doorgaan. In een reguliere rvc-vergadering is het SVB als thema behandeld en gaf de controller een toelichting gegeven op zijn afstudeeropdracht 'Financiën in relatie tot huurbeleid'. Hierdoor is inzichtelijk gemaakt welk effect strategische keuzes hebben op zowel onze woningvoorraad als onze financiële positie.

## Bewonersavond

Vanwege corona werd in 2020 geen bewonersavond georganiseerd. Voor de Drostestraat organiseerden we coronaproof een aantal bewonersbijeenkomsten. Bij iedere bijeenkomst was een bestuurslid van de HVGJ aanwezig.

## Belanghoudersbijeenkomst

In 2020 wilden we een belanghoudersbijeenkomst organiseren om input te halen voor het Ondernemingsplan. Vanwege corona werd de bijeenkomst niet georganiseerd. Het is uiteraard mogelijk om de input voor het Ondernemingsplan op een andere manier te verkrijgen. Dit weegt in onze ogen niet op tegen de meerwaarde van een persoonlijke ontmoeting in een bijeenkomst waarbij de belangrijkste belanghouders aanwezig zijn (kruisbestuiving). Het huidige Ondernemingsplan geeft nog steeds goed weer voor welke opgave Beter Wonen staat. In de rvc-vergadering van 9 juni 2020 is besloten het huidige

ondernemingsplan op onderdelen te actualiseren/ aan te scherpen en met een jaar te verlengen. Het geactualiseerde Ondernemingsplan is vastgesteld in de rvc-vergadering van 10 november 2020.

## Medewerkers

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

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

## Personeel

Per 31 december 2020 waren 11 medewerkers (9,2 fte) in dienst, 6 mannen en 5 vrouwen. De gemiddelde leeftijd van onze medewerkers is 53,9. De gemiddelde duur van het dienstverband is 13,9 jaar. Hieronder volgt een overzicht van de afdelingen en bijbehorende gemiddelde fte's over 2019:

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

## Stageplaatsen

Beter Wonen biedt stageplaatsen aan zodat studenten de mogelijkheid hebben (werk)ervaring op te doen. In 2020 boden we plek aan twee stagiaires met een secretariële achtergrond en één stagiaire met een technische achtergrond.

## Beoordelings- en functioneringsgesprekken

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

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

## Administratieve organisatie/ interne controle

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

## Verdere digitalisering

We willen op onderdelen een digitaliseringslag maken. Daarbij zijn we afhankelijk van de leverancier van ons primaire systeem (NCCW). Door de vele personele wisselingen en de gewijzigde strategie van NCCW, verliep dit proces in 2020 moeizaam. In 2020 voerden we gesprekken met de directie met als doel om tot een realistisch stappenplan te komen. Voor ons is het van belang dat we zelf ook vertrouwen hebben in de koers van NCCW. We verwachten hierover in het eerste kwartaal van 2021 duidelijkheid te krijgen. We hopen vervolgens echt stappen te maken zodat we onze processen verder kunnen optimaliseren.

## Reparatieverzoekenproces optimaliseren

Ook voor dit onderdeel zijn we afhankelijk van NCCW. In 2020 is inzichtelijk gemaakt welke mogelijkheden er zijn en wat dit van Beter Wonen vraagt. Digitalisering biedt mogelijkheden om werkprocessen te vereenvoudigen en

minder foutgevoelig te maken. Ook hier geldt, dat eerst aan het vertrouwen in de toekomststrategie van NCCW gewerkt moet worden.

## Tax planning

In 2020 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

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

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

De beheersing van de operationele risico's zijn geborgd binnen ons control plan. In een spreadsheet bewaken we de diverse processen en sturen waar nodig bij. Daarnaast vindt jaarlijks een audit plaats op een aantal processen. In 2020 betrof dit de processen met betrekking tot zonnepanelen en de wijze van aanlevering van onderhoudslasten voor de meerjarenbegroting. Vanuit de audits kwamen aanbevelingen naar voren. Deze zijn besproken en overgenomen.

## Risico-inventarisatie en -evaluatie

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

## Implementeren privacyreglement

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

## Ziekteverzuim

Ons beleid is gericht op het voorkomen van ziekteverzuim. Valt een medewerker toch uit, dan doen Beter Wonen en medewerker er, vanuit een gezamenlijke verantwoordelijkheid, alles aan om de ziekteperiode zo kort mogelijk te laten zijn. Hierbij ligt de focus op de (arbeids)mogelijkheden van de medewerker. Begeleiding vindt plaats door leidinggevende, eventueel met ondersteuning van de arbodienst. Waar nodig organiseert en financiert Beter Wonen (aanvullende) interventies. In 2020 waren er 10 verzuimmeldingen. Het totaal aantal verzuimdagen is 34. Het ziekteverzuimpercentage is 1,4 %.

## 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. Normaal gesproken wordt jaarlijks een herhalingscursus gevolgd. In 2020 ging deze cursus door corona niet door. Voor het Arbobeleid zijn we aangesloten bij ArboNed. Dit is onderdeel van onze ziekteverzekering bij De Amersfoortse.

## Opleidingen

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

In 2020 is € 13.094 uitgegeven aan opleidingen en cursussen.



## CAO Woondiensten en de Personeelsvertegenwoordiging

De huidige CAO loopt tot en met 31 december 2020. De CAO heeft een minimumkarakter. Dit betekent dat voor de werknemer in gunstige zin kan worden afgeweken. In december 2020 vond het jaarlijks overleg plaats tussen de Personeelsvertegenwoordiging en de directeur. In dit overleg zijn bestaande afspraken, die specifiek voor Beter Wonen gelden, nogmaals bekrachtigd. Op dit moment vinden de onderhandelingen plaats om tot een nieuwe CAO te komen.

## 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.

Normaal gesproken vindt vijfmaal per jaar het personeelsoverleg plaats. Door corona vond dit overleg slechts twee keer 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, schrijfwijzer, agressieprotocol, privacy-protocol, fraudeprotocol, klokkenluidersregeling, taken BHV'ers en integer handelen. Naast bovenstaande overleggen vindt op de afdelingen Vastgoed en Financiën frequent werkoverleg plaats.



# 11

## Samenwerking met partners

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

Doelstelling 2020	Inzet	Wat we in 2020 deden	Effect	Resultaat en eventueel vervolg	Partners
Opstellen van de jaarschijf 2021 m.b.t. de prestatieafspraken met de gemeente Kampen	Eigen inzet	De jaarschijf 2021 is samen met deltaWonen en de gemeente Kampen opgesteld. Onze input is vooraf afgestemd met de HVgIJ	Verwachtingen zijn op elkaar afgestemd	Onze input op de jaarschijf sluit aan op onze meerjarenbegroting. In 2021 stellen we nieuwe prestatieafspraken op. De voorbereiding hiervoor is opgestart	HVgIJ, gemeente Kampen, deltaWonen
Ieder kwartaal overleg met HVgIJ	Eigen inzet	De overleggen vonden (deels per Teams) plaats. Naast de reguliere onderwerpen is vooral gesproken over de sloop/nieuwbouw Drostestraat	Verwachtingen zijn op elkaar afgestemd	Samen met de HVgIJ geven we invulling aan de Woningwet	HVgIJ
In gesprek met dorpsbelangen over actuele thema's om verwachtingen over en weer te delen	Eigen inzet	We onderhouden korte lijnen met de diverse dorpsbelangen	Verwachtingen zijn op elkaar afgestemd	We blijven in gesprek met dorpsbelangen zodat we weten wat er in de dorpen speelt	Besturen dorpsbelangen

Doelstelling 2020	Inzet	Wat we in 2020 deden	Effect	Resultaat en eventueel vervolg	Partners
Samen met deltaWonen een informatieavond organiseren voor de Raadsleden	Eigen inzet	Door corona ging de informatieavond niet door. Op thema hebben wij contacten onderhouden met diverse raadsfracties	Verwachtingen zijn op elkaar afgestemd	De gemeenteraad is op de hoogte van wat er bij de woningcorporaties speelt. In 2021 organiseren we een informatieavond	Gemeente, deltaWonen
Samen met HuurdersVereniging groot IJsselmuiden acties ondernemen om het draagvlak voor de HVgIJ te vergroten	Eigen inzet	De bezetting van het bestuur is op orde. Leden worden regelmatig via een nieuwsbrief en de WoonWijzer geïnformeerd over actuele ontwikkelingen	Meer betrokkenheid huurders	De HVgIJ is een belangrijke partner voor Beter Wonen. Samen met de HVgIJ blijven we ons inzetten op een brede participatie	HVgIJ

## Samenwerking

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

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

## Ketenpartners

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

- de regionale klachtenadviescommissie
- het gezamenlijk inkopen van zonnepanelen

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

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

## Jaarschijf

In de Prestatieafspraken maakten we op basis van een gezamenlijke visie kaderafspraken die gelden tot en met 2021. In de prestatieafspraken is de afspraak gemaakt dat de uitwerking van de jaarschijf als het, conform de Woningwet, jaarlijks door de corporatie uit te brengen bod gezien wordt. De jaarschijf voor 2021 is samen met de gemeente, huurdersverenigingen en deltaWonen opgesteld en vastgesteld. Het komende jaar stellen we nieuwe prestatieafspraken op. De voorbereiding hiervoor is inmiddels gestart.

## HuurdersVereniging groot IJsselmuiden (HVgIJ)

We stemmen zowel beleidsmatige onderwerpen als actuele ontwikkelingen af met de huurdersvereniging. Tevens ontvangt de HVgIJ afschriften van brieven van algemene correspondentie met huurders. Ook voor bijeenkomsten met huurders krijgt zij een uitnodiging. In 2020 vond driemaal overleg plaats met de Huurders





Vereniging groot IJsselmuiden (HVgIJ). Vanwege corona is de vergadering van 30 maart vervallen en zijn de te bespreken onderwerpen schriftelijk be-/afgehandeld. De volgende onderwerpen kwamen hierbij aan bod:

- betaalbaarheid
- nieuwbouw
- sloop/nieuwbouw Drostestraat
- klachtenadviescommissie
- diverse huurdersvragen
- vergoedingentabel Aedes
- huurbeleid
- woonruimteverdeling
- huurderszetel rvc
- jaarschijf 2021
- jaarrekening 2019
- jaarplan 2021

We beschouwen de HVgIJ als vertegenwoordigende partij namens alle huurders van Beter Wonen. Daarom zijn alle huurders van Beter Wonen automatisch gratis lid van de HVgIJ. Dit draagt bij aan de continuïteit van de vereniging. Momenteel zijn alle bestuurszetels bezet. Dat willen we graag zo houden. Beter Wonen draagt financieel bij en faciliteert daar waar nodig om de HVgIJ zo goed mogelijk te laten functioneren.

### Overleg met bewoners(commissies)

We betrekken onze huurders bij groot onderhoud - en herstructureringsprojecten. Waar mogelijk stellen we bewonerscommissies samen en vragen huurders mee te denken bij de uitvoering van de werkzaamheden. In 2020 vonden dergelijke projecten niet plaats.

### Dorpsbelangen

We onderhouden goede contacten met de diverse dorpsbelangen. Gedurende het jaar vonden er gesprekken plaats met Dorpsbelangen Zalk (in het MFC en per Teams) en Wilsum (per Teams bij een bestuursvergadering). Daarnaast was er een aantal keren telefonisch overleg over praktische zaken. In Zalk is vooral de nieuwbouw actueel. Er liggen plannen voor een CPO-project (bewoners ontwikkelen zelf). Aan Beter Wonen is gevraagd twee Tiny Houses te realiseren. In Wilsum zijn vergelijkbare plannen maar deze bevinden zich nog in een pril stadium. Beide dorpen zijn zich er van bewust dat er demografisch gezien voldoende huurwoningen zijn. Het gaat vooral om doorstroming. Met dorpsbelangen Grafhorst en 's Heerenbroek hebben we de afspraak dat het niet noodzakelijk is om jaarlijks contact te hebben.

### Informatieavond gemeenteraad Kampen

De jaarlijkse informatieavond vanuit de corporaties met de Raad ging vanwege het coronavirus niet door. Telefonisch hadden we intensief contact met de diverse raadsfracties over het voorgenomen besluit om de huurcontracten voor Quintus en de bibliotheek in het Kulturhus op te zeggen. Dit resulteerde erin dat de opzegging tot dusver niet ontvangen is en we met partijen in gesprek zijn over contractverlenging. Samen met deltaWonen stuurden we een brief aan het college en de Raad over het rapport 'opgaven en middelen'. In de brief vragen we de gemeente om gezamenlijk op te trekken richting de politiek om de corporaties financieel minder te belasten en met elkaar daadwerkelijk aan de slag te gaan met de volkshuisvestelijke opgave.



# 12

## Jaarrekening



## Kengetallen over de afgelopen 5 jaar

	2020	2019	2018	2017	2016	2015*
<b>Gegevens woningbezit</b>						
- Woning/woongebouwen	1.139	1.146	1.122	1.134	1.110	1.105
bij: nieuwbouw	0	0	34	10	28	8
af : verkoop	-1	-7	-10	-6	-4	-3
af : sloop	-24	0	0	-16	0	0
bij: aankoop	0	0	0	0	0	0
<b>Aantal woningen in exploitatie</b>	<b>1.114</b>	<b>1.139</b>	<b>1.146</b>	<b>1.122</b>	<b>1.134</b>	<b>1.110</b>
- Onroerende zaken in aanbouw	0	0	0	0	0	0
- Garages	5	5	5	5	5	5
- Parkeerplaatsen	16	16	16	16	16	16
- Participanten Kulturhus	9	9	9	9	9	9
- KDV/Rabobank	2	2	2	2	2	2
<b>Aantal verhuureenheden in exploitatie</b>	<b>1.146</b>	<b>1.171</b>	<b>1.178</b>	<b>1.154</b>	<b>1.166</b>	<b>1.142</b>
Gemiddelde grondslag OZB per woning	166.443	157.060	151.090	145.501	144.763	143.387
<b>Aantal woningen naar huurprijsklasse:</b>						
- Goedkoop (2020: <= € 432,51)	88	112	109	106	112	101
- Betaalbaar (2020: <= € 663,40)	842	858	846	826	841	836
- Duur (2020: > € 663,40)	101	83	97	91	101	97
- Overig	83	86	94	99	80	76
<b>Prijs-kwaliteitsverhouding:</b>						
- Gemiddeld aantal punten WWS	166	166	164	159	160	159
- Gemiddelde netto-huurprijs/woning	569	550	543	532	525	514
- % maximaal redelijke huur	65%	64%	66%	68%	66%	70%
<b>Het verhuren van woningen:</b>						
- Mutatiegraad	6	7	9	8	9	7
- Huurachterstand in % jaarhuur	0,31	0,26	0,24	0,27	0,26	0,52
- Huurderving in % jaarhuur	0,79	0,33	0,18	0,44	0,38	0,20
<b>Financiële continuïteit:</b>						
- Interest Coverage Ratio (ICR)	4,17	4,04	-0,15	4,41	3,50	2,95
- Loan to Value (marktwaarde)	20,31	23,44	24,16	23,17	25,16	29,21
- Loan to Value (beleidswaarde)	39,84	47,30	44,96			
- Loan to Value (bedrijfswaarde)			46,79	42,61	46,44	52,35
- Solvabiliteit (marktwaarde)	76,58	74,77	72,10	73,71	74,41	70,73
- Solvabiliteit (beleidswaarde)	55,19	50,57	49,02			
- Solvabiliteit (bedrijfswaarde)			47,03	48,85	54,19	49,94
- Dekkingsratio (marktwaarde)	20,31	23,44	24,16	16,16	18,31	20,05
- Liquiditeit	1,78	1,83	0,61	0,48	0,40	0,82
- Rentabiliteit eigen vermogen	7,96	12,15	10,42	-6,38	10,30	3,07
- Rentabiliteit vreemd vermogen	2,18	2,24	2,42	2,77	3,12	3,20
- Rentabiliteit totaal vermogen	6,58	9,65	8,13	-4,01	8,46	3,08
- Renteresultaat in % eigen vermogen	-0,68	3,18	-0,84	-0,94	-1,05	-1,24
- Gemiddelde rentevoet leningen	2,50%	2,40%				
- Interne financiering per woning	110.231	97.340	91.725	80.198	86.664	77.649
- Cash-flow per woning	8.845	12.154	9.301	-4.998	8.668	2.387
<b>Balans en winst- en verliesrekening:</b>						
- Eigen vermogen per woning	110.728	99.681	87.046	79.640	83.827	76.814
- Totaal opbrengsten per woning	7.811	7.835	7.453	7.550	7.282	7.269
- Kapitaalslasten per woning			0	0	0	0
- Renteresultaat per woning	-649	-716	-734	-745	-880	-953
- Jaarresultaat per woning	8.810	12.116	9.074	-5.084	8.638	2.358
<b>Personeelsbezetting:</b>						
- Aantal personeelsleden:	11	10	11	11	11	11
- Formatieplaatsen	9,10	9,25	8,96	8,96	8,96	8,91
* Kengetal berekend op basis van marktwaarde in verhuurde staat						

# BALANS

## ACTIVA

Balans per 31 december 2020 (na voorgestelde resultaatbestemming)			
	31/12/2020		31/12/2019
<b>VASTE ACTIVA</b>			
<b>1. Vastgoedbeleggingen</b>			
1.1 DAEB vastgoed in exploitatie	152.531.878		143.155.626
1.2 Niet DAEB vastgoed in exploitatie	4.302.058		4.213.060
1.3 DAEB vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	337.731		387.537
		157.171.667	147.756.223
<b>2. Materiële vaste activa</b>			
2.1 Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	981.116		1.019.673
		981.116	1.019.673
<b>3. Financiële vaste activa</b>			
3.1 Latente belastingvordering (verliescompensatie)	-		-
3.1 Latente belastingvordering	718.353		617.227
		718.353	617.227
Som der vaste activa		158.871.136	149.393.123
Vlottende activa			
<b>4. Voorraden</b>			
4.1 Vastgoed bestemd voor verkoop	447.236		217.649
		447.236	217.649
<b>5. Vorderingen</b>			
5.1 Huurdebiteuren	26.128		21.224
5.2 Gemeenten	-		331
5.3 Belastingen en premies sociale verzekeringen	857.782		628.235
5.4 Overige vorderingen en overlopende activa	12.409		18.342
		896.319	668.133
<b>6. Liquide middelen</b>		865.532	1.559.502
Som der vlottende activa		2.209.087	2.445.284
<b>Totaal activa</b>		<b>161.080.222</b>	<b>151.838.407</b>

## PASSIVA

Balans per 31 december 2020			
	31/12/2020		31/12/2019
<b>PASSIVA</b>			
<b>7. Eigen vermogen</b>			
Kapitaal	23		23
Overige reserves	37.190.468		35.621.235
Herwaarderingsreserve	86.160.576		77.915.504
		123.351.067	113.536.762
<b>8. Egalisatierekening</b>		69.321	75.671
<b>9. Voorzieningen</b>			
9.1 Nieuwbouw	2.041.080		-
		2.041.080	
<b>10. Langlopende schulden</b>			
10.1 Leningen kredietinstellingen	32.330.836		35.088.156
10.2 Overige schulden (extendible lening)	1.813.571		1.562.171
10.3 Waarborgsommen	230.199		236.071
		34.374.606	36.886.398
<b>11. Kortlopende schulden</b>			
11.1 Schulden aan kredietinstellingen	622.321		683.893
11.2 Schulden aan leveranciers	225.176		199.396
11.3 Belastingen en premies sociale verzekeringen	75.547		113.779
11.4 Schulden ter zake van pensioenen	6.777		12.841
11.5 Overige schulden	51.586		23.489
11.6 Overlopende passiva	262.742		306.177
		1.244.149	1.339.576
<b>Totaal passiva</b>		<b>161.080.222</b>	<b>151.838.407</b>

## WINST- EN VERLIESREKENING

	2020		2019	
Huuropbrengsten	8.335.820		8.269.193	
Opbrengsten servicecontracten	261.966		253.232	
Lasten servicecontracten	250.871		244.085	
Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	428.586		592.573	
Lasten onderhoudsactiviteiten	1.690.476		1.707.114	
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	1.409.734		871.748	
Nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille		4.818.120		5.106.906
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	251.000		1.250.500	
Toegerekende organisatiekosten	3.714		51.672	
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	217.649		860.520	
Nettoverkoopresultaat vastgoedportefeuille		29.637		338.308
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-5.014.390		-	
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	11.858.468		12.019.004	
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille		6.844.078		12.019.004
Opbrengsten overige activiteiten	73.936		63.793	
Kosten overige activiteiten	-		-	
Nettoresultaat overige activiteiten		73.936		63.793
Overige organisatiekosten		340.963		334.306
Leefbaarheid		47.312		37.198
Waardeveranderingen van financiële vaste activa en van effecten	116.400		2.794.894	
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	54.390		42.564	
Rentelasten en soortgelijke kosten	777.440		858.137	
Saldo financiële baten en lasten		-839.450		-3.610.467
Resultaat voor belastingen		10.538.046		13.546.041
Belastingen		723.741		-253.813
<b>Resultaat na belastingen</b>		<b>9.814.305</b>		<b>13.799.854</b>



## KASSTROOMOVERZICHT VOLGENS DE DIRECTE METHODE

	2020		2019	
<b>Ontvangsten</b>				
Huren	8.388.512		8.258.008	
- Zelfstandige huurwoningen	7.128.130		6.936.478	
- Onzelfstandige huurwoningen	69.871		68.342	
- Intramuraal	690.091		721.424	
- Maatschappelijk onroerend goed	492.241		523.792	
- Parkeervoorzieningen	8.178		7.971	
Vergoedingen	261.966		253.232	
Overheidsontvangsten	-		-	
Overige bedrijfsontvangsten	74.267		64.801	
Renteontvangsten	54.390		42.564	
Saldo ingaande kasstromen		8.779.136		8.618.605
<b>Uitgaven</b>				
Erfpacht	-		-	
Personeelsuitgaven	757.050		583.382	
- Lonen en salarissen	568.131		444.922	
- Sociale lasten	88.713		69.142	
- Pensioenlasten	100.206		69.317	
Onderhoudsuitgaven	1.523.578		1.786.283	
Overige bedrijfsuitgaven	991.272		1.104.860	
Rente-uitgaven	796.694		872.019	
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van het resultaat	-		-	
Verhuurderheffing	933.065		457.665	
Leefbaarheid	21.106		29.138	
Vennootschapsbelasting	1.229.571		1.130.452	
Saldo uitgaande kasstromen		6.252.335		5.963.799
<b>Kasstroom uit operationele activiteiten</b>		2.526.801		2.654.806
<b>MVA ingaande kasstroom</b>				
Verkoopontvangsten bestaande huur-, woon- en niet-woongelegenheden	247.286		1.165.800	
Verkoopontvangsten woongelegenheden (VOV) na inkoop	-		33.028	
Verkoopontvangsten nieuwbouw, woon- en niet-woongelegenheden	-		-	
Verkoopontvangsten grond	-		-	
(Des)investeringenontvangsten overig	-		-	
Tussentelling ingaande kasstroom MVA		247.286		1.198.828

	2020		2019	
Nieuwbouw huur-, woon- en niet- woongelegenheden	-534.936		-876.979	
Woningverbetering, woon- en niet- woongelegenheden	-249.228		-4.541.215	
Leefbaarheid externe uitgaven projectgebonden	-		-	
Aankoop, woon- en niet woongelegenheden	-		-	
Nieuwbouw verkoop, woon- en niet woongelegenheden	-		-	
Aankoop woongelegenheden (VOV) doorverkoop	-		-	
Sloopuitgaven, woon- en niet woongelegenheden	-		-	
Aankoop grond	-		-	
Investeringen overig	-		-	
Externe kosten bij verkoop	-		-	
Tussentelling uitgaande kasstroom MVA		-784.163		-5.418.193
<b>FVA</b>				
Ontvangsten verbindingen	-		-	
Ontvangsten overig	-		-	
Uitgaven verbindingen	-		-	
Uitgaven overig	-		-	
Saldo in- en uitgaande kasstroom FVA		-		-
<b>Kasstroom uit (des) investeringen</b>		-536.878		-4.219.366
<b>Financieringsactiviteiten ingaand</b>				
Nieuwe te borgen leningen	2.500.000		2.500.000	
Nieuwe ongeborgde leningen	-		-	
<b>Uitgave</b>				
Aflossingen geborgde leningen	-5.183.893		-659.470	
Aflossingen ongeborgde leningen	-		-	
<b>Kasstroom uit financieringsactiviteiten</b>		-2.683.893		1.840.530
<b>Mutatie geldmiddelen</b>		-693.970		275.971
<b>Wijzigingen kortgeldmutaties</b>				
<b>Liquide middelen per 1 januari</b>		1.559.502		1.283.532
<b>Liquide middelen per 31 december</b>		865.532		1.559.502

# 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 2020 tot en met 31 december 2020.

## Covid-19

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

## Regelgeving

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

## Oordelen en schattingen

Presentatie Functioneel model Winst & verliesrekening. In de jaarrekening 2020 is ten opzichte van het voorgaande jaar een wijziging doorgevoerd in de presentatie van de functionele indeling van de winst- en verliesrekening om zo aan te sluiten bij richtlijnen vanuit SBR Wonen ten aanzien van de functionele indeling.

De vergelijkende cijfers over 2019 zijn dienaangaande ook aangepast ten behoeve van de vergelijkbaarheid. De hiervoor genoemde wijziging heeft geen invloed op de omvang en samenstellingen van het vermogen en resultaat in 2019 en 2020.

## Stelselwijziging

Uitgaven na eerste verwerking vastgoed in exploitatie.

Met ingang van boekjaar 2020 verwerkt Beter Wonen “Uitgaven na eerste verwerking van vastgoed in exploitatie” in overeenstemming met het op 30 september 2019 gewijzigde artikel 14a van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015. De regeling bevat een aangepaste definitie van hetgeen onder ‘onderhoud’ respectievelijk ‘verbetering’ dient te worden verstaan. Onderhoudsuitgaven worden in het resultaat verwerkt, uitgaven die kwalificeren als verbetering worden als onderdeel van de kostprijs van het vastgoed verwerkt.

Conform RJ 645.202. en RJ 645.504 heeft Beter Wonen deze stelselwijziging prospectief verwerkt, met als datum van eerste toepassing 1 januari 2020. De vergelijkende cijfers zijn daarbij niet aangepast. Deze stelselwijziging heeft impact op de jaarrekeningposten DAEB vastgoed in exploitatie, niet-DAEB vastgoed in exploitatie, lasten onderhoudsactiviteiten en niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille. De impact op het netto resultaat na belastingen nihil. De impact op het eigen vermogen per 31 december 2020 nihil. Er is geen sprake van impact op de beleidswaarde 2020, aangezien de nieuwe definities van onderhoud en verbetering al zijn toegepast in de beleidswaarde 2019 zoals opgenomen in de definitieve jaarrekening 2019.

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

## Schattingen en veronderstellingen

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

- Beter Wonen waardeert de vastgoedbeleggingen tegen de reële waarde waarbij veranderingen in de reële waarde in de winst-en-verliesrekening worden verantwoord. De reële waarden van de

vastgoedbeleggingen zijn bepaald met behulp van de contante waarde methode, zoals voorgeschreven door het Handboek modelmatig waarderen 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 2020, 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 2020 bedraagt deze grens € 737,14 (2019: € 720,42). Het niet-DAEB-vastgoed omvat woningen in exploitatie met een huurprijs boven de huurtoeslaggrens en commercieel vastgoed.

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

**Grondslag waardering tegen actuele waarde gebaseerd op marktwaarde:**

Het DAEB- en niet-DAEB-vastgoed in exploitatie wordt bij eerste verwerking gewaardeerd tegen de verkrijgings- of vervaardigingsprijs, inclusief transactiekosten.

Na eerste verwerking wordt het vastgoed in exploitatie gewaardeerd op basis van actuele waarde. Op grond van artikel 31 van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 vindt de waardering plaats tegen de marktwaarde. Het Besluit actuele waarde is niet van toepassing.

Op grond van artikel 14 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 vindt de waardering tegen marktwaarde plaats overeenkomstig de methodiek die is opgenomen in bijlage 2 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 ('Handboek modelmatig waarden marktwaarde').

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

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

Bij deze waardering van het vastgoed is geen taxateur betrokken. Als gevolg hiervan bestaat het risico dat de modelmatig bepaalde actuele waarde van het vastgoed in een bepaalde bandbreedte (+/- 10%) kan afwijken van de actuele waarde die met betrokkenheid van een taxateur (i.e. full versie van het Handboek waarbij vrijheidsgraden van toepassing zijn) tot stand zou zijn gekomen. Bij de waardering van BOG, MOG en intramuraal zorgvastgoed is een taxateur betrokken.

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

Daarnaast wordt ten laste van de resultaatbestemming, hetzij ten laste van de overige reserves, een herwaarderingsreserve gevormd. De herwaarderings-

reserve wordt gevormd voor het verschil tussen de boekwaarde op basis van verkrijgings- of vervaardigingsprijs en de marktwaarde van het vastgoed in exploitatie waar de reserve betrekking op heeft.

**Grondslag voor de bepaling van de beleidswaarde:**

De beleidswaarde sluit aan op het beleid van Beter Wonen en beoogt inzicht te geven in de verdien capaciteit van haar vastgoed in exploitatie, uitgaande van dit beleid. Onder de beleidswaarde wordt verstaan de contante waarde van de aan een actief of samenstel van activa (kasstroom genererende eenheden) toe te rekenen toekomstige kasstromen uitgaande van het beleid van Beter Wonen. De grondslagen voor de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie (zelfstandige- en onzelfstandige woongelegenheden) komen overeen met de grondslagen voor de bepaling van de marktwaarde, met uitzondering van:

1. Enkel uitgaan van het doorexploiteerscenario, derhalve geen rekening houden met een uitpondscenario en geen rekening houden met voorgenomen verkopen van vastgoed in exploitatie. Hierbij wordt tevens uitgegaan van eeuwigdurende looptijd in de eindwaarde. Ten aanzien van de gehanteerde exit yield wordt direct aangesloten bij de gehanteerde methodiek volgens het Handboek modelmatig waarden. Deze is daarmee niet langer als vrijheidsgraad toegepast.

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

3. Inrekening van toekomstige onderhoudslasten, bepaald overeenkomstig het (onderhouds)beleid van de corporatie en het als onderdeel daarvan vastgestelde meerjaren onderhoudsprogramma voor het vastgoedbezit, in plaats van onderhoudsnormen in de markt. Beter Wonen hanteert hierbij de volgende uitgangspunten ten opzichte van de marktwaarde: Gemiddeld € 2.057 per woning (2019: € 1.936).

4. Inrekening van toekomstige verhuur- en beheerslasten in plaats van marktconforme lasten ter zake. Hieronder worden verstaan de directe en indirecte kosten die

rechtstreeks zijn te relateren aan de verhuur- en beheeractiviteiten van de corporatie en zoals deze worden opgenomen onder het hoofd 'lasten verhuur en beheeractiviteiten' in de resultatenrekening. Beter Wonen hanteert hierbij de volgende uitgangspunten ten opzichte van de marktwaarde: Gemiddeld € 805 per woning (2019: € 987).

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

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

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

### **1.3 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie**

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

De kostprijs omvat de verkrijgings- of vervaardigingsprijs, rekening houdend met eigen ontwikkelingskosten en overige hieraan direct toerekenbare kosten.

De marktwaarde wordt bepaald met behulp van geprognosticeerde kasstromen op basis van aannames zoals hiervoor toegelicht onder vastgoed in exploitatie onder Waardering na eerste verwerking.

Indien gerede twijfel bestaat of de reeds bestede kosten terugverdiend kunnen worden, wordt het vastgoed tegen de lagere marktwaarde van het project in het bestaande ontwikkelingsstadium gewaardeerd en wordt het nadelig verschil in het resultaat verantwoord onder de post Overige waardeveranderingen.

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

## **2.1 Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie**

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

## **3. Financiële vaste activa**

### **3.1 Latente belastingvorderingen**

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

## **4. Voorraden**

### **4.1 Vastgoed bestemd voor verkoop**

Vastgoed bestemd voor verkoop betreft de voorraad woningen (opgeleverd en nog niet verkocht) die niet meer in exploitatie zijn en zijn aangewezen voor verkoop. Vastgoed bestemd voor verkoop wordt gewaardeerd tegen de verkrijgingsprijs dan wel vervaardigingsprijs of lagere netto-opbrengstwaarde. Deze lagere netto-opbrengstwaarde wordt bepaald door individuele beoordeling van de voorraden.

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

## 5. Vorderingen

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

## 6. Liquide middelen

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

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

## 7. Eigen vermogen

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

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

## 8. Egalisatierekening

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

## 9. Voorzieningen

### 9.1 Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen

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

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

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

## 10. Langlopende schulden

Opgenomen leningen en schulden worden bij eerste verwerking opgenomen tegen de reële waarde en vervolgens gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs. De aflossingsverplichting voor het komende jaar is opgenomen onder de kortlopende schulden.

## 11. Kortlopende schulden

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

## 12. Financiële instrumenten

### 12.1 Geamortiseerde kostprijs

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

### 12.2 Reële waarde van financiële instrumenten

De reële waarde van de financiële instrumenten die op actieve markten worden verhandeld per verslagdatum, wordt bepaald op basis van genoteerde beurskoersen, zonder aftrek van transactiekosten. Voor financiële instrumenten die niet op een actieve markt worden verhandeld, wordt de reële waarde bepaald met passende waarderingmethoden. Dergelijke methoden zijn onder meer:

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

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

### 12.3 Derivaten

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

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

Embedded derivaten worden na de eerste waardering gewaardeerd tegen de kostprijs of lagere reële waarde.

In geval de reële waarde negatief is, wordt dit negatieve bedrag volledig opgenomen. Bij de bepaling van de lagere reële waarde wordt het effect van lopende rente buiten beschouwing gelaten.

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

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

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

## Grondslagen voor de bepaling van het resultaat

### 12. Huuropbrengsten

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

De jaarlijkse huurverhoging is van overheidswege gebonden aan een maximum. Voor het verslagjaar 2020 bedroeg dit maximumpercentage 5,1%. 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.

## 13. 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.

## 14. Lasten verhuur en beheeractiviteiten

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



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

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

## 15. Lasten onderhoudsactiviteiten

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

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

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

## 16. Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

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

- contributie landelijke federatie;
- verzekeringskosten;
- afschrijvingen
- OZB
- waterschaplasten
- verhuurdersheffing

## 17. 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).

## 18. Waardeveranderingen vastgoedportefeuille

### Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille

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

### Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

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

### Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop

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

## 19. Opbrengsten en kosten overige activiteiten

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

## 20. 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.

## 21. 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.

## 22. 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-aftekbare kosten.

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

### Latente belastingen

Voor alle belastbare tijdelijke verschillen tussen de commerciële en fiscale balanswaardering, wordt een latente belastingverplichting opgenomen.

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

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

### Grondslag kasstroomoverzicht

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

De liquiditeitspositie in het kasstroomoverzicht bestaat uit de liquide middelen. In het kasstroomoverzicht wordt onderscheid gemaakt tussen operationele, investerings- en financieringsactiviteiten.

De kasstromen uit hoofde van de financiering zijn gesplitst in kasstromen met betrekking tot mutaties in de hoofdsom (opgenomen onder financieringsactiviteiten) en betaalde interest (opgenomen onder operationele activiteiten). Ontvangsten en uitgaven uit hoofde van vennootschapsbelasting zijn opgenomen onder de kasstroom uit operationele activiteiten. De investeringen in materiële vaste activa worden opgenomen onder aftrek van de onder overige schulden voorkomende verplichtingen.



## TOELICHTING OP DE ONDERSCHIEDEN POSTEN VAN DE BALANS

<b>1. Vastgoedbeleggingen</b>			
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 2020			
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	67.618.477	3.403.633	71.022.110
Cumulatieve herwaarderings	75.537.149	809.427	76.346.576
Boekwaarde per 1 januari 2020	143.155.626	4.213.060	147.368.686
<b>Mutaties</b>			
Investerings – uitgaven na eerste verwerking	186.293	-	186.293
Verkopen	-	-	-
Overboeking vastgoed in ontwikkeling (grond Drostenstraat)	-399.300		-399.300
Sloop	45.756	-	45.756
Sloop (herwaarderings)	-1.778.731	-	-1.778.731
Overboekingen naar voorraden	-181.498	-	-181.498
Overboekingen naar voorraden (herwaarderings)	-265.737	-	-265.737
Aanpassing marktwaarde	11.769.470	88.998	11.858.468
Totaal mutaties 2020	9.376.252	88.998	9.465.250
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	67.269.728	3.403.633	70.673.361
Cumulatieve herwaarderings	85.262.151	898.425	86.160.576
Boekwaarde per 31 december 2020	152.531.878	4.302.058	156.833.936
De totale WOZ waarde van het totale bezit is € 192.182.000 (2019: 184.101.000) o.b.v. van de beschikking met peildatum 1-1-2019.			
Voor de sloop en nieuwbouw van 48 appartementen is een verplichting aangegaan met Mateboer Bouw B.V. voor € 7.172.137 excl. btw.			
<b>Marktwaarde</b>			
Zowel het DAEB- als het niet-DAEB-vastgoed in exploitatie is gewaardeerd tegen de marktwaarde in verhuurde staat die is bepaald op basis van het 'Handboek modelmatig waarden marktwaarde' die als bijlage is opgenomen bij de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting (RTIV). Hierbij wordt op basis van de toekomstige kasstromen de marktwaarde middels de Discounted Cash Flow (DCF) Methode bepaald.			
Bij het bepalen van de marktwaarde is de basisversie van het waarderingshandboek gehanteerd. De variabelen in de berekening zijn conform het waarderingshandboek gehanteerd. Aangezien de basisversie van het waarderingshandboek is gehanteerd, is de marktwaarde niet gebaseerd op een waardering door een onafhankelijke en ter zake deskundige taxateur.			
Bij het bepalen van de marktwaarde BOG/MOG/ZOG is de full-versie van het waarderingshandboek gehanteerd.			
<b>Ontwikkeling marktwaarde</b>			
De marktwaarde van het DAEB vastgoed bedraagt € 152,5 mln. (2019: € 143,2 mln.) en van het Niet-DAEB vastgoed € 4,3 mln. (2019: € 4,2 mln.). De totale marktwaarde ultimo 2020 bedraagt € 156,8 mln. (2019: € 147,4). De gemiddelde marktwaarde van woningen, die in beide jaren in exploitatie zijn, is gestegen van 126.518 naar 137.322 (+8,54%). De marktwaarde is berekend op basis van het handboek 2020.			

De belangrijkste oorzaken van de ontwikkeling marktwaarde:			
Voorraadmutaties (totaal DAEB en niet DAEB: - € 2,4 mln.):			
<ul style="list-style-type: none"> <li>De voorraadmutaties betreffen verkoop en sloop. 1 woning is verkocht en er zijn 24 woningen uit exploitatie gegaan om gesloopt te worden.</li> </ul>			
Methodische wijzigingen (totaal DAEB en niet-DAEB: + € 1,1 mln.):			
<ul style="list-style-type: none"> <li>Als de contracthuur door boveninflatoire huurbeleid boven de markthuur uitstijgt, dan wordt de huurverhoging vanaf dan gelijkgesteld aan die van de markthuur (prijsinflatie).</li> <li>In het handboek 2020 geldt een minimale mutatiekans van 4% in plaats van 2%, dit heeft een positief effect op de marktwaarde.</li> <li>In het handboek 2020 zijn de overdrachtskosten in de eindwaarde verhoogd naar 9%, dit heeft een negatief effect op de marktwaarde.</li> <li>In het handboek 2020 is het renovatiejaar toegevoegd aan de objectgegevens, dit leidt bij het opzoeken tot gunstigere marktwaardeparameters (mogelijk impact op markthuur disconteringsvoet en onderhoud) en daarmee een positief effect op de marktwaarde.</li> </ul>			
Mutatie objectgegevens (totaal DAEB en niet-DAEB: + € 5,1 mln.):			
<ul style="list-style-type: none"> <li>De gemiddelde contracthuur van woningen is gestegen van 553,90 naar 569,74 (+2,86%). Het aantal leegstaande woningen is gestegen van 4 naar 8.</li> <li>De gemiddelde maximale huur van woningen is gestegen van 854,73 naar 870,45 (+1,84%).</li> <li>De gemiddelde WOZ-waarde van woningen is gestegen van 158.473 naar 166.443 (+5,03%). Hierdoor stijgt de gehanteerde leegwaarde en daarmee de verkoopopbrengsten.</li> <li>De gemiddelde mutatiekans doorexploiteren van woningen is gedaald van 7,44% naar 7,39% (-0,05 procentpunt).</li> </ul>			
Mutatie waarderingsparameters (totaal DAEB en niet-DAEB: - € 3,2 mln.):			
<ul style="list-style-type: none"> <li>De gemiddelde markthuur van woningen is, als gevolg van de validatie van het handboek, gestegen van 797,63 naar 805,47 (+0,98%).</li> <li>De gemiddelde disconteringsvoet doorexploiteren van woningen is, als gevolg van de validatie van het handboek, gedaald van 6,74% naar 6,54% (-0,2 procentpunt). De gemiddelde disconteringsvoet uitponden van woningen is als gevolg van de validatie van het handboek gedaald van 7,14% naar 7,11% (-0,03 procentpunt).</li> <li>De macro-economische parameters (met name prijsinflatie) zijn in 2020 lager ingeschat dan in 2019. Dit leidt - per saldo - tot een negatief effect op de marktwaarde.</li> <li>In het handboek van 2020 wordt ten opzichte van 2019 een lagere boveninflatoire huurverhoging voor gereguleerde zelfstandige woonegelegenheden ingerekend.</li> <li>De gemiddelde markthuur van woningen is, als gevolg van marktontwikkelingen, gestegen van 805,47 naar 874,74 (+8,6%).</li> <li>De historische leegwaardestijging van woningen is gestegen van 6,75% naar 7,75% (+1,0 procentpunt). De gemiddelde toekomstige leegwaardestijging van woningen is gestegen van 2,13% naar 2,23% (+0,1 procentpunt)</li> <li>De verkoopkosten van woonegelegenheden zijn gedaald van 1,4% naar 1,3% van de leegwaarde.</li> <li>Het gemiddelde instandhoudingsonderhoud doorexploiteren van woningen is gestegen van 1.454,20 naar 1.556,54 (+7,04%). Het gemiddelde instandhoudingsonderhoud uitponden van woningen is gestegen van 569,33 naar 642,21 (+12,8%)</li> <li>De beheerkosten zijn, conform handboek, ruim 10 euro per woning gestegen. Dit heeft een negatief effect op de marktwaarde.</li> <li>Zowel het OZB- als het belastingtarief is in 2020 lager dan in 2019, dit heeft een positief effect op de marktwaarde.</li> <li>Ingerekende verhuurderheffing is gedaald als gevolg van lagere (voorgeschreven) percentages.</li> <li>De gemiddelde disconteringsvoet doorexploiteren van woningen is, als gevolg van marktontwikkelingen, gedaald van 6,54% naar 6,34% (-0,2 procentpunt). De gemiddelde disconteringsvoet uitponden van woningen is, als gevolg van marktontwikkelingen, gedaald van 7,11% naar 6,91% (-0,2 procentpunt).</li> <li>In totaal zijn 17 eenheden in 2020 met een ander waarderingsmodel dan in 2019 of in beide jaren volgens de benaderingsmethode gewaardeerd.</li> </ul>			
<b>Complexindeling</b>			
<p>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:</p>			

Locatie (gemeente/postcode)	Type	Bouwjaar
Kampen	Eengezinswoning	1960 – 1969
Kampen	Meergezinswoning	1970 – 1979
Kampen	Studenteneenheid	1980 – 1989
Kampen	Zorgeenheid (extramuraal)	1990 – 1999
Kampen	Bedrijfsonroerendgoed	2000 – 2009
Kampen	Maatschappelijk onroerend goed	2010 - 2020
Kampen	Parkeerplaats	
Kampen	Garagebox	
Kampen	Zorgvastgoed (intramuraal)	
<b>Parameters</b>		
Bij het bepalen van de toekomstige kasstromen voor de DCF-berekening wordt gebruik gemaakt van de volgende parameters:		

Parameters woonegelegenheden	2021	2022	2023	
Prijnsinflatie	1,40%	1,60%	1,80%	2,00%
Looninflatie	1,40%	1,95%	2,50%	2,50%
Bouwkostenstijging	3,00%	2,50%	2,50%	2,50%
Leegwaardestijging (Overijssel)	5,50%	2,00%	2,00%	2,00%
Disconteringsvoet - EGW				
Disconteringsvoet - MGW				
Instandhoudingsonderhoud doorexploiteerscenario				
Instandhoudingsonderhoud per vhe – EGW	€ 1.756	€ 1.756	€ 1.756	€ 1.756
Instandhoudingsonderhoud per vhe – MGW	€ 1.360	€ 1.360	€ 1.360	€ 1.360
Instandhoudingsonderhoud per vhe – Studenteneenheid zelfstandig	€ 1.380	€ 1.380	€ 1.380	€ 1.380
Instandhoudingsonderhoud per vhe – Studenteneenheid onzelfstandig	€ 840	€ 840	€ 840	€ 840
Instandhoudingsonderhoud per vhe – Zorgeenheid (extra muriaal)	€ 1.385	€ 1.385	€ 1.385	€ 1.385
Instandhoudingsonderhoud uitpondscenario				
Instandhoudingsonderhoud per vhe – EGW	€ 673	€ 673	€ 673	€ 673
Instandhoudingsonderhoud per vhe – MGW	€ 540	€ 540	€ 540	€ 540
Achterstallig onderhoud per vhe – EGW	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
Achterstallig onderhoud per vhe – MWG	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
Achterstallig onderhoud per vhe - Studenteneenheid	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
Achterstallig onderhoud per vhe – Zorgeenheid (extra muriaal)	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
Beheerkosten per VHE - EGW	€ 458	€ 458	€ 458	€ 458
Beheerkosten per VHE - MGW	€ 450	€ 450	€ 450	€ 450
Beheerkosten per VHE - Studenteneenheid	€ 423	€ 423	€ 423	€ 423
Beheerkosten per VHE - Zorg (extra muriaal)	€ 415	€ 415	€ 415	€ 415
Gemeentelijke OZB (% van de WOZ)	0,136%	0,136%	0,136%	0,136%
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ)	0,08%	0,08%	0,08%	0,08%
Verhuurderheffing (% van de WOZ)	0,526%	0,527%	0,501%	0,502%
Huurstijging boven prijsinflatie – zelfstandige eenheden	1,20%	1,20%	1,00%	0,50%
Huurstijging boven prijsinflatie – onzelfstandige eenheden	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Huurderving (% van de huursom)	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%
Mutatieleegstand – gereguleerde woningen (in maanden)	0	0	0	0
Mutatieleegstand – geliberaliseerde woningen (in maanden)	3	3	3	3
Juridische splitsingskosten per eenheid	€ 544	€ 544	€ 544	€ 544
Technische splitsingskosten per eenheid	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
Verkoopkosten bij uitponden (% van de leegwaarde)	1,30%	1,30%	1,30%	1,30%
Overdrachtskosten (% van de berekende waarde)	3%	3%	3%	3%

<b>Parameters bedrijfsmatig- en maatschappelijk onroerend goed</b>	<b>2021</b>	<b>2022</b>	<b>2023</b>	
Instandhoudingsonderhoud per m2 BVO BOG	€ 5,80	€ 5,80	€ 5,80	€ 5,80
Instandhoudingsonderhoud per m2 BVO MOG	€ 7,00	€ 7,00	€ 7,00	€ 7,00
Mutatieonderhoud per m2 BVO BOG	€ 9,70	€ 9,70	€ 9,70	€ 9,70
Mutatieonderhoud per m2 BVO MOG	€ 11,80	€ 11,80	€ 11,80	€ 11,80
Marketing (% van de marktjaarhuur)	14%	14%	14%	14%
Achterstalling onderhoud per vhe	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
Beheerkosten – BOG (% van de markthuur)	3%	3%	3%	3%
Beheerkosten – MOG (% van de markthuur)	2%	2%	2%	2%
Gemeentelijke OZB (% van de WOZ)	0,275%	0,275%	0,275%	0,275%
Belastingen, verzekeringen, ov. zakelijke lasten (% WOZ) - BOG/MOG	0,12%	0,12%	0,12%	0,12%
Mutatieleegstand (in maanden)	6	6	6	6
Overdrachtskosten (% van de berekende waarde)	7%	7%	7%	7%
<b>Parameters parkeergelegenheden</b>	<b>2021</b>	<b>2022</b>	<b>2023</b>	
Instandhoudingsonderhoud parkeerplaats per jaar	€ 54	€ 54	€ 54	€ 54
Instandhoudingsonderhoud garagebox per jaar	€ 179	€ 179	€ 179	€ 179
Beheerkosten parkeerplaats per jaar	€ 28,00	€ 28,00	€ 28,00	€ 28,00
Beheerkosten garagebox per jaar	€ 39,00	€ 39,00	€ 39,00	€ 39,00
Belastingen, verzekeringen, ov. zakelijke lasten (% WOZ)	0,23%	0,23%	0,23%	0,23%
Juridische splitsingskosten per eenheid	€ 544	€ 544	€ 544	€ 544
Technische splitsingskosten per eenheid	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
Verkoopkosten per eenheid	€ 544	€ 544	€ 544	€ 544
Mutatieleegstand (in maanden)	6	6	6	6
Overdrachtskosten (% van de berekende waarde)	7%	7%	7%	7%
<b>Parameters intramuraal zorgvastgoed</b>	<b>2021</b>	<b>2022</b>	<b>2023</b>	
Disconteringsvoet - ZOG				
Instandhoudingsonderhoud per m2 BVO ZOG	€ 9,30	€ 9,30	€ 9,30	€ 9,30
Mutatieonderhoud per m2 BVO ZOG	€ 11,80	€ 11,80	€ 11,80	€ 11,80
Marketing (% van de marktjaarhuur)	14%	14%	14%	14%
Achterstalling onderhoud per vhe	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
Beheerkosten – ZOG (% van de markthuur)	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%
Gemeentelijke OZB (% van de WOZ)	0,136%	0,136%	0,136%	0,136%
Belastingen, verzekeringen, ov. zakelijke lasten (% WOZ) - ZOG	0,34%	0,34%	0,34%	0,34%
Mutatieleegstand (in maanden)	6	6	6	6
Overdrachtskosten (% van de berekende waarde)	7%	7%	7%	7%

#### **Bij toepassing full variant: Inschakeling taxateur**

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

### Toepassing vrijheidsgraden

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

Vrijheidsgraad	Basisvariant	Aanpassing Juffer Vastgoed
Schematische vrijheid	Separate kasstromen specifiek tonen	niet van toepassing
Markthuur	Modelmatig vastgesteld	Inschatting taxateur o.b.v. marktreferenties
Markthuurstijging	Gekoppeld aan prijsinflatie	conform basisvariant
Exit-yield	Modelmatig vastgesteld	Inschatting taxateur o.b.v. marktreferenties
Leegwaarde	Ontleend aan WOZ-waarde	conform basisvariant
Leegwaardestijging	Gedifferentieerd naar provincie	conform basisvariant
Disconteringsvoet	Modelmatig vastgesteld	Inschatting taxateur o.b.v. marktreferenties. 5,21% - 9,46%
Mutatie- en verkoopkans	Geleverde data door corporatie	Inschatting taxateur o.b.v. marktreferenties
Onderhoud	Modelmatig vastgesteld	Inschatting taxateur o.b.v. marktreferenties
Bijzondere omstandigheden	Niet opgenomen in basisvariant	n.v.t.
Erfpacht	Globale benadering overeenkomsten	n.v.t.
Exploitatiescenario	Beide exploitatiescenario's	doorexploiteerscenario
<b>Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden en vastgoed in ontwikkeling</b>		
Een overzicht van de onroerende zaken verkocht onder voorwaarden en het vastgoed in ontwikkeling is hierna opgenomen:		
		<b>1.3 DAEB vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie</b>
		€
1 januari 2020		
Totaal activa in ontwikkeling activa		387.537
Totaal activa in ontwikkeling passiva		-
Totaal activa in ontwikkeling per 1 januari 2020		387.537
<b>Totaal activa in ontwikkeling bestaat uit:</b>		
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs		387.537
ORT		-
Boekwaarde per 1 januari 2020		387.537
<b>Mutaties:</b>		
Investeringen		637.080
Toegerekende personeelskosten		118.255
Toegerekende organisatiekosten		35.893
Herclassificatie grond Drogenstraat		399.300
Overige waardeverminderingen en terugnemingen daarvan		-3.281.415
Totaal mutaties 2020		-2.090.886



31 december 2020		
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs		-1.703.349
Cumulatieve herwaarderingen		-
Boekwaarde per 31 december 2020		-1.703.349
<b>In jaarrekening verwerkt als:</b>		
Totaal activa in ontwikkeling activa zijde		337.731
Totaal activa in ontwikkeling passiva zijde		-2.041.080
Totaal		-1.703.349
<b>Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden</b>		

Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden:	2020	2019
	Koopgarant	Koopgarant
Aantal verhuureenheden 1 januari	0	1
Verkopen boekjaar	0	
Terugkopen boekjaar	0	0
Aantal verhuureenheden 31 december	0	0

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

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

## 2. Materiële vaste activa

Een overzicht van de materiële vaste activa ten dienste van de exploitatie is hierna opgenomen:

			2.1 Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie
			€
1 januari 2020			
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs			1.308.146
Cumulatieve waardeveranderingen en afschrijvingen			-288.473
Boekwaarde per 1 januari 2020			1.019.673
<b>Mutaties</b>			
Investeringen			-
Afschrijvingen			-38.557
Totaal mutaties 2020			-38.557
31 december 2020			
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs			1.308.146
Cumulatieve waardeveranderingen en afschrijvingen			-327.030
Boekwaarde per 31 december 2020			981.116
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

<b>Beleidswaarde</b>			
Omdat de doelstelling van Beter Wonen is te voorzien in passende huisvesting voor hen die daar niet zelf in kunnen voorzien, zal van de onroerende zaken in exploitatie slechts een beperkt deel vervreemd worden. Dit betekent dat slechts een deel van de in de jaarrekening verantwoorde marktwaarde in de toekomst zal worden gerealiseerd. Derhalve wordt hieronder de beleidswaarde van de onroerende zaken in exploitatie, toegelicht. Deze beleidswaarde sluit aan op het beleid van Beter Wonen en beoogt inzicht te geven in de maatschappelijke bestemming.			
De beleidswaarde van het DAEB-vastgoed in exploitatie bedraagt per 31 december 2020 € 76.051.452 (31-12-2019 € 69.090.703).			
De beleidswaarde van het niet-DAEB-vastgoed in exploitatie bedraagt per 31 december 2020 € 3.849.721 (31-12-2019 € 3.931.167).			
Voor niet-woongelegenheden (BOG/MOG/Parkeren en intramuraal vastgoed (ZOG) wordt verondersteld dat de beleidswaarde gelijk is aan de marktwaarde			
De uitgangspunten voor de beleidswaardeberekening van woongelegenheden in exploitatie zijn:			
<b>Vastgoed in exploitatie</b>			
Het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde ultimo 2020 bestaat uit de volgende onderdelen:			
	x € 1000,-	x € 1000,-	
Marktwaarde verhuurde staat		€ 156.834	
Beschikbaarheid (doorexploiteren)	€ 3.201		
Betaalbaarheid (huren)	€ 59.341		
Kwaliteit (onderhoud)	€ 13.297		
Beheer (beheerskosten)	€ 1.094		
Totale afslag	€ 76.933		
Beleidswaarde		€ 79.901	
Voor de bepaling van de beleidswaarde zijn de voornaamste uitgangspunten (gemiddeld per woning teruggerekend) als volgt:			
Uitgangspunt voor:	2020		2019
Disconteringsvoet	6,27%		6,66%
Streefhuur per maand	601,63		588,78
Lasten onderhoud en beheer per jaar	€ 2.861 per woning		€ 2.936 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		€ 5.867.598 lager
Streefhuur per maand	€ 25 hoger		€ 4.355.276 hoger
Lasten onderhoud en beheer per jaar	€ 100 hoger		€ 5.683.874 lager
De woning die verantwoord is onder de voorraad (te verkopen woning) is niet meegenomen in de beleidswaarde, aangezien deze ook onttrokken is aan de materiële vaste activa (marktwaarde).			

### Eigen vermogen

Per 31 december 2020 is in totaal € 86,2 miljoen aan ongerealiseerde herwaarderingen in het eigen vermogen opgenomen (2019: € 77,9 miljoen) zijnde het verschil tussen de marktwaarde in verhuurde staat van het vastgoed in exploitatie en de kostprijs. De waardering van dit vastgoed is in overeenstemming met het Handboek modelmatig waarderen bepaald en is daarmee conform de in de Woningwet voorgeschreven waarderingsgrondslag en daaruit afgeleide ministeriële besluiten geldend ten tijde van het opmaken van de jaarverslaggeving.

Uitgaande van waardering tegen beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie is een bedrag van € 76,9 miljoen in het eigen vermogen begrepen dat op basis van het beleid van de corporatie niet kan worden gerealiseerd. De realisatie van het verschil tussen marktwaarde en beleidswaarde is sterk afhankelijk van het te voeren beleid van Beter Wonen. De mogelijkheden voor de corporatie om vrijelijk door (complexgewijze) verkoop of huurstijgingen de marktwaarde in verhuurde staat van het DAEB-bezit in exploitatie te realiseren zijn beperkt door wettelijke maatregelen en maatschappelijke ontwikkelingen zoals demografie en ontwikkeling van de behoefte aan sociale (DAEB) huurwoningen. Omdat de doelstelling van de corporatie is om duurzaam te voorzien in passende huisvesting voor hen die daar niet zelf in kunnen voorzien, zal van het vastgoed in exploitatie slechts een beperkt deel vervreemd worden. Daarnaast zal bij mutatie van de woning slechts in uitzonderingssituaties de huur worden verhoogd tot de markthuurlen 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		
<b>3.1 Latente belastingvordering (disagio leningen)</b>		
Het verloop van de post latente belastingvordering(en) is als volgt:		
	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	<b>€</b>	<b>€</b>
<b>Latentie leningen o/g</b>		
Boekwaarde per 1 januari	75.442	87.928
Mutaties	-9.922	-12.486
Boekwaarde per 31 december	65.520	75.442
Totaal belastinglatenties	65.520	75.442
<b>Latente belastingvordering (verkopen)</b>		
	<b>€</b>	<b>€</b>
Boekwaarde per 1 januari	-	129.274
Mutatie	-	-129.274
Boekwaarde per 31 december	-	-
Het commercieel-fiscale verschil in waardering in vastgoed in exploitatie kan deels worden gerealiseerd bij toekomstige verkoop van een woning. Op dat moment leidt de realisatie tot een afwijkend boekresultaat.		
Door stijging van de verkoopprijzen van woningen zien we dat er nauwelijks meer boekverliezen ontstaan. Steeds meer is sprake van fiscale boekwinsten waar dan de herinvesteringsreserve op wordt toegepast. Feitelijk vindt er dan geen realisatie plaats.		

<b>Latentie belastingvordering (afschrijvingspotentieel)</b>		
	€	€
Boekwaarde per 1 januari	-	44.637
Mutatie	-	-44.637
Boekwaarde per 31 december	-	-

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

<b>Latentie derivaten</b>		
	2020	2019
Boekwaarde per 1 januari	541.785	-
Mutaties	111.048	541.785
Boekwaarde per 31 december	652.833	541.785

Bij Beter Wonen is sprake van een tweetal derivaten. Inzake deze derivaten is in 2018 en eerder geen latentie in de jaarrekening opgenomen. Het tijdelijke verschil inzake de waardering van de derivaten bedraagt op 31 december 2020 nominaal € 2.911.294. Dit betreft het saldo van de actief en passiefpost inzake de marktwaarde van de derivaten. Fiscaal geldt dat het derivaat bij Beter Wonen niet tegen de marktwaarde gewaardeerd wordt, aangezien onvoldoende duidelijk is dat het verlies ook gerealiseerd zal worden.

Rekening houdend met het feit dat de derivaten in beginsel binnen 10 jaar na ingangsdatum zullen vrijvallen, vertegenwoordigen de derivaten op de datum van vrijval geen marktwaarde meer. Zodoende is sprake van een commercieel-fiscaal verschil dat binnen een periode van 10 jaar wordt gerealiseerd, zodat een latentie geboden is. De contante waarde van de latentie bedraagt per 31 december 2020 € 652.833.

	2020	2019
Boekwaarde per 1 januari	617.227	261.839
Mutaties	101.126	355.388
Boekwaarde per 31 december	718.353	617.227

De latenties zijn berekend tegen de contante waarde. Daarbij is uitgegaan van een disconteringsvoet van 1,88%. De disconteringsvoet sluit aan op het rentepercentage op vreemd vermogen verminderd met het tarief voor de vennootschapsbelasting van de aankomende jaren.

<b>4. Voorraden</b>				
<b>4.1 Vastgoed bestemd voor verkoop</b>				
	2020		2019	
	€		€	
Vervaardigingsprijs	217.649		-	
Herclassificatie vanuit in exploitatie	447.236			
Af: desinvestering	217.649		-217.649	
Boekwaarde per 31 december	447.236		217.649	

In totaal zijn per ultimo 2020 (2019: 1) twee woningen verantwoord als vastgoed bestemd voor verkoop tegen marktwaarde.

<b>5. Vorderingen</b>				
	<b>31/12/2020</b>		<b>31/12/2019</b>	
	<b>Totaal</b>	<b>&gt; 1 jaar</b>	<b>Totaal</b>	<b>&gt; 1 jaar</b>
	€	€	€	€
Huurdebiteuren	26.128	-	21.224	-
Gemeenten	-	-	331	-
Belastingen en premies sociale verzekeringen	857.782	-	628.235	-
Overige vorderingen	12.409	-	18.342	-
Overlopende activa	-	-	-	-
	896.319	-	668.133	-
<b>5.1 Huurdebiteuren</b>				
Het saldo huurdebiteuren kan als volgt worden gespecificeerd:				
	<b>2020</b>		<b>2019</b>	
	€		€	
Huurdebiteuren	26.128		21.224	
Af: voorziening wegens oninbaarheid	-		-	
Boekwaarde per 31 december	26.128		21.224	
De huurachterstand huurdebiteuren eind 2020 is 0,31 % van de nettojaarhuur (2019: 0,26%).				
<b>5.2 Gemeenten</b>				
Het saldo overheidsinstellingen kan als volgt worden gespecificeerd:				
	<b>2020</b>		<b>2019</b>	
	€		€	
Vorderingen op gemeente Kampen	-		331	
Totaal vorderingen per 31 december	-		331	
De post vorderingen op overheidsinstellingen betreft van overheidsinstellingen te ontvangen subsidies en overige vorderingen.				
<b>5.3 Belastingen en premies sociale verzekeringen</b>				
Het saldo te vorderen belastingen en premies sociale verzekeringen kan als volgt worden gespecificeerd:				
	<b>2020</b>		<b>2019</b>	
	€		€	
Loonheffing en premies sociale verzekering	-		-	
Omzetbelasting	-		-	
Vennootschapsbelasting	857.782		628.235	
Totaal belastingen en premies per 31 december	857.782		628.235	

<b>5.4 Overige vorderingen en overlopende activa</b>			
Het saldo overige vorderingen en overlopende activa kan als volgt worden gespecificeerd:			
	<b>2020</b>		<b>2019</b>
	€		€
Overige vorderingen	12.409		18.342
Te ontvangen rente	-		-
Vooruitbetaalde posten	-		-
Overige overlopende activa	-		-
Totaal overige vorderingen en overlopende activa per 31 december	12.409		18.342
<b>6. Liquide middelen</b>			
	<b>2020</b>		<b>2019</b>
	€		€
Kas	1.191		967
Bank (direct opvraagbaar)	364.619		229.330
Bank (op termijn uitgezet)	499.721		1.329.206
Totaal liquide middelen per 31 december	865.532		1.559.502

<b>7. Eigen vermogen</b>			
<b>7.1 Eigen Vermogen</b>			
	<b>2020</b>		<b>2019</b>
	€		€
Kapitaal	23		23
Overige reserves	37.190.468		35.621.235
Herwaarderingsreserve	86.160.576		77.915.504
Totaal Eigen vermogen	123.351.067		113.536.762
Het verloop van de overige reserve is als volgt:			
	<b>2020</b>		<b>2019</b>
	€		€
Overige reserves 1 januari	35.621.235		29.276.054
Gerealiseerd resultaat boekjaar	-2.044.163		1.780.850
Realisatie uit herwaarderingsreserve	3.613.396		4.564.331
Overige reserves 31 december	37.190.468		35.621.235

Het verloop van de herwaarderingsreserve is als volgt:				
	Herwaarde- ringsreserve DAEB- vastgoed in exploitatie	Herwaarde- ringsreserve niet DAEB- vastgoed in exploitatie	Herwaarde- ringsreserve onroerende zaken ver- kocht onder voorwaarden	Totaal
	€	€	€	€
Boekwaarde per 1 januari 2019	69.710.862	749.969	17.861	70.478.692
Realisatie uit hoofde van verkoop	-657.607	-	-17.861	-675.468
Realisatie uit hoofde van sloop	-	-	-	-
Toename uit hoofde van stijging van de marktwaarde	11.216.071	158.834	-	11.374.905
Afname uit hoofde van daling van de marktwaarde	-3.262.626	-	-	-3.262.626
Herclassificaties/herkwalificaties	-	-	-	-
Overige mutaties	-	-	-	-
Boekwaarde per 31 december 2019	77.006.701	908.803	-	77.915.504
Boekwaarde per 1 januari 2020	77.006.701	908.803	-	77.915.504
Realisatie uit hoofde van verkoop	-265.738	-	-	-265.738
Realisatie uit hoofde van sloop	-1.778.731	-	-	-1.778.731
Toename uit hoofde van stijging van de marktwaarde	10.756.523	90.311	-	10.846.834
Afname uit hoofde van daling van de marktwaarde	-547.294	-10.000	-	-557.294
Herclassificaties/herkwalificaties	-	-	-	-
Boekwaarde per 31 december 2020	85.171.462	989.114	-	86.160.576
<b>Bestemming van het resultaat</b>				
Het bestuur stelt aan de Raad van Commissarissen voor het resultaat over het boekjaar 2020 ad € 9.814.305 als volgt te bestemmen:				
- het gerealiseerde resultaat over het boekjaar 2020 ad € 2.044.163 aan de overige reserves te onttrekken.				
- het niet gerealiseerde resultaat ad € 11.858.468 ten gunste van de herwaarderingsreserve te brengen.				
De resultaatbestemming is verwerkt in de jaarrekening.				
<b>8. Egalisatierekening</b>				
Het verloop gedurende het boekjaar is als volgt:				
	<b>2020</b>		<b>2019</b>	
	€		€	
Boekwaarde per 1 januari	75.671		82.021	
Vrijval ten gunste van de exploitatie	-6.350		-6.350	
Boekwaarde per 31 december	69.321		75.671	
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.				

<b>9. Voorzieningen</b>				
<b>9.1 Voorziening nieuwbouw</b>				
Het verloop van de post voorziening nieuwbouw is als volgt:				
	<b>2020</b>		<b>2019</b>	
	<b>€</b>		<b>€</b>	
Boekwaarde per 1 januari volgens jaarrekening vorig boekjaar	-		-	
Effect stelselwijziging(en)	-		-	
Boekwaarde per 1 januari	-		-	
Dotaties	2.041.080			
Overheveling activa in ontwikkeling	-		-	
Boekwaarde per 31 december	2.041.080		-	
De voorziening voor nieuwbouw is overwegend kortlopend van aard.				

<b>10. Langlopende schulden</b>			
<b>10.1 Leningen kredietinstellingen</b>			
Het verloop van de post schulden/leningen overheid schulden/leningen kredietinstellingen voor leningen van Beter Wonen is als volgt:			
		<b>2020</b>	<b>2019</b>
		<b>€</b>	<b>€</b>
Boekwaarde per 1 januari		34.539.327	32.698.796
Bij: nieuwe leningen		2.500.000	2.500.000
Af: aflossingen		5.183.893	659.470
Boekwaarde per 31 december		31.855.433	34.539.327
Af: Kortlopend deel van de boekwaarde		622.321	683.893
Langlopend deel leningen		31.233.113	33.855.433
Geamortiseerde rente extendible leningen			
Beginsaldo		1.232.723	-
Bij: swaption extendible leningen		-	1.350.929
Af: mutatie ten gunste van w&v		135.000	118.206
Eindsaldo		1.097.723	1.232.723
Totaal leningen		32.330.836	35.088.156
<b>Marktwaarde per 31 december</b>		<b>38.756.000</b>	<b>40.849.000</b>
<b>Marktwaarde</b>			
De marktwaarde van de leningen is de waarde van de leningen, waarbij de toekomstige rente- en aflossingsverplichtingen contant gemaakt zijn tegen actuele rentetarieven.			
<b>Extendible leningen</b>			
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 2020 is er in totaal voor een schuldrestant ad € 31.855.433 (2019: € 34.539.327) borging verstrekt door het Waarborgfonds Sociale Woningbouw.

**WSW-obligoverplichting**

Per 31 december 2020 heeft Beter Wonen een obligoverplichting jegens WSW ten bedrage van € 1.221.622 (31-12-2019: € 1.305.702) uit hoofde van door WSW verstrekte borgstelling.

**Rente- en kasstroomrisico**

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

Rentepercentages	€	Renteherzienings- periode	€	Resterende looptijd	€
Roll over	4.500.000	van 1 tot 3 mnd	-	< 1 jaar (kortlopend)	2.000.000
0% - 1%	10.177.466	van 3 tot 6 mnd	2.000.000	van 1 tot 5 jaar	5.129.380
1% - 2%	2.338.216	van 6 mnd tot 1 jaar	225.678	van 5 tot 10 jaar	12.118.561
2% - 3%	252.983	van 1 tot 5 jaar	12.429.380	van 10 tot 15 jaar	7.607.492
3% - 4%	11.848.882	van 5 tot 10 jaar	12.118.561	van 15 tot 20 jaar	2.000.000
4% - 5%	2.737.887	> 10 jaar	5.081.814	> 20 jaar	3.000.000
5% - 6%	-				
> 6%	-				
	31.855.433		31.855.433		31.855.433

Onder de langlopende schulden is geen achtergestelde schuld begrepen (2019: € 0).

Voor het schuldrestant van de leningen geldt dat er geen hypothecaire zekerheid is verbonden. Tevens is er geen positieve of negatieve hypotheekverklaring afgegeven. Het saldo van de langlopende schulden heeft geen betrekking op deelnemingen. Voor alle leningen geldt dat op de balansdatum wordt voldaan aan de leningsvoorwaarden.

**10.2 Overige schulden (extendible lening)**

	2020	2019
	€	€
Stand 1 januari:	1.562.171	-
Waardemutatie boekjaar	251.400	1.562.171
Stand 31 december	1.813.571	1.562.171

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

**10.3 Waarborgsommen**

Het verloop van de overige schulden is als volgt:

	2020	2019
	€	€
Boekwaarde per 1 januari	236.071	236.185
Bij: toevoegingen	16.320	17.998
Af: aflossingen	22.191	18.113
Boekwaarde per 31 december	230.199	236.071

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

Het rentepercentage bedraagt 0 % (2019: 0 %).

<b>11. Kortlopende schulden en overlopende passiva</b>		
	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	<b>€</b>	<b>€</b>
Schulden aan kredietinstellingen	622.321	683.893
Schulden aan leveranciers	225.176	199.396
Belastingen en premies sociale verzekeringen	75.547	113.779
Schulden ter zake van pensioenen	6.777	12.841
Overige schulden	51.586	23.489
Overlopende passiva	262.742	306.177
<b>Totaal kortlopende schulden en overlopende passiva</b>	<b>1.244.149</b>	<b>1.339.576</b>
<b>11.1 Schulden aan kredietinstellingen</b>		
	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	<b>€</b>	<b>€</b>
Kortlopend deel van de langlopende schulden	622.321	683.893
Overige schulden aan kredietinstellingen	-	-
<b>Totaal schulden aan kredietinstellingen</b>	<b>622.321</b>	<b>683.893</b>
<b>11.2 Schulden aan leveranciers</b>		
	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	<b>€</b>	<b>€</b>
Schulden aan leveranciers	225.176	199.396
<b>11.3 Belastingen en premies sociale verzekeringen</b>		
Het saldo te betalen belastingen en premies sociale verzekeringen kan als volgt worden gespecificeerd:		
	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	<b>€</b>	<b>€</b>
Loonheffing en premies sociale verzekeringen	12.195	22.411
Omzetbelasting	63.352	91.368
Vennootschapsbelasting	-	-
<b>Totaal belastingen en premies sociale verzekeringen</b>	<b>75.547</b>	<b>113.779</b>
<b>11.4 Schulden ter zake van pensioenen</b>		
De post schulden ter zake van pensioenen is als volgt samengesteld:		
	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	<b>€</b>	<b>€</b>
Schulden ter zake van pensioenen	6.777	12.841
<b>Totaal schulden ter zake van pensioenen</b>	<b>6.777</b>	<b>12.841</b>

<b>11.5 Overige schulden</b>		
De post overige schulden is als volgt samengesteld:		
	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	€	€
Overige schulden	322	-
Accountantskosten	51.264	23.489
Totaal overige schulden	51.586	23.489
<b>11.6 Overlopende passiva</b>		
De post overlopende passiva is als volgt samengesteld:		
	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	€	€
Niet vervallen rente	187.827	207.081
Vooruitontvangen huren	23.307	25.577
Nog te verrekenen servicekosten	37.639	56.285
Overige overlopende passiva	13.970	17.234
Totaal overlopende passiva	262.742	306.177
<b>12. Financiële instrumenten en risico's</b>		

#### Algemeen

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Extendible leningen								
Geldgever	Bedrag	Ingangsdatum	Rentetijdvak 2		Rentetijdvak 3		Marktwaarde 2020	Marktwaarde 2019
			Looptijd	Rente	Looptijd	Rente		
NWB	4.000.000	15-02-2006	16-02-2009 tot 15-02-2019	vast 3,595%	15-02-2019 tot 15-02-2029	vast 3,95%	-1.097.723	-1.232.723
NWB	4.300.000	15-03-2006	15-03-2010 tot 15-03-2022	vast 3,595%	15-03-2022 tot 15-03-2032	vast 3,95%, of 3-maand euribor zonder opslag	-1.813.571	-1.562.171
	<b>8.300.000</b>						<b>-2.911.294</b>	<b>-2.794.894</b>

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

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

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

### Geamortiseerde rente embedded derivaten

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

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

### Niet uit de balans blijvende verplichting

#### Sloop/nieuwbouw Drogenstraat

Voor de sloop/nieuwbouw van 48 appartementen aan de Drogenstraat is een verplichting aangegaan met Mateboer Bouw B.V. voor € 7.172.137 exclusief 21% BTW en is prijsvast tot het einde van het werk.

#### Voorziening jubileumuitkeringen

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

#### Obligo WSW

Het obligo WSW betreft de verplichting voor Stichting Beter Wonen om de liquiditeitspositie van het WSW te versterken, zodra het eigen vermogen van dit waarborgfonds onder het niveau van 0,25 % van het garantievolume daalt (onvoorwaardelijke verplichting). Het obligo bedraagt 3,85 % van het schuldrestant van door het WSW geborgde leningen. Voor leningen met een variabele hoofdsom wordt het schuldrestant op 75 % van de maximale hoofdsom gesteld. Het obligobedrag ultimo 2020 bedraagt € 1.221.622 (2019: € 1.305.702)

#### Saneringsheffing

Het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) heeft bij de opvraag van de prognose-informatie 2021-2025 aangegeven dat rekening gehouden moet worden met een heffing voor saneringssteun in de jaren 2021 tot en met 2025 van 1% van de totale jaarhuur van de woongelegenheden in het betreffende jaar. In 2020 heeft geen afdracht plaatsgevonden van saneringsheffing. Op basis van deze percentages en de geschatte jaarlijkse huursom verwacht de corporatie dat de heffing in de komende jaren als volgt zal zijn:

- 2021: € 79.000,-
- 2022: € 80.000,-
- 2023: € 82.000,-
- 2024: € 86.000,-
- 2025: € 88.000,-

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

<b>12 Huuropbrengsten</b>	<b>TOTAAL</b>	<b>DAEB</b>	<b>niet-DAEB</b>	
				<b>2020</b>
				<b>2019</b>
	€			€
<b>Huuropbrengsten DAEB-vastgoed in exploitatie</b>				
Woningen en woongebouwen	7.854.151	7.854.151	-	7.758.601
Onroerende zaken, niet zijnde woningen	256.456	256.456	-	252.059
	8.110.608	8.110.608	-	8.010.660
Af: huurderiving wegens leegstand	-66.191	-66.191	-	-27.438
Af: huurderiving wegens oninbaarheid	-	-	-	-
Subtotaal huuropbrengsten DAEB-vastgoed in exploitatie	8.044.417	8.044.417	-	7.983.223
<b>Huuropbrengsten niet-DAEB-vastgoed in exploitatie</b>				
Woningen en woongebouwen	41.114	-	41.114	40.722
Onroerende zaken, niet zijnde woningen	250.314	-	250.314	245.333
	291.427	-	291.427	286.054
Af: huurderiving wegens leegstand	-24	-	-24	-83
Af: huurderiving wegens oninbaarheid	-	-	-	-
Subtotaal huuropbrengsten niet-DAEB-vastgoed in exploitatie	291.403	-	291.403	285.971
Totaal huuropbrengsten	8.335.820	8.044.417	291.403	8.269.193
<b>13.1 Opbrengsten servicecontracten</b>	<b>TOTAAL</b>	<b>DAEB</b>	<b>niet-DAEB</b>	
				<b>2020</b>
				<b>2019</b>
	€			€
		87%	13%	
Overige goederen, leveringen en diensten	261.966	227.911	34.056	253.232
Contributies	-	-	-	-
	261.966	227.911	34.056	253.232
Af:	-			
Opbrengstenderiving wegens leegstand	-	-	-	-
Opbrengstenderiving wegens oninbaarheid	-	-	-	-
	-	-	-	-
	-			
Totaal opbrengsten servicecontracten	261.966	227.911	34.056	253.232
<b>13.2 Lasten servicecontracten</b>	<b>TOTAAL</b>	<b>DAEB</b>	<b>niet-DAEB</b>	
				<b>2020</b>
				<b>2019</b>
	€			€
		87%	13%	
Overige goederen, leveringen en diensten	250.871	218.258	32.613	244.085
Contributies	-	-	-	-
Totaal servicecontracten	250.871	218.258	32.613	244.085

<b>14 Lasten verhuur- en beheeractiviteiten</b>				
	<b>TOTAAL</b>	<b>DAEB</b>	<b>niet-DAEB</b>	
	<b>2020</b>			<b>2019</b>
	<b>€</b>			<b>€</b>
		99%	1%	
Toegerekende personeelskosten	268.717	266.030	2.687	324.494
Toegerekende overige organisatiekosten	159.869	158.270	1.599	268.079
Toegerekende afschrijvingen	-	-	-	-
<b>Totaal lasten verhuur- en beheeractiviteiten</b>	<b>428.586</b>	<b>424.300</b>	<b>4.286</b>	<b>592.573</b>
<b>Toegerekende personeelskosten</b>				
	<b>TOTAAL</b>	<b>DAEB</b>	<b>niet-DAEB</b>	
	<b>2020</b>			<b>2019</b>
	<b>€</b>			<b>€</b>
		99%	1%	
Lonen en salarissen	205.598	203.542	2.056	248.411
Sociale lasten	30.028	29.728	300	38.270
Pensioenlasten	33.090	32.760	331	37.813
<b>Totaal lonen, salarissen, sociale lasten en pensioenlasten</b>	<b>268.717</b>	<b>266.030</b>	<b>2.687</b>	<b>324.494</b>
<p>Voor de pensioenen geldt dat de beleidsdekkingsgraad wordt gehanteerd. Deze bedroeg ultimo 2020 109,3 % (ultimo 2019: 113 %). De vereiste beleidsdekkingsgraad ligt eind 2020 op 126,0 %. Het fonds heeft dus een reservetekort. Zolang er een reservetekort is, wordt jaarlijks een herstelplan bij de toezichthouder ingediend waarmee wordt aangetoond dat SPW binnen 10 jaar uit het reservetekort kan komen.</p>				
Hieronder volgt een overzicht van de afdelingen en bijbehorende fte's:				
	<b>2020</b>			<b>2019</b>
Directie		0,94		0,94
Afdeling financiën		5,28		5,47
Afdeling vastgoed		2,88		2,84
<b>Totaal</b>		<b>9,10</b>		<b>9,25</b>
<b>Toegerekende personeelskosten aan onderhoud</b>				
	<b>TOTAAL</b>	<b>DAEB</b>	<b>niet-DAEB</b>	
	<b>2020</b>			<b>2019</b>
		99%	1%	
Lonen en salarissen	125.421	124.166	1.254	163.019
Sociale lasten	19.505	19.310	195	23.887
Pensioenlasten	20.215	20.013	202	23.494
<b>Totaal lonen, salarissen, sociale lasten en pensioenlasten</b>	<b>165.140</b>	<b>163.489</b>	<b>1.651</b>	<b>210.400</b>
<b>Toegerekende personeelskosten aan overige organisatiekosten</b>				
Lonen en salarissen	130.380	129.076	1.304	124.539
Sociale lasten	15.843	15.685	158	16.898
Pensioenlasten	22.695	22.468	227	20.323
<b>Totaal lonen, salarissen, sociale lasten en pensioenlasten</b>	<b>168.918</b>	<b>167.229</b>	<b>1.689</b>	<b>161.760</b>
<b>Toegerekende personeelskosten aan projecten</b>				
Lonen en salarissen	91.414	90.499	914	-
Sociale lasten	10.997	10.887	110	-
Pensioenlasten	15.845	15.687	158	-
<b>Totaal lonen, salarissen, sociale lasten en pensioenlasten</b>	<b>118.255</b>	<b>117.073</b>	<b>1.183</b>	<b>-</b>

<b>Toegerekende personeelskosten aan leefbaarheid</b>				
Lonen en salarissen	14.319	14.176	143	13.853
Sociale lasten	2.124	2.103	21	2.293
Pensioenlasten	2.298	2.275	23	2.066
Totaal lonen, salarissen, sociale lasten en pensioenlasten	18.741	18.554	187	18.211
<b>Totale personeelskosten</b>				
Lonen en salarissen	567.132	561.461	5.671	549.821
Sociale lasten	78.497	77.712	785	81.348
Pensioenlasten	94.142	93.201	941	83.696
Totaal lonen, salarissen, sociale lasten en pensioenlasten	739.771	732.373	7.398	714.865

Geen van de werknemers is buiten Nederland werkzaam.

#### **Publicatie bezoldiging topfunctionarissen en gewezen topfunctionarissen**

Vanaf boekjaar 2013 is de Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector (WNT) van kracht. Toegelaten instellingen vallen bij algemene maatregel van bestuur onder de strekking van de WNT. Voor topfunctionarissen van toegelaten instellingen geldt daarnaast een aanvullende regeling zoals opgenomen in de regeling bezoldigingsmaxima topfunctionarissen toegelaten instellingen volkshuisvesting. In overeenstemming met deze regeling is in 2020 bezoldigingsklasse B van toepassing voor Beter Wonen. De maximum bezoldiging voor klasse 2 voor een directeur-bestuurder bedraagt € 106.000,- op fulltime-basis. De vergoeding voor de voorzitter bedraagt € 15.900,- en voor een lid van de Raad van Commissarissen € 10.600,-. Er is geen sprake van een overschrijding van de maximum bezoldiging.

<b>Functiegegevens</b>	<b>H. Hoogenkamp / directeur-bestuurder</b>
Aanvang en einde functievervulling in 2019	0101-3112
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)	0,944
Dienstbetrekking?	ja
<b>Bezoldiging</b>	
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	79.976
Beloningen betaalbaar op termijn	15.279
Bezoldiging	95.255
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	100.111
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	0
Reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	n.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	n.v.t.



Functiegegevens	J. Smit voorzitter	B. vd Berg lid	L. Kroes lid	A. Kaashoek lid	C. Bos lid
Aanvang en einde functievervulling in 2020	0101-3112	0101-3112	0101-3112	0101-3112	1102-3110
<b>Bezoldiging</b>					
Bezoldiging	7.740	5.200	5.200	5.200	4.333
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	15.900	10.600	10.600	10.600	9.413
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	nvt	nvt	nvt	nvt	nvt
Reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	nvt	nvt	nvt	nvt	nvt
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	nvt	nvt	nvt	nvt	nvt
* In het bedrag van de honorering is de BTW-component opgenomen					

15 Lasten onderhoudsactiviteiten	TOTAAL	DAEB	niet-DAEB	
				2020
	€	99%	1%	2019
				€
Onderhoudslasten (niet cyclisch)	585.403	579.549	5.854	722.261
Onderhoudslasten (cyclisch)	870.056	861.356	8.701	699.014
Toegerekende personeelskosten	165.140	163.489	1.651	210.400
Toegerekende overige organisatiekosten	69.876	69.177	699	75.439
Totaal lasten onderhoudsactiviteiten	1.690.476	1.673.571	16.905	1.707.114
De onderhoudslasten voor het DAEB en niet-DAEB vastgoed in exploitatie zijn te verdelen in:				
	TOTAAL	DAEB	niet-DAEB	
				2020
	€	99%	1%	2019
				€
Planmatig onderhoud	1.240.694	1.228.288	12.407	1.147.486
- Planmatig onderhoud	870.056	861.356	8.701	699.014
- Binnenonderhoud	185.046	183.196	1.850	190.772
- Onvoorzien/innovatie	68.084	67.403	681	114.780
- Toegerekende personeelskosten	82.570	81.744	826	105.200
- Toegerekende organisatiekosten	34.938	34.588	349	37.720
Mutatieonderhoud	123.697	122.460	1.237	171.067
- Mutatieonderhoud	64.943	64.293	649	99.607
- Toegerekende personeelskosten	41.285	40.872	413	52.600
- Toegerekende organisatiekosten	17.469	17.294	175	18.860
Klachtenonderhoud	326.085	322.824	3.261	388.561
- Reparatieonderhoud	152.252	150.730	1.523	159.668
- WMO aanpassing	10.457	10.352	105	11.590
- CV onderhoud	96.905	95.936	969	110.673
- APK/preventief onderhoud	7.715	7.638	77	35.170
- Toegerekende personeelskosten	41.285	40.872	413	52.600
- Toegerekende organisatiekosten	17.469	17.295	175	18.860
Totaal onderhoudslasten	1.690.476	1.673.571	16.905	1.707.114

<b>16 Overige directe operationele lasten exploitatie bezit</b>				
	TOTAAL	DAEB	niet-DAEB	
			2020	2019
	€	99%	1%	€
Toegerekende overige organisatiekosten	1.371.176	1.357.465	13.712	827.911
Toegerekende afschrijvingen	38.557	38.171	386	43.837
Totaal overige directe operationele lasten exploitatie bezit	1.409.734	1.395.636	14.097	871.748
<b>Verhuurderheffing</b>				
	TOTAAL	DAEB	niet-DAEB	
			2020	2019
	€	99%	1%	€
		99%	1%	
Totale verhuurderheffing	933.065	933.065	-	897.665
Heffingsvermindering a.g.v. opgeleverde nieuwbouw	-	-	-	440.000
	933.065	933.065	-	457.665
<b>Toegerekende afschrijvingen</b>				
	TOTAAL	DAEB	niet-DAEB	
Computersoftware	-	-	-	-
Immateriële vaste activa	-	-	-	-
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	38.557	38.171	386	43.837
Totaal afschrijvingen (im)materiële vaste activa	38.557	38.171	386	43.837
<b>17 Nettoverkoopresultaat vastgoedportefeuille</b>				
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	
			2020	2019
	€	99%	1%	€
Vastgoed in exploitatie				
Opbrengst verkopen bestaand bezit	251.000	251.000	-	1.250.500
Af: direct toerekenbare kosten	3.714	3.714	-	51.672
Af: boekwaarde	217.649	217.649	-	860.520
Verkoopresultaat bestaand bezit	29.637	29.637	-	338.308
Mutatie terugkoopverplichting verkoop onder voorwaarden	-	-	-	-
Totaal verkoopresultaat onroerende zaken bestaand bezit vastgoed in exploitatie	29.637	29.637	-	338.308
<b>18.1 Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille</b>				
	TOTAAL	DAEB	niet-DAEB	
			2020	2019
	€	99%	1%	€
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie				
Waardeverminderingen	-5.014.390	-5.014.390	-	-
Terugname waardeverminderingen	-	-	-	-
Totaal ov. waardeveranderingen vastgoed in ontwikkeling voor eigen exploitatie	-5.014.390	-5.014.390	-	-
Voor een verdere toelichting op de totstandkoming van de marktwaarde en de overige waardeveranderingen wordt verwezen naar de toelichting op de materiële vaste activa.				

<b>18.2 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille</b>				
	TOTAAL	DAEB	niet-DAEB	
				2020
				2019
	€	99%	1%	€
Vastgoed in exploitatie				
Toename marktwaarde	12.063.218	11.963.220	99.998	12.265.538
Afname marktwaarde	-204.750	-193.750	-11.000	-246.533
Totaal overige waardeveranderingen vastgoed in exploitatie	11.858.468	11.769.470	88.998	12.019.004

Voor een verdere toelichting op de totstandkoming van de marktwaarde en de overige waardeveranderingen wordt verwezen naar de toelichting op de materiële vaste activa.

<b>19 Nettoresultaat overige activiteiten</b>				
	TOTAAL	DAEB	niet-DAEB	
				2020
				2019
	€	100%	0%	€
Beheerdiensten (Zonnepanelen)	70.857	70.857	-	62.518
Bemiddeling huurtoeslag	-	-	-	-
Woonzorgdiensten	-	-	-	-
Overige bedrijfsopbrengsten	3.079	3.079	-	1.275
Totaal overige bedrijfsopbrengsten	73.936	73.936	-	63.793

<b>20 Overige organisatiekosten</b>				
	TOTAAL	DAEB	niet-DAEB	
				2020
				2019
	€	99%	1%	€
Kosten RvC	36.124	35.762	361	36.546
Kosten verslaglegging	86.160	85.299	862	82.558
Heffing AW	8.672	8.585	87	9.080
Saneringsheffing	-	-	-	-
Toegerekende personeelskosten	168.918	167.229	1.689	161.760
Toegerekende organisatiekosten	41.089	40.678	411	44.361
	340.963	337.553	3.410	334.306

<b>Accountantskosten</b>				
--------------------------	--	--	--	--

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:

	2020	2019		
	Mazars	Mazars		
	€	€		
Controle van de jaarrekening	45.988	41.920		
Andere controleopdrachten	5.276	5.143		
Fiscale adviesdiensten	-	-		
Andere niet-controlediensten	-	-		
	51.264	47.063		

Bovenstaande honoraria voor onderzoek van de jaarrekening zijn gebaseerd op de totale honoraria voor het onderzoek van de jaarrekening 2020 ongeacht of de werkzaamheden reeds gedurende 2020 zijn verricht.

<b>21 Leefbaarheid</b>				
De leefbaarheidskosten zijn te verdelen in niet-cyclisch en cyclisch:	TOTAAL	DAEB	niet-DAEB	
			2020	2019
	€	100%	0%	€
Toegerekende personeelslasten (niet-cyclisch)	18.741	18.741	-	18.211
Toegerekende overige organisatiekosten (niet-cyclisch)	7.465	7.465	-	8.060
Leefbaarheid (cyclisch)	21.106	21.106	-	10.927
Totaal leefbaarheid	47.312	47.312	-	37.198
<b>22 Financiële baten en lasten</b>				
Waardeveranderingen van financiële vaste activa en van effecten	TOTAAL	DAEB	niet-DAEB	
			2020	2019
	€	99%	1%	€
Mutatie waardering extendible lening	251.400	248.886	2.514,00	2.913.100
Amortisatieresultaat disagio leningen	-135.000	-133.650	-1.350	-118.206
	116.400	115.236	1.164	2.794.894
<b>Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten</b>				
	TOTAAL	DAEB	niet-DAEB	
			2020	2019
	€	99%	1%	€
Rentebaten rekening-courant en deposito's	28.985	28.695	290	42.564
Overige baten	25.405	25.151	254	-
Totaal andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	54.390	53.846	544	42.564
<b>Rentelasten en soortgelijke kosten</b>				
	TOTAAL	DAEB	niet-DAEB	
			2020	2019
	€	99%	1%	€
Rentelasten leningen overheid en kredietinstellingen	777.440	769.665	7.774	858.137
Rentelasten rekening-courant	-	-	-	-
Overige rentelasten	-	-	-	-
Totaal rentelasten en soortgelijke kosten	777.440	769.665	7.774	858.137
Totaal van financiële baten en lasten	839.450	831.055	8.394	3.610.467
<b>23 Belastingen</b>				
	TOTAAL	DAEB	niet-DAEB	
			2020	2019
	€	97%	3%	€
Belastinglatentie leningen o/g	9.922	9.922	-	12.486
Latente VPB	-	-	-	-
Latentie marktwaarde	-	-	-	129.274
Latentie afschrijvingspotentieel	-	-	-	44.637
Latentie derivaten	-111.048	-111.048	-	-541.785
	-101.126	-101.126	-	-355.388
Vennootschapsbelasting 2020	1.297.229	1.258.312	38.917	
Vennootschapsbelasting 2019	-474.148	-459.924	-14.224	1.078.305
Correctie Vennootschapsbelasting 2018	1.786	1.732	54	-976.730
	723.741	698.995	24.746	-253.813

In de fiscale positie over 2019 is berekend dat € 1.078.305 aan vennootschapsbelasting 2019 is verschuldigd. Uit de concept-aangifte vennootschapsbelasting 2019 blijkt echter dat € 604.157 aan vennootschapsbelasting verschuldigd is, wat een correctie van € 474.148 betekent. Dit verschil wordt voornamelijk veroorzaakt door een lager bedrag aan opwaarderingen c.q. terugname van afwaarderingen. De oorzaak hiervan is dat bij woningen aan de Drostenstraat en Erfgenamenstraat (sloop) een fors lagere WOZ-waarde 2021 is afgegeven ten opzichte van WOZ-waarde 2020.

Aansluiting commercieel resultaat en belastbaar bedrag		2020		2019	
Commercieel resultaat conform winst- en verliesrekening		10.538.046		13.546.041	
Bij:					
- Fiscaal opwaardering onroerende zaken in exploitatie	1.618.077		3.950.163		
- Fiscaal hogere boekwinst verkopen	58.333		-		
- Fiscaal lagere onderhoudslasten	49.486		-		
- Fiscaal lager resultaat financiële vaste activa	-		2.794.171		
- Vrijval (dis)agio op leningen kredietinstellingen (bate)	81.547		-		
- Waardemutatie derivaat	116.400		-		
		1.923.843		6.744.334	
Af:					
- fiscaal geen opbrengst woningverkopen			284.625		
- fiscaal lagere boekwinst materiële vaste activa			71.895		
- fiscaal hogere afschrijving materiële vaste activa	122.193		87.100		
- fiscaal geen waardeveranderingen	6.844.078		12.019.004		
- fiscaal extra onderhoud inzake complex 38/41			3.390.430		
- Organisatiekosten fiscaal niet toerekenbaar aan projecten	154.149		-		
- vrijval (dis)agio op leningen kredietinstellingen (last)			81.547		
- kleinschaligheidsinvesteringsaftrek	-		-		
		7.120.420		15.934.601	
Belastbare winst		5.341.469		4.355.774	
Extracomptabele correcties					
Af: - Dotaties herinvesteringsreserve	-89.252		-		
		-89.252		-	
Bij: - Beperkt aftrekbare kosten	4.700		5.447		
		4.700		5.447	
Af: te verrekenen verlies			-	-	
Belastbaar bedrag			5.256.917	4.361.221	
		tarief	belastbaar	belastbaar	
	- 1e schijf => tot € 200.000	16,50%	200.000	200.000	38.000
	- 2e schijf => vanaf € 200.000	25%	5.056.917	1.264.229	4.161.221
Te betalen vennootschapsbelasting			1.297.229		1.078.305
Winst na belasting			3.959.688		3.282.916
Ultimo 2020 zijn er geen te verrekenen verliezen. Het effectief tarief over 2020 bedraagt 6,87% (2019 is -1,87 %)					

## GESCHIEDEN KASSTROOMOVERZICHT 2020

Directe methode	2020		2020		2019
	DAEB	€	niet-DAEB	€	DAEB
<b>Ontvangsten</b>					
Huren	8.097.085		291.427		7.971.953
- Zelfstandige huurwoningen	7.087.017		41.114		6.895.756
- Onzelfstandige huurwoningen	69.871		-		68.342
- Intramuraal	690.091		-		721.424
- Maatschappelijk onroerend goed	250.106		242.135		286.431
- Parkeervoorzieningen	-		8.178		-
Vergoedingen	227.911		34.056		220.312
Overheidsontvangsten	-		-		-
Overige bedrijfsontvangsten	74.267		-		64.801
Renteontvangsten	53.846		544		42.138
Saldo ingaande kasstromen		8.453.109		326.027	8.299.205
<b>Uitgaven</b>					
Erfpacht	-		-		-
Personeelsuitgaven	749.652		7.398		577.595
- Lonen en salarissen	562.459		5.671		440.490
- Sociale lasten	87.928		785		68.474
- Pensioenlasten	99.265		941		68.631
Onderhoudsuitgaven	1.509.023		14.555		1.770.890
Overige bedrijfsuitgaven	940.929		50.343		1.059.609
Rente-uitgaven	788.919		7.774		863.438
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van het resultaat	-		-		-
Verhuurderheffing	933.065		-		457.665
Leefbaarheid	21.106		-		29.138
Vennootschapsbelasting	1.217.275		12.296		1.096.538
Saldo uitgaande kasstromen		6.159.969		92.365	5.854.874
<b>Kasstroom uit operationele activiteiten</b>		2.293.139		233.662	2.444.331
<b>MVA ingaande kasstroom</b>					
Verkoopontvangsten bestaande huur-, woon- en niet- woongelegenheden	247.286		-		1.165.800
Verkoopontvangsten woongelegenheden (VOV) na inkoop	-		-		33.028
Verkoopontvangsten nieuwbouw, woon- en niet- woongelegenheden	-		-		-
Verkoopontvangsten grond	-		-		-
(Des)investeringenontvangsten overig	-		-		-
Tussentelling ingaande kasstroom MVA		247.286		-	1.198.828
Nieuwbouw huur-, woon- en niet-woongelegenheden	-534.936		-		-876.979
Woningverbetering, woon- en niet-woongelegenheden	-246.735		-2.492		-4.495.802
Leefbaarheid externe uitgaven projectgebonden	-		-		-
Aankoop, woon- en niet woongelegenheden	-		-		-

	2020		2020		2019
	DAEB	€	niet-DAEB	€	€
Sloopuitgaven, woon- en niet woongelegenheden	-		-		-
Aankoop grond	-		-		-
Investerings overig	-		-		-
Externe kosten bij verkoop	-		-		-
Tussentelling uitgaande kasstroom MVA		-781.671		-2.492	-5.372.781
<b>FVA</b>					
Ontvangsten verbindingen	-		-		-
Ontvangsten overig	-		-		-
Uitgaven verbindingen	-		-		-
Uitgaven overig	-		-		-
Saldo in- en uitgaande kasstroom FVA		-		-	-
<b>Kasstroom uit (des) investeringen</b>		<b>-534.385</b>		<b>-2.492</b>	<b>-4.173.953</b>
<b>Financieringsactiviteiten ingaand</b>					
Nieuwe te borgen leningen	2.500.000		-		2.500.000
Nieuwe ongeborgde leningen	-		-		-
<b>Uitgave</b>					
Aflossingen geborgde leningen	-5.183.893		-		-659.470
Aflossingen ongeborgde leningen	-		-		-
<b>Kasstroom uit financieringsactiviteiten</b>		<b>-2.683.893</b>		<b>-</b>	<b>1.840.530</b>
<b>Mutatie geldmiddelen</b>		<b>-925.139</b>		<b>231.169</b>	<b>110.907</b>
<b>Wijzigingen kortgeldmutaties</b>		<b>-</b>			
<b>Liquide middelen per 1 januari</b>		<b>1.559.502</b>			<b>1.283.532</b>
<b>Liquide middelen per 31 december</b>		<b>865.532</b>			<b>1.559.502</b>

#### Scheiding DAEB/niet-DAEB

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

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

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





# Overige informatie

## GEBEURTENISSEN NA BALANSDATUM

### Statutaire regeling betreffende de bestemming van het resultaat

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

### Controleverklaring van de onafhankelijk accountant

Hiervoor wordt verwezen naar de hierna opgenomen verklaring.



# 13

## Controleverklaring

## Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

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

### Verklaring over de in de jaarstukken opgenomen jaarrekening 2020

#### Ons oordeel

Wij hebben de jaarrekening 2020 van Stichting 'Beter Wonen' te IJsselmuiden gecontroleerd.

Naar ons oordeel geeft de in de jaarstukken opgenomen jaarrekening een getrouw beeld van de grootte en de samenstelling van het vermogen van Stichting 'Beter Wonen' op 31 december 2020 en van het resultaat over 2020 in overeenstemming met de vereisten voor de jaarrekening bij en krachtens artikel 35 van de Woningwet en de Wet normering topinkomens (WNT).

De jaarrekening bestaat uit:

1. de balans per 31 december 2020;
2. de winst- en verliesrekening over 2020; en
3. de toelichting met een overzicht van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en andere toelichtingen.

#### De basis voor ons oordeel

Wij hebben onze controle uitgevoerd volgens het Nederlands recht, waaronder ook de Nederlandse controlestandaarden en de Regeling Controleprotocol WNT 2020 vallen. Onze verantwoordelijkheden op grond hiervan zijn beschreven in de sectie 'Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening'.

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

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

## **Benadrukking van de 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 84 tot en met 86. Hierin staat beschreven dat Stichting 'Beter Wonen' een deel van haar vastgoed in exploitatie op grond van artikel 35 lid 2 van de Woningwet in overeenstemming met bijlage 2 van de Regeling Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting 2015 in het huidige en het voorgaande boekjaar waardeert tegen actuele waarde onder toepassing van de basisversie van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde. Daarnaast is vermeld dat deze actuele waarde de basis is voor het berekenen van de beleidswaarde. Ons oordeel is niet aangepast als gevolg van deze aangelegenheid.

## **Naleving anticumulatiebepaling WNT niet gecontroleerd**

In overeenstemming met het Controleprotocol WNT 2020 hebben wij de anticumulatiebepaling, bedoeld in artikel 1.6a WNT en artikel 5, lid 1, sub n en o Uitvoeringsregeling WNT, niet gecontroleerd. Dit betekent dat wij niet hebben gecontroleerd of er wel of niet sprake is van een normoverschrijding door een leidinggevende topfunctionaris vanwege eventuele dienstbetrekkingen als leidinggevende topfunctionaris bij andere WNT-plichtige instellingen, alsmede of de in dit kader vereiste toelichting juist en volledig is.

## **Verklaring over de in de jaarstukken opgenomen andere informatie**

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

- de Algemene gegevens;
- het Voorwoord;
- het Bestuursverslag; en
- de Overige informatie.

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

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

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

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

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

## **Beschrijving van verantwoordelijkheden met betrekking tot de jaarrekening**

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

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

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

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

### **Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening**

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

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

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

Wij hebben deze accountantscontrole professioneel kritisch uitgevoerd en hebben waar relevant professionele oordeelsvorming toegepast in overeenstemming met de Nederlandse controlestandaarden, de Regeling Controleprotocol WNT 2020, ethische voorschriften en de onafhankelijkheidseisen. Onze controle bestond onder andere uit:

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



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

Apeldoorn, 15 juni 2021

Mazars Accountants N.V.

w.g.

drs. F. Mazerier RA



[www.bwij.nl](http://www.bwij.nl)



**Beter Wonen**  
IJSELMUIDEN