

Jaarstukken 2019



**Woningbouwvereniging “Beter Wonen”
Ammerstol**

Inhoudsopgave

1. ALGEMEEN	6
2. VERSLAG VAN DE RAAD VAN COMMISSARISSEN	7
2.1 Inleiding.....	7
2.2 Visie en klankbordrol	8
2.3 Toezicht en verantwoording.....	8
2.4 Taak en werkwijze	10
2.5 Besluiten.....	10
2.6 Commissies.....	11
2.7 Onafhankelijkheid.....	11
2.8 Deskundigheid en samenstelling	11
2.9 Honorering	11
2.10 Werkgeversrol	11
2.11 Wet Normering Topinkomens	12
2.12 Tot slot.....	13
Bijlage 1: Samenstelling Raad van Commissarissen.....	14
Bijlage 2: Zittingstermijn en commissies RvC, nevenfuncties bestuur en PE- punten	15+16
Bijlage 3: Risicoregister	17
3. VOLKSHUISVESTINGSVERSLAG	18
3.1 Betaalbaar en prettig wonen in Ammerstol	18
3.2 Overleg en samenwerking met andere partijen	18
3.3 Leefbaarheid.....	21
3.4 Onderhoud en verbetering voorraad	22
3.5 Nieuwbouw	25
4. VERANTWOORDING PRESTATIEVELDEN.....	26
4.1 Huisvesten van de primaire doelgroep.....	26
4.2 Kwalitatief in stand houden van het woningbezit	30
4.3 Betrekken van huurders bij beleid en beheer.....	31
4.4 Leefbaarheid.....	33
4.5 Financiën	34
5. ORGANISATIE	39
5.1 Missie en profiel	39
5.2 Stakeholders.....	39

5.3	Visitatie.....	39
5.4	Bestuur	39
5.5	De vereniging.....	40
5.6	Werkorganisatie	41
5.7	Automatisering.....	41
5.8	Uitsluitend werkzaam zijn in het belang van de volkshuisvesting	41
5.9	Risico's voortvloeiend uit het Covid-19	42
	JAARREKENING 2019.....	44
	Overige gegevens (accountantsverklaring)	90

Bestuursverslag 2019



1. ALGEMEEN

Woningbouwvereniging “Beter Wonen” Ammerstol, is gevestigd in de woonkern Ammerstol in de gemeente Krimpenerwaard, Hoepmakerstraat 77, 2861 XW Ammerstol. Voor direct contact is er de mogelijkheid voor huurders om de vereniging te bezoeken. Op maandag en donderdag is het kantoor daartoe geopend van 09:00 tot 13:00 uur. Naast het persoonlijk contact is Beter Wonen, zowel telefonisch via diverse nummers, als via de e-mail bereikbaar

- Telefoon: 0182 – 352876
 - E-mailadres:
 - Voor onderhoud e-mail:
 - Voor bestuurlijke aangelegenheden e-mail:
 - Website
- bij storing: 06 - 20843748
info@beterwonen.info
onderhoud@beterwonen.info
bestuur@beterwonen.info
www.beterwonen.info

Statutaire naam

Woningbouwvereniging “Beter Wonen” Ammerstol

Akte laatste statutenwijziging

10 december 2018

Toelating

Koninklijk besluit d.d. 25 november 1947, nummer 234

Datum van oprichting

9 december 1946

Inschrijving Kamer van Koophandel

Handelsregister nummer 29012827

2. VERSLAG VAN DE RAAD VAN COMMISSARISSEN

2.1 Inleiding

Elk jaar legt de Raad van Commissarissen (RvC) verantwoording af over de wijze waarop het intern toezicht is vormgeven. Dit wordt gedaan vanuit de rol als toezichthouder, als werkgever en als adviseur. Voordat er in dit jaarverslag daar een nadere toelichting op wordt geven, worden eerst de belangrijkste gebeurtenissen tijdens het afgelopen jaar vermeld.

De RvC kijkt terug op een bewogen jaar. Ons bestuur, bestaande uit drie vrijwilligers, is gestopt. De groei van het takenpakket als gevolg van toenemende wetgeving en regelgeving, de duurzaamheidsopgave en de toestroom van huurders van buiten het dorp die meer zorg behoeven, hebben het bestuur ertoe gebracht hun taken neer te leggen. Het was voor de bestuurders een te grote opgave om naast hun werk (2 van de 3) uit te voeren. Dit heeft de RvC doen besluiten rond de zomer van 2019 op zoek te gaan naar een professional die de rol directeur-bestuurder op zich wilde nemen. Deze hebben we gevonden in de heer Lether. De heer Lether is zeer ervaren in de bouw- en vastgoedsector. Na een uitgebreid selectieproces, waarin de wettelijk verplichte stappen zijn gezet, is hij aangesteld. Hij is per 1 januari 2020 toegetreden als directeur-bestuurder.

Een huurdersbelangenvereniging behartigt de belangen van onze huurders en is onze oren en ogen in Ammerstol. Woningbouwvereniging Beter Wonen Ammerstil (WBV BWA) had al enige tijd geen huurdersbelangenvereniging (HBV) meer nadat de laatste zich in 2018 had opgeheven. We zijn daarom verheugd dat dit jaar een aantal van onze huurders het initiatief heeft genomen eind 2019 een nieuwe HBV op te richten.

WBV BWA heeft een kleine werkorganisatie bestaande uit twee medewerkers met ieder een eigen takenpakket. Omdat de eigen werkorganisatie klein is, is deze relatief kwetsbaar. Om deze kwetsbaarheid te verlagen, is het afgelopen jaar een onderzoek uit gevoerd naar een mogelijke fusie met 3 kleine woningcorporaties binnen de Krimpenerwaard. Hoewel het advies over de fusie positief was, is deze fusie niet doorgegaan. Er was onvoldoende vertrouwen dat alle benodigde instemmingen verkregen konden worden die nodig zijn om te komen tot de gewenste juridische structuur voor de fusiecorporatie. Om kwetsbaarheid alsnog te verminderen, onderzoekt WBV BWA nu de mogelijkheid tot samenwerking ten aanzien van een aantal activiteiten. Op langere termijn wordt fusie niet uitgesloten.

Hoewel het bezit van WBV BWA altijd netjes is onderhouden en de laatste jaren eerste stappen in de verduurzaming van de voorraad zijn gezet, ontbreekt het op dit moment aan een uitgewerkt strategisch voorraadbeleid waarin de verduurzaming van de voorraad is meegenomen. Zowel het WSW, de AW als de visitatie hebben de noodzaak hiertoe opgemerkt. Het afgelopen jaar heeft het bestuur een eerste stap gezet in het formuleren van deze strategie door een meer-jaren-onderhoudsbegroting op te laten maken. Het komende jaar verwachten we dat onze nieuwe directeur-bestuurder, mede door zijn kennis en ervaring, het proces kan voortzetten en tot een voldragen strategie kan komen voor ons bezit.

Helaas hebben we het afgelopen jaar de verduurzaming van onze woningvoorraad stil moeten zetten. In maart 2019 zijn we aangeschreven door de Omgevingsdienst Zuid-Holland Zuid (OZHZ). Zij hebben geconstateerd dat de in 2018 uitgevoerde werkzaamheden aan daken ten behoeve van de energietransitie zijn uitgevoerd zonder de benodigde ontheffing. Hierover heeft de OZHZ procesverbaal laten opmaken. Omdat wij helemaal niet in strijd met enige wet wilden en willen handelen en wij juist alles volgens de regels willen doen, hebben we besloten alle werkzaamheden die plaats vonden in het kader van de energietransitie op te schorten. We laten ons nu nauwgezet begeleiden door een gespecialiseerd bureau op het gebied van ecologie. In 2020 verwachten we de werkzaamheden aan onze woningen te kunnen hervatten, echter alleen nadat we benodigde ontheffing van de OZHZ hebben gekregen. Ook tijdens deze werkzaamheden zal het eerdergenoemde bureau ons begeleiden.

De administratieve organisatie is goed op orde. Dit komt onder meer tot uiting in het zeer soepele verloop van de controle van de jaarrekening door de accountant. De benodigde informatie was volgens de accountant tijdig beschikbaar en correct aangeleverd. Het positieve beeld van werkorganisatie die goed op orde is uit 2017 en 2018 wordt hiermee voortgezet.

2.2 Visie en klankbordrol

De focus van de RvC ligt sterk op het bewaken van de realisatie van de doelstellingen zoals die zijn vastgelegd in het ondernemingsplan. WBVBW richt zich hierbij met name op het aanbieden van betaalbare woningen, het in stand houden van de leefbaarheid en verdere verbetering van de klantgerichtheid. De RvC hecht hierbij, met het bestuur, sterk aan transparantie en open communicatie met huurders, huurdersbelangenvereniging, gemeente en andere stakeholders. De RvC bewaakt ook de financiële gezondheid en verduurzaming van het bestaande woningbezit. Bijzondere aandacht van de RvC gaat daarnaast ook uit naar een evenwichtige inrichting van de organisatie, medewerkerstevredenheid en integriteit.

2.3 Toezicht en verantwoording

De RvC is het intern toezichthoudend orgaan. Daarbij houdt deze toezicht op het functioneren van het bestuur, het beleid en de algemene gang van zaken. De RvC adviseert het bestuur gevraagd en ongevraagd, is verantwoordelijk voor de benoeming (en eventuele schorsing of ontslag) van de bestuurders en stelt de beoordeling van het bestuur vast. De RvC geeft de accountant opdracht voor de controle van de jaarstukken en keurt de opdrachtverlening goed voor de visitatie die Beter Wonen elke vier jaar laat uitvoeren.

Het beleid van het bestuur toetsen wij aan (externe) wet- en regelgeving en de Governance- en Aedescode voor woningcorporaties en ons eigen (interne) governance- en toezichtskader.

Daarnaast toetst de RvC het gevoerde beleid en handelen aan een aantal interne documenten zoals het ondernemingsplan.

De RvC houdt onder meer toezicht op:

- De continuïteit van de corporatie, strategie en risico's verbonden aan de activiteiten van de corporatie en de opzet en werking van de interne risicobeheersing- en controlesystemen;
- Realisatie van de (maatschappelijke) doelstellingen van de corporatie en realisering van de volkshuisvestelijke opgaven;

- De relatie met de belanghouders, de belangen van de omgeving (toekomstige)huurders, gemeente, etc.) en de tevredenheid van de huurders;
- Kwaliteitsbeleid en personeelsbeleid;
- Financieel verslaggevingsproces en kwaliteit van de maatschappelijke verantwoording;
- Naleving van toepasselijke wet- en regelgeving;
- Integriteit;
- Het bestuur.

Als toezicht- en toetsingskader voor het uitvoeren van haar taken hanteert de RvC het volgende externe toezichtskader:

- Nieuwe woningwet “herzieningswet toegelaten instellingen volkshuisvesting”;
- BTIV “besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015” (BBSH voorheen);
- Aedescode;
- Governancecode Woningcorporaties;
- Overige wet- en regelgeving zoals: WNT, Huurwet en Overlegwet;
- Normen vanuit Autoriteit Woningcorporaties (voorheen CFV);
- Normen vanuit Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW);
- Prestatieafspraken Gemeente Krimpenerwaard;
- CAO Woondiensten 2019-2020.

Als interne toezichtskader hanteert de RvC:

- Statuten;
- Huishoudelijk reglement (artikel 46, lid van de Statuten);
- Vergoedingsregeling (artikel 1.4. Governancecode);
- Gedrags- en integriteitscode (artikel 1.4. Governancecode);
- Klokkenluidersregeling (artikel 1.4. Governancecode);
- Bestuursreglement (artikel 2.2. Governancecode);
- Procuratiereglement (artikel 2.2. Governancecode);
- Regionaal sociaal statuut Krimpenerwaard voor sloop, renovatie en planmatig onderhoud 2016;
- Reglement Financieel Beleid en Beheer;
- Reglement Raad van Commissarissen (artikel 3.1. Governancecode);
- Treasurystatuut (artikel 5.2. Governancecode);
- Addendum reglement financieel beleid en beheer (Veegwet 2017).

Verder toetst de RvC het gevoerde beleid en handelen aan de volgende interne documenten:

- Begroting 2019;
- Jaarverslag en jaarrekening 2018;
- Het ondernemingsplan 2014-2020 ‘Bijzonder door gewoon te zijn’.

Deze kaders zijn door de RvC in 2019 gebruikt bij het goedkeuren van besluiten, het beoordelen van bestuursvoorstellen en de bewaking van de realisatie van de doelstellingen van de vereniging.

2.4 Taak en werkwijze

Om de toezichhoudende taak goed te kunnen vervullen heeft de RvC zich regelmatig mondeling dan wel schriftelijk door het bestuur laten informeren over de financiële resultaten in relatie tot de beoogde doelen, relevante externe ontwikkelingen en de wensen en behoeften van belanghebbenden.

De RvC heeft in het afgelopen boekjaar het volgende ondernomen om zich op de hoogte te houden van wat er speelt in het speelveld van Beter Wonen:

- De RvC laat zich tijdens haar vergaderingen informeren door het bestuur over de overwegingen met betrekking tot de strategische keuzes van het bestuur;
- De RvC heeft overleggen gehad met: de externe accountant, de extern fiscalist en de extern financieel adviseur;
- Alle leden van de RvC hebben dit jaar diverse cursussen gevolgd en bijeenkomsten bijgewoond, georganiseerd door o.m. de Vereniging van Toezichhouders Woningcorporaties en Aedes;
- De RvC heeft de belanghouders bijeenkomst bijgewoond;
- De RvC houdt de plaatselijke berichten bij.

De RvC is in het afgelopen jaar veelvuldig bijgeweest en heeft tussentijds regelmatig overlegd via e-mail en telefoon. De zelfevaluatie is voor 2019 uitgevoerd.

2.5 Besluiten

De jaarrekening 2019 is gecontroleerd door Verstegen Accountants, gevestigd te Dordrecht. Er is met Verstegen overleg geweest over de jaarrekening, het interne beheersingssysteem, rapport van bevindingen en de managementletter.

De RvC heeft in het afgelopen boekjaar de volgende besluiten genomen en gesproken over onder andere de volgende gespreksonderwerpen:

- Rapportages en brieven AW/WSW;
- Financiële rapportages;
- Jaarrekening 2018;
- Verschillende reglementen zijn besproken, waar nodig aangepast en vastgesteld;
- De oprichting van de Huurdersbelangenvereniging;
- Relatie bestuur-commissarissen-personeel;
- Invulling vacature bestuur / directeur-bestuurder;
- Benoeming van de heer Lether als directeur-bestuurder.
- De benoeming van de heer Lether is voorgelegd aan het personeel, de algemene ledenvergadering en de AW;
- De heer Bart van Atten, Leo Brooshoofd en Jan Paul Matze zijn als bestuurslid afgetreden;
- Huurverhoging per 01-07-2019;
- Fusie/samenwerking in K4 verband;
- De situatie met OZHZ en de te treffen maatregelen;
- Scholing van RvC en bestuursleden;

2.6 Commissies

Binnen een RvC bestaat de mogelijkheid tot het vormen van taakgerichte commissies. De taak van de commissies is om de besluitvorming van de RvC op onderdelen voor te bereiden. Voorbeelden van dergelijke commissies zijn een selectie/remuneratiecommissie (welke voorbereidende activiteiten verricht bij het selecteren van bestuursleden en commissarissen en het opstellen en uitvoeren van het beloningsbeleid en een auditcommissie, welke onder meer de RvC adviseert over zaken als de benoeming van de externe accountant, de naleving van de interne risicobeheersing- en controlesystemen en interne en externe verslaggeving.

In 2019 is er ten behoeve van de werving van de directeur-bestuurder een commissie samengesteld. Voor de samenstelling van deze commissie verwijzen wij graag naar bijlage 2 van dit verslag. Gezien de omvang van Beter Wonen en de samenstelling van de RvC zijn er geen andere commissies samengesteld.

2.7 Onafhankelijkheid

De Governancecode schrijft voor dat de leden, in de zin van de statuten, onafhankelijk moeten zijn. De RvC heeft aan dit voorschrift voldaan. De RvC is van mening dat zij op een onafhankelijke wijze heeft kunnen vergaderen en er geen sprake is geweest van tegenstrijdige belangen. Er zijn in het kader van artikel 3 van het reglement RvC dat gaat over 'onverenigbaarheden' geen meldingen gedaan.

2.8 Deskundigheid en samenstelling

De RvC bestaat bij uit drie leden. In 2019 zijn er binnen de Raad van Commissarissen geen mutaties geweest.

In de bijlage is nadere informatie opgenomen over de samenstelling van de RvC, waaronder de nevenfuncties en het rooster van aftreden. De raad werkt met een profielschets, gerelateerd aan haar omvang, samenstelling en activiteiten, voor de gewenste deskundigheid en achtergrond van de leden van de RvC.

2.9 Honorering

De leden van de RvC ontvingen in 2019 een vergoeding voor hun inzet en activiteiten ter hoogte van € 5.000 bruto per jaar. De voorzitter van de RvC ontving € 6.000 per jaar. Deze vergoeding is vastgelegd in het Reglement vergoedingen en gepubliceerd op de website van de vereniging. In 2020 zal de hoogte van de vergoeding hetzelfde blijven.

Het toetsingskader voor de hoogte van de vergoedingen is afgestemd met de door Vereniging Toezichthouders Woningcorporaties (VTW) vastgestelde beroepsregel VTW-beroepsregel Bezoldiging commissarissen 2019. Een overzicht van de beloningen is opgenomen in de WNT verantwoording in de toelichting van de Winst- en verliesrekening.

2.10 Werkgeversrol

De RvC is verantwoordelijk voor een goed bestuur, onder meer door benoeming, schorsing, ontslag en jaarlijkse evaluatie van het bestuur. In 2019 is de samenstelling van het bestuur gewijzigd. Er is

afscheid genomen van het gehele bestuur. De RvC bedankt de heren Brooshoofd, Matze en van Atten voor hun inzet voor de vereniging.

Na overleg door de leden de RvC en consultatie van het bestuur is besloten dat er gezocht zou worden naar een directeur-bestuurder met uitgebreide ervaring in de bouw- en vastgoedsector. In de sollicitatiecommissie heeft de voltallige RvC deelgenomen. Na een uitgebreide sollicitatieprocedure is de heer Lether per 1 december 2019 benoemd voor een periode van 4 jaar als directeur-bestuurder. Tijdens de sollicitatieprocedure heeft het personeel en de AV positief advies uitgebracht en heeft de Aw een positieve zienswijze afgegeven t.a.v. zijn benoeming. De heer Lether heeft een functiecontract gekregen bij onze vereniging. Dit contract is voorafgaand getoetst door onze accountant.

De rol van toezichthouder, beoordelen en bespreken van het functioneren van het bestuur, is in het verslagjaar uitgevoerd. Voor 2019 is het bestuur beoordeeld ten aanzien van het algemene beleid en de begroting. Het oordeel van de RvC is positief.

2.11 Wet Normering Topinkomens

De voorzitter en penningmeester van het bestuur ontvingen in het verslagjaar een (bruto) vergoeding van € 12.661 per jaar. De vergoeding voor de secretaris van het bestuur was € 20.626 per jaar. Er is in 2018 in overleg met de bestuursleden tot een verschil in de vergoedingen gekomen omdat dit de inzet van de bestuursleden onderling beter weerspiegeld. Zijn zij een gedeelte van het jaar bestuurslid geweest, dan is deze vergoeding naar rato verstrekt.

Jaarlijks worden de vergoedingen in de maand november door de RvC opnieuw gemonitord. In november 2018 is de hoogte van de vergoeding voor 2019 vastgelegd in het Reglement vergoedingen 2019.

In de jaarrekening zijn de beloningsgegevens conform de Wet Normering Topfunctionarissen weergegeven. Woningbouwvereniging "Beter Wonen" Ammerstol valt conform de wet op basis van het aantal verhuureenheden (266) in de laagste bezoldigingsklasse (klasse A).

2.12 Tot slot

De RvC heeft waardering voor het vele werk dat door het bestuur, haar adviseurs en de medewerkers is verricht.

Wij danken alle betrokkenen van Woningbouwvereniging “Beter Wonen” Ammerstol voor hun grote inzet en wensen hen veel succes voor 2020.

Aldus vastgesteld op 24 juni 2020.

De Raad van Commissarissen

De heer W. Gestel
voorzitter

De heer J.S.J. Koolwijk
secretaris

De heer M.E. Rabouw
huurderscommissaris

Bijlage 1: Samenstelling Raad van Commissarissen

Per 31 december 2018 was de Raad van Commissarissen als volgt samengesteld:

Naam	Geboorte-jaar	Functie	Deskundigheidsgebied	Beroep	Nevenfuncties
W. Gestel	1947	Voorzitter	Governance, finance & control, juridische zaken	Gepensioneerd bestuurder Woningcorporatie	-
J.S.J. Koolwijk	1980	Secretaris RvC	Vastgoed	Onderzoeker Technische Universiteit Delft	Adviseur bij Noorderberg & Partners (geassocieerd via TU-Delft)
M.E. Rabouw	1967	Huurderscommissaris	Finance & control	Controller & partner reclamebureau	

Leden van de Raad van Commissarissen kunnen op grond van de statuten en het reglement voor de Raad van Commissarissen voor een periode van vier worden benoemd. Herbenoeming is één keer mogelijk voor een periode van vier jaar.

Bijlage 2: Zittingstermijn en commissies Raad van Commissarissen, nevenfuncties bestuur en PE- punten

Zittingstermijn

Naam	(Her)Benoemd per	Einde huidige termijn	Uiterlijk aftredend per
De heer M.E. Rabouw	15-11-2016	15-11-2020	15-11-2024
De heer J.S.J. Koolwijk	01-04-2017	01-04-2021	01-04-2025
De heer W. Gestel	11-04-2017	11-04-2021	11-04-2025

Commissies

De Raad van Commissarissen kan uit zijn midden diverse commissies instellen. In 2019 is er een sollicitatiecommissie ingesteld voor de werving en selectie van de nieuwe directeur-bestuurder welke als volgt is samengesteld:

Commissie	Naam	Functie
Sollicitatiecommissie I	De heer M.E. Rabouw	Lid
Sollicitatiecommissie I	De heer J.S.J. Koolwijk	Lid
Sollicitatiecommissie I	De heer W. Gestel	Voorzitter

Nevenfuncties bestuur

Naam	Functie	Beroep	Nevenfuncties
Mr. J.P. Matze	Voorzitter	Strategisch Juridisch adviseur van de bestuursvoorzitter van het CAK	Voorzitter Commissie van Toezicht op de Arrestantenzorg bij Politie Nederland eenheid Den Haag Lid beroepenveldcommissie NHA
De heer L. Brooshooft	Secretaris	Gepensioneerd gemeentelijk ambtenaar	
De heer B.J. van Atten	Penningmeester	Business controller CAK	

PE-punten

Toezichhouders

Interne toezichhouders van corporaties die lid zijn van de Vereniging van Toezichhouders in Woningcorporaties (VTW) diende in 2019 5 PE-punten te halen. Wanneer een toezichhouder in een kalenderjaar meer PE-punten heeft behaald dan de geldende PE-norm van 5 punten, kan de toezichhouder de overige punten meenemen naar het volgend kalenderjaar tot een maximum van de PE-norm die dan voor de toezichhouder geldt.

In 2019 hebben de toezichhouders van Beter Wonen Ammerstol het volgende aantal PE-punten behaald.

Naam Toezichhouder	PE punten 2016	PE punten 2017	PE punten 2018	PE punten 2019	Nog te behalen PE punten volgens Governance Code in 2019
De heer M.E. Rabouw *	8	0	18	3	0
De heer J.S.J. Koolwijk **	n.v.t.	7	8	6	0
De heer W. Gestel **	12	17	28	6	0

*In verband met de benoeming van de heer Rabouw per 15 november 2016 bedraagt het minimum aantal PE-punten voor 2016 en 2017 tezamen 5 PE punten.

** in verband met benoeming de heer Koolwijk en de heer Gestel per 1 april 2017 bedraagt het minimaal aantal PE-punten voor 2017 3 PE punten.

Bestuur

In de Governance Code is opgenomen dat bestuurders van woningcorporaties in drie jaar tijd 108 PE-punten dienen te behalen. De eerste PE-cyclus voor het verslagjaar 2019 loopt van 1 januari 2017 tot en met 31 december 2019. PE-periode start in het jaar van de benoeming van de bestuurder. Bestuurders die in de loop van een jaar benoemd zijn, wordt de PE-verplichting naar rato vastgesteld. Er is geen minimaal aantal te behalen PE-punten per jaar.

Voor 2019 heeft het bestuur van Beter Wonen te Ammerstol het volgende aantal PE-punten behaald.

Naam bestuurder	PE punten 2017	PE punten 2018	PE punten 2019	Nog te behalen PE punten volgens Governance code
De heer J.P. Matze *	34	75	28	0
De heer L. Brooshoofd *	41	39	3	13
De heer B.J. van Atten**	n.v.t.	0	3	105

* De heer J.P. Matze en de heer L. Brooshoofd zijn met ingang van 1 mei 2017 als bestuurslid benoemd.

** De heer B.J. van Atten is met ingang van 17 december 2018 als bestuurslid benoemd.

Bijlage 3: Risicoregister

Soort/bron	Risico-omschrijving	Kans	Impact	Risico-grootte	Risico-reactie	Beheersmaatregel	Effect in Euro's
Europese richtlijn	Algemene Verordening Gegevensbescherming (AVG). Hierbij moet Beter Wonen aantonen dat de risico's beheerst inzake privacywetgeving.	3. klein	4. ernstig	Middel	Reduceren	Maatregelen zijn getroffen om te voldoen aan de nieuwe wetgeving.	Maximaal 4% van de omzet.
Verhuring	Voldoen aan regelgeving inzake verhuur 90% (toewijzen) c.q. 95% (passend verhuren).	3. gemiddeld	3. gemiddeld	Middel	Accepteren	Strak periodiek monitoren en bijsturen.	Administratieve boete.
Waardering	Stijgende of dalende marktprijzen van onze woningen hebben grote invloed op de resultatenrekening en eigen vermogen.	4. groot	2. matig	Laag	Accepteren	Geen beheersmaatregel mogelijk.	1% wijziging van de waarde vertegenwoordigd al een waarde van € 0,33 miljoen.
Inflatie	Door lagere inflatie dalen onze huurinkomsten.	2. klein	3. gemiddeld	Middel	Accepteren	Geen beheersmaatregel mogelijk.	
Herfinanciering	Effect rentestijging 3%.	2. klein	3. gemiddeld	Middel	Accepteren	Door spreiding in de looptijden van de leningenportefeuille. Advies inwinnen bij Thésor.	Max. € 120.000 per jaar.
Nieuwbouw	Overschrijding kosten bij nieuwbouwprojecten.	3. gemiddeld	3. gemiddeld	Middel	Reduceren	Vooraf een goede risicoanalyse. Tijdens ontwikkeling kostenramingen.	Nu n.v.t.
Gemeente	Verhoging tarieven i.v.m. geldtekort bij lokale overheid.	4. groot	2. matig	Laag	Accepteren	Geen beheersmaatregel mogelijk	€ 10.000 per jaar.
Onderhoud / verbeteringen	Door verandering van een vragers- naar aanbiedersmarkt kunnen de kosten van onderhoud en nieuwbouw meer dan begroot stijgen.	3. gemiddeld	3. gemiddeld	Middel	Reduceren	Bij signalering stijgende kosten, meer prijzen vergelijken, andere aannemers kiezen.	Lichte stijging verhuurdersheffing x stijging WOZ-waarden
Landelijke politiek	Verhoging van de verhuurdersheffing.	2. laag	3. gemiddeld	Middel	Accepteren	Afhankelijk uitkomst verkiezingen.	Herstelkosten woningen.
Toename kosten agv criminaliteit	Toename van misbruik van onze woningen ten behoeve van (bijv) hennepteelt	3. gemiddeld	2. gemiddeld	Middel	Reduceren	Signalen van huurders opvangen. Nauw contact onderhouden met politie.	

3. VOLKSHUISVESTINGSVERSLAG

3.1 Betaalbaar en prettig wonen in Ammerstol

Woningbouwvereniging “Beter Wonen” Ammerstol, verder in dit volkshuisvestingsverslag te duiden als Beter Wonen, is een kleine corporatie welke 266 woningen verhuurt in de woonkern Ammerstol, van de gemeente Krimpenerwaard. Wij helpen mensen met een laag inkomen en andere doelgroepen die moeilijk zelf in hun huisvesting kunnen voorzien, aan een kwalitatief goede woning met een sociale huurprijs. Dit alles zodat zij prettig en betaalbaar kunnen wonen in goed onderhouden woningen. Daar ligt onze maatschappelijke taak.

Het bestuur constateert dat door de vorige besturen in de afgelopen jaren een zeer gematigd huurprijsbeleid is gevoerd, waarbij het uitgangspunt was de huren zo laag mogelijk te houden. Met ander woorden; de huren zo min mogelijk te verhogen. Als gevolg hiervan zijn de huren van de woningen van Beter Wonen laag. Dit beleid heeft echter een toen onvoorzien gevolg: Door de lage huren worden de woningen zeer aantrekkelijk voor kandidaat huurders met zeer lage inkomens uit een hele ruime regio.

De bovenstaand beschreven ontwikkeling baart het bestuur bij voortdurend, ook in het verslagjaar, zorgen. De leefbaarheid van de woonkern Ammerstol (kleine dorpsgemeenschap van ongeveer 1.600 inwoners) komt met deze ontwikkeling in het geding. Nieuwe huurders wonen in het dorp Ammerstol maar integreren in veel gevallen onvoldoende in de leefgemeenschap.

Als gevolg van het lage inkomensniveau van de nieuwe bewoners is er veelal ook geen sprake van een lidmaatschap van de Ammerstolse verenigingen (muziek-, dart- voetbal-, gymnastiek, tennis-, of ijsvereniging). Door het ouder worden van de vele vrijwilligers bij de lokale verenigingen, zij vallen vanwege de leeftijd weg als vrijwilliger, en het uitblijven van voldoende groei van het ledental bij die verenigingen, zal bij verdergaande, gelijke ontwikkeling, moet worden gevreesd voor de leefbaarheid van de woonkern Ammerstol. Ammerstol zal door deze ontwikkeling mogelijk vervallen tot een “slapend” dorp.

Beleid van dit bestuur is dan ook om de huren bij huurmutaties te verhogen naar een niveau waardoor Beter Wonen niet meer de goedkoopste woningen uit de regio heeft. De huur van woningen worden, op de woningen in het complex “de Amerhof” na, verhoogd tot 85% van de maximale redelijke huur.

3.2 Overleg en samenwerking met andere partijen

3.2.1 Overleg en samenwerking met collega-corporaties

Het bestuur van Beter Wonen ziet samenwerking met collega-corporaties als een kansrijke mogelijkheid om, onder meer door kennisdeling en (mogelijke) gezamenlijke inkoop, effectief tegen lage bedrijfskosten, te kunnen werken. In het jaar 2017 zijn daartoe de eerste initiatieven vanuit Beter Wonen als vanuit drie andere corporaties binnen de gemeente Krimpenerwaard te weten Groen Wonen Vlist, hierna GWV, Woningbouwstichting Gouderak en Woningbouwstichting “de

Samenwerking”, hierna WBSS, te Ouderkerk initiatieven ondernomen. Gaandeweg het proces is geconstateerd dat niet samenwerking maar een mogelijke fusie uitkomst zou kunnen bieden.

De eindrapportage werd februari 2019 uitgebracht. Tot spijt van de bij dit proces betrokken corporaties is de voorgestane fusie niet haalbaar gebleken doordat de Huurdersbelangenvereniging Groen Wonen Vlist als enige partij geen instemming verleende aan de in het rapport gedane fusie voorstellen.

In de maand augustus van het verslagjaar is er op initiatief van WBSS, wederom een initiatief ontplooid om te komen tot een constructie waarbij de deelnemende corporaties met behoud van de eigen bestuurlijke verantwoordelijkheid alle werkzaamheden door een van de deelnemende corporaties, GWV, wordt verricht. Helaas is door de onderliggende eisen vanuit de RvC van WBSS, over de door hen voorgestane duur van 1,5 jaar de samenwerking vanuit de RvC van GWV anders geamendeerd. GWV zag daarom af van verdere samenwerking met WBSS en is, na verkregen instemming van het bestuur en de RvC van Beter Wonen, gestart met het effectueren van de voorgestane samenwerkingsvorm.

3.2.2 Federatie van corporaties in de gemeente Krimpenerwaard

In de gemeente Krimpenerwaard werken vijf corporaties samen in federatief verband. Het betreft hier naast Beter Wonen de corporaties QuaWonen te Bergambacht, Groen Wonen Vlist uit Haastrecht, Woningbouwstichting Gouderak te Gouderak en Woningbouwstichting “de Samenwerking” uit Ouderkerk a/d IJssel. Er zijn in het verslagjaar drie federatievergaderingen gehouden t.w. op 16 januari, 2 april en 10 september 2019.

In het verslagjaar kwamen in de Federatie vergaderingen de navolgende onderwerpen aan de orde:

- Programma themabijeenkomst gemeenteraad Krimpenerwaard 19 februari 2019.
- Aanpassen reglement Regionale Geschillen commissie.
- Samenwerkingstraject/ fusie vier organisaties.
- Gevolgen en beperkingen vanuit de Algemene Verordening Gegevensbescherming.
- Legesheffing en administratiekosten.
- Vervolg op woonvisie gemeente Krimpenerwaard en de kern specifieke uitwerking daarvan.
- Evaluatie uitstroom beschermd wonen.
- Regionale Energie Strategie gemeente Krimpenerwaard.
- Langer Zelfstandig Thuis.
- Woonvisie gemeente Krimpenerwaard.
- Herziening Huisvestingsverordening gemeente Krimpenerwaard.
- Tussentijdse evaluatie prestatieafspraken 2019 met een doorkijk naar 2020 t/m 2022.
- Problematiek voortbestaan van de Regionale Geschillencommissie.
- Tijdelijke aansluiting bij de Geschillen Commissie West Zuid-Holland.
- Organisatie van de meet-up woonwensen jongeren.
- Project Skaeve Huse.
- Invulling verruiming huurbeleid door het optrekken van de norm voor middeninkomens.
- Meet-up woonwensen jongeren.
- Monitoring Wonen in de Krimpenerwaard.
- Vroeg signalering bij schulden.
- Huisvesten middeninkomens – inkomensgrens vrije toewijzingsruimte.

- Procesafspraken en betrekken huurdersorganisaties.
- Statuten Federatie.
- Huisvesting statushouders.

3.2.3 Samenwerking met de gemeente Krimpenerwaard

De gemeente Krimpenerwaard is voor Beter Wonen een belangrijke partner bij de uitvoering van de huisvestingstaak. Contacten werden onderhouden met bestuurders en beleidsmedewerkers van diverse disciplines zoals, Sociale zaken, Schuldsanering, WMO, Openbare Orde en veiligheid, Volkshuisvesting en Beheer Openbare Ruimte. Het merendeel van deze contacten werden onderhouden door de Woonconsulent welke het bestuur met tussentijds rapportages en vergaderverslagen informeerde. Bestuurlijk werd Beter Wonen in overleggen veelal vertegenwoordigt door de secretaris.

Onderwerpen van overleg zijn o.a. geweest:

- Het gemeentelijke project tot het reconstrueren van een aantal straten in het verslagjaar in de woonkern Ammerstol t.w. de Ds. Hugenholtzstraat, Europlaan Aan den Dwarsloot, Hoepmakerstraat en den Hoeff.
- De voorbereiding van het Convenant Voorkoming Huiszetting.
- De tussentijdse evaluatie van de gemaakte prestatieafspraken voor 2019.
- Veiligheidsbeleid gemeente Krimpenerwaard.
- Aanpassing huisvestingsverordening.
- Doelgroepenbeleid.

In het verslagjaar is met de gemeente Krimpenerwaard en de in de federatie verenigde corporaties een het Convenant Voorkoming Huiszetting getekend. De bedoeling van dit convenant is door vroegtijdig handelen vanuit zowel de gemeente als de corporaties huisuitzettingen te voorkomen. De gezamenlijke doelstelling en werking van het convenant is in november 2019 geëvalueerd.

Voor de uitvoering van dit convenant is uitwisseling van gegevens noodzakelijk. Beter Wonen constateert dat deze uitwisseling van gegevens strijdigheid met de Algemene Verordening Gegevensbescherming kan opleveren. Daar waar dit zich voordoet zal vanuit Beter Wonen deze gegevens niet worden verstrekt.

3.2.4 Aedes en netwerken met andere corporaties

Aedes vertegenwoordigt de corporaties op landelijk niveau naar de politiek, de pers en andere relevante netwerken en organisaties. Beter Wonen is lid van Aedes en volgt de ontwikkelingen op het gebied van de volkshuisvesting onder meer door een abonnement op de Aedes nieuwsbrieven voor de bestuurders. Vergaderingen van Aedes zijn in het verslagjaar niet bezocht. De relatie met andere corporaties is elders in dit jaarverslag beschreven.

3.2.5 Overige overlegpartners

Verdere functionele contacten heeft Beter Wonen met:

- Stichting Welzijn en Ondersteuning Krimpenerwaard-midden (SWOK).
- Thuiszorginstelling Vierstroom (dienstverlening en benodigde woningaanpassingen).
- GGD Hollands Midden (begeleiding sociaal zwakkeren).

- Gemiva Den Haag (begeleiding sociaal zwakkeren).
- Openbare Geestelijke Gezondheidszorg (GGZ) Den Haag.
- Kwadraad maatschappelijke dienstverlening Haag.
- Politie Den Haag Team Krimpenerwaard en de desbetreffende wijkagenten (openbare orde en veiligheid)
- Stichting Vluchtelingenwerk (huisvesting statushouders)
- Nederlands Hervormde gemeente (kerk) van Ammerstol (hulpverlening zwakkeren binnen de leefgemeenschap Ammerstol).

Verder is het overleg met de Politie Den Haag - Team Krimpenerwaard en de Nederlands Hervormde gemeente (enige kerk) van Ammerstol in het verslagjaar behoorlijk geïntensiveerd ten opzichte van voorgaande jaren. De oorzaak hiervan is de ontwikkeling binnen de Ammerstols leefgemeenschap zoals deze is beschreven bij punt 3.1 en onderstaand bij 3.3. Hier is het de woonconsulent die het merendeel van deze contacten heeft onderhouden. Het bestuur werd met tussentijdse rapportages en vergaderverslagen geïnformeerd.

3.3 Leefbaarheid

In de dorpskern Ammerstol spelen op beperkte schaal structurele leefbaarheidsproblemen in de zin van overlast, onveiligheid, vervuiling en/of kleine criminaliteit. In het verslagjaar is er in een specifieke situatie sprake geweest van escalatie tussen huurders, waarbij een multidisciplinaire aanpak met gemeente Krimpenerwaard (diverse disciplines), Politie Den Haag - Team Krimpenerwaard en Justitie noodzakelijk was.

Ingeval van melding van strafbare feiten, geeft Beter Wonen, de meld(st)er(s) advies aangifte te doen bij de politie. Ook worden meld(st)er(s) gevraagd bij hinderlijk gedrag, bijvoorbeeld burenoverlast, ook Beter Wonen schriftelijk te informeren.

De veroorzaker van het probleem wordt dan schriftelijk vanuit Beter Wonen gewezen op eventuele strijdigheid met de huurbepalingen en mogelijke gevolgen welke dit kan hebben. Daar waar hulp nodig is worden partijen naar de 1^e lijn hulpverleningsinstellingen verwezen (o.a. Politie Den Haag Team Krimpenerwaard, Kwadraad en GGZ). Bij meldingen bij Beter Wonen vindt er vorming van een dossier plaats.

Beter Wonen beschikt niet over voldoende capaciteit of over voldoende gekwalificeerd personeel om zelf in dergelijke situaties handelend op te treden. Uitgangspunt van Beter Wonen is om incidenten zo snel mogelijk met de inzet van 1^e lijn hulpverleningsinstellingen op te lossen. In het verslagjaar is zesmaal sprake geweest van de melding van burenoverlast. Voor een 3-tal, ten tijde van het opmaken van dit jaarverslag, nog bestaande probleemsituaties, waarbij er geen gewenste (gedrags-) verandering plaats vindt bij de huurder - een acceptabel huurdersgedrag en ongestoord woongenoot van de directe leefomgeving - heeft Beter Wonen in het verslagjaar juridische ondersteuning aangetrokken.

Een tweetal huurders is in het verslagjaar in de gelegenheid gesteld het huurcontract eigener beweging te beëindigen, nadat in hun woning of de daarbij behorende tuin drugs (wietplanten) waren aangetroffen. Zo men niet van dit aanbod van Beter Wonen gebruik had gemaakt zou een juridisch traject zijn gestart om de huurovereenkomst te beëindigen.

3.4 Onderhoud en verbetering voorraad

De coördinatie van het technisch onderhoud door Beter Wonen is in handen van de technisch opzichter. Binnen technisch onderhoud zijns een 3-tal categorieën te onderscheiden:

- Niet Planmatig Onderhoud.
- Planmatig Onderhoud.
- Mutatie-Onderhoud.

3.4.1 Niet Planmatig Onderhoud

Onder niet planmatig onderhoud moet worden verstaan de werkzaamheden die naar aanleiding van verstoringen op korte termijn moeten plaatsvinden. Beter Wonen maakt daarvoor gebruik van diverse bedrijven. Met deze bedrijven bestaat al jaren een goede relatie. Een relatie die gebaseerd is op borging van het overeengekomen dienstverleningsniveau en de kwaliteit van de uitgevoerde werkzaamheden.

Deze bedrijven zijn gedurende 24 uur per dag beschikbaar voor eventuele werkzaamheden waarvoor activiteiten moeten worden ondernomen welke absoluut geen uitstel dulden. De benodigde werkzaamheden worden dan veelal gelijk door de storingsdiensten afgehandeld.

In het verslagjaar:

- Is het loodgietersbedrijf 102 (2018-73) keer ingeschakeld voor onder andere het verhelpen van lekkages van dakgoten en stortbakken, voor problemen met afvoeren van keukens en douches, het vervangen van kranen in keukens, douches en in tuinen.
- Is een bouwbedrijf 56 (2018-140) keer ingeschakeld bij het verhelpen van problemen aan hangen en sluitwerk, het vervangen of repareren van dakramen, het aanbrengen en repareren van vlizotrapen, het vervangen van kozijnen etc.
- Zijn 36 (2018-32) storingen aan rioleringen verholpen, zoals het verhelpen van verstoppingen en het herstellen van losgeraakte aansluitingen op het gemeentelijke riool;
- Is in 2019 12 keer door de stukadoor bij huurmutaties muren en plafonds behandeld.
- Zijn door de verwarmingsinstallateur 33 (2018-49) ketelstoringen of lekkages aan verwarmingsinstallaties opgelost.
- Is de hulp van de elektricien 23 (2018-20) maal ingeroepen voor problemen met de elektriciteit.

3.4.2 Planmatig Onderhoud

Dit onderhoud bestaat uit periodiek terugkerende werkzaamheden aan de diverse complexen. Dit leidt tot een (meerjarig) onderhoudsplan wat jaar voor jaar wordt uitgevoerd. In het verslagjaar zijn de onderstaande planmatige werkzaamheden uitgevoerd:

Schilderonderhoud. Dit onderhoud heeft in 2019 plaatsgevonden op basis van een werkwijze waarbij bij verschillende complexen om de 6 jaar het totale houtwerk werd geschilderd. In de periode van 6 jaar wordt, na 3 jaar, het zogenaamde klein onderhoud schilderwerk uitgevoerd. Bij het klein onderhoud schilderwerk beperken de werkzaamheden zich tot het schilderen van de zogenaamde liggende delen t.w. dorpels van de kozijnen van ramen en deurposten.

Klein schilderonderhoud heeft plaatsgevonden aan de volgende woningen:

- Achterweg 37-39
- W. van Lutternveldstraat 6-8
- 't Molenweer 3a t/m 3c
- Sportlaan 7 t/m 13
- Zalmstraat 1 t/m 25
- Ds. Hugenholtzstraat 13 t/m 25

Voor de toekomstige jaren wordt met het opmaken van een Meerjaren Onderhoudsplan 2020 tot en met 2029, de huidige werkwijze verlaten en wordt het schilderwerk conform de in de MJOP vervatte rapportage en planning opgepakt.

In het verslagjaar heeft na het aanbrengen van nieuwe panelen, groot schilderonderhoud plaatsgevonden aan het complex de Amerhof t.w. Hoepmakerstraat 1 tot en met 77.

Vervanging hoog rendement ketels

In het verslagjaar zijn 14 verwarmingsketels vervangen.

Dakisolatie

Op 16 april 2019 ontving het bestuur en de RvC een brief van de Omgevingsdienst Zuid-Holland Zuid, hierna Omgevingsdienst. Hierin werd aangegeven dat de in het verslagjaar uitgevoerde dakisolaties aan de woningen Europalaan, Zalmstraat, Snackertstraat en Sportlaan niet in overeenstemming met geldende Wet natuurbescherming is verlopen.

Het bestuur heeft ter voorbereiding van toekomstige dakisolatieprojecten ernaar gestreefd om procedurele onvolkomenheden, als in het verslagjaar aangedragen door de Omgevingsdienst, in het vervolg te voorkomen. Dit opdat volledig wordt voldaan aan de inhoud van de Wet natuurbescherming. Om dit te borgen heeft het bestuur in 2019 Milieuadviesbureau ATKB uit Waardenburg ingehuurd om Beter Wonen in deze te begeleiden zodat er in 2020 weer daken geïsoleerd kunnen worden. Voor dit bureau is gekozen op advies en de ervaringen van de directeur van de corporatie Groen Wonen Vlist.

De opdracht aan ATKB is, conform de offerte, alle vogel/nesten tellingen te verrichten als benodigd voor de mogelijke dakisolatie projecten in de jaren 2020 tot en met 2024. De aan ATKB verstrekte opdracht leverde een ecologisch rapport op wat de basis zal zijn voor dakisolatie projecten in de jaren 2020 tot en met 2022.

3.4.3 Mutatie onderhoud

In het verslagjaar hebben 20 woningmutaties plaatsgevonden. Veelal is een woningmutatie aanleiding tot een gedeeltelijke renovatie van de desbetreffende woning. De aanleiding hiertoe is het deels verouderde woningbestand dat Beter Wonen heeft. Bij een gedeeltelijke renovatie van de woningen betreft het voornamelijk werkzaamheden aan vloeren en muren of vervanging van verouderde keukens, toiletten en douches.

Het bestuur constateert dat er in toenemende mate woningen door huurders slecht onderhouden worden en men zich niet houdt aan de voorwaarden vervat in de huurovereenkomst. Grotendeels komt deze ontwikkeling voort uit het gedrag van de huurders. Men meldt gebreken niet zodat tijdig reparatie kan plaatsvinden. Deze ontwikkeling brengt onevenredig veel kosten mee voor een corporatie als Beter Wonen.

3.4.4 Woningisolatie

Energie is wereldwijd (Parijs en Katowice) als in Nederland (gasproblematiek Groningen) een onderwerp dat in vele items in de pers of op radio en televisie dagelijks onze aandacht vraagt. Ook voor woningbouwcorporaties is het noodzakelijk om na te denken welke maatregelen men moet treffen voor de woningen welke men bezit.

Voor de uitvoering van de Regeling energiestaat beschikt Beter Wonen over een contract met Atriensis bv. Deze organisatie voert de controle op de werkzaamheden uit en past, zo de woningen voldoen aan de normen daartoe, de labelklasse van de woningen aan. In het verslagjaar is een onderzoek afgerond naar de actualisatie van de energielabels van woningen waaraan in 2016, 2017 en 2018 werkzaamheden in het kader van groot onderhoud of dakisolatie heeft plaatsgevonden. Alle woningen van Beter Wonen zijn voorzien van een energielabel.

In 2016 is een experiment met vloerisolatie van een woning van het complex den Hoeff gestart door het aanbrengen van vloerisolatie met horizontale reflecterende folies. Met de bewoner van de woning zijn afspraken gemaakt om het energieverbruik te monitoren over een periode van 3 jaar. Daarbij vormen de gegevens vanuit de jaarnota's van de stookseizoenen 2016/2017 tot 2018/2019 de basis.

3.4.5 Complex "de Amerhof"

Complex "de Amerhof" bestaat uit één gebouw, met daarin 38 woningen, een kantoorruimte en een recreatiezaal voor de bewoners. Het complex was bij de bouw bestemd voor bejaardenhuisvesting. In de woonkern Ammerstol werd dan ook gesproken over het bejaardenhuis.

De in het verslagjaar gevormde bewonerscommissie in het complex "de Amerhof", bestaande uit drie vrijwilligers was in het verslagjaar actief voor het beheer en de veiligheid in het complex te organiseren. Deze vrijwilligers nemen bepaalde beheersactiviteiten zoals schoonmaakwerkzaamheden of het 's avonds sluiten van deuren en ramen in de openbare ruimten voor hun rekening. De ervaringen met de bewonerscommissie zijn positief. De activiteiten van deze commissie voorzien duidelijk in een (beheers)behoefte binnen dit complex.

Naast de bewonerscommissie zijn er nog een tuinman en een algemeen onderhoudsman als vrijwilliger actief in en om dit complex.

3.4.6 Onderhoudsbeleid

In 2019 is voor € 256.877 aan planmatig onderhoud (incl. contractonderhoud) uitgevoerd. Aan niet planmatig onderhoud is € 40.814 uitgegeven. Daarbij moet gedacht worden aan het vervangen van houten vloeren, het aanbrengen van verwarmingsinstallaties, keukens, douches en toiletten etc.

In het verslagjaar zijn geen offertetrajecten gehouden voor het verrichten van onderhoud aan de woningen in het jaar 2019. Wel is voor activiteiten in het jaar 2020 m.b.t. groot schilderonderhoud in november van het verslagjaar aan het gecontracteerde schilderbedrijf prijsopgave gevraagd voor de diverse complexen welke in genoemd jaar moeten worden geschilderd.

De gunningen op basis van de in 2018 gehouden offertetrajecten hebben nog een looptijd van 4 jaar. Daarbij is bepaald dat de door de marktpartijen gehanteerde prijzen na twee jaar op marktconformiteit zullen worden beoordeeld. Deze toets zal in 2020 plaats moeten vinden.

3.4.7 Meerjaren Onderhoudsplanung

In het verslagjaar is door het bestuur een Meerjaren Onderhoudsplanung (MJOP) vastgesteld, opgesteld door marktpartij RaderAdvies, voor de periode van 2020 tot 2029. Deze MJOP zal na 3 jaar in 2022 worden geactualiseerd. In de begroting 2020 zijn de kosten voortvloeiend uit deze MJOP (meerjarig) financieel geraamd. De in de MJOP opgetekende kleine gebreken, het zogenaamde klein onderhoud, zijn grotendeels in het verslagjaar zoveel als mogelijk verricht.

3.5 Nieuwbouw

Door Beter Wonen is in het verslagjaar geen nieuwbouw gepleegd.

4. VERANTWOORDING PRESTATIEVELDEN

4.1 Huisvesten van de primaire doelgroep

4.1.1 Toewijzingseisen

De voornaamste taak een woningbouwvereniging is het huisvesten van de beoogde doelgroep te weten mensen die niet op eigen kracht in hun woonbehoefte kunnen voorzien. De doelgroep wordt onderverdeeld in drie groepen waaraan de woningen tot de maximale sociale huurgrens van € 651,03 mogen worden verhuurd.

Primaire doelgroep	Middeninkomens	Secundaire doelgroep
Minimaal 80% van de toewijzingen	Maximaal 20% van de toewijzingen	Maximaal 0% van de toewijzingen
Inkomen tot en met	Inkomen vanaf	Inkomen hoger dan
€ 38.035	€ 38.035 t/m € 42.436	€ 42.436

Sinds medio 2016 mag er gebruik gemaakt worden van een tijdelijke maatregel om de middeninkomens te huisvesten. De secundaire doelgroep kan gehuisvest worden onder de meer bekende 10% Europeanorm. Totaal moet tenminste 80% van de woningen worden toegewezen aan de primaire doelgroep. In onderstaande tabellen staan de toewijzingsgegevens in aantallen en percentages.

Toewijzingsinkomen	Aantal	Percentage
periode 1 januari t/m 31 december		
≤ € 38.035 => min. 80%	16	100%
€ 38.035 - € 42.436 => max. 10%	0	0%
> € 42.436 => max. 10%	0	0%
Totaal => 100%	16	100%

4.1.2 Toewijzing per doelgroep

In onderstaande tabel is weergegeven hoe de toewijzing van woningen over de verschillende doelgroepen heeft plaatsgevonden.

Aantallen verhuur aan eenpersoonshuishoudens.

Eenpersoonshuishoudens		Huurgrenzen		
		≤ kwaliteits kortingsgrens	> kwaliteits kortingsgrens ≤ laagste aftoppingsgrens	> laagste aftoppingsgrens ≤ liberalisatiegrens
		≤ € 424,44	€ 424,44 ≤ € 607,64	€ 607,64 ≤ € 720,42
Jonger dan 65 jaar en 9 maanden, inkomen lager of gelijk inkomensgrens Wht	€ 22.700	0	4	0
Jonger dan 65 jaar en 9 maanden, inkomen hoger dan inkomensgrens Wht	€ 22.700	0	0	4
65 jaar en 9 maanden of ouder, inkomen lager of gelijk inkomensgrens Wht	€ 22.675	0	0	0
65 jaar en 9 maanden of ouder, inkomen hoger dan inkomensgrens Wht	€ 22.675	0	0	0
Totaal		0	4	4

Aantallen verhuur aan tweepersoonshuishoudens.

Tweepersoonshuishoudens		Huurgrenzen		
		≤ kwaliteits kortingsgrens	> kwaliteits kortingsgrens ≤ laagste aftoppingsgrens	> laagste aftoppingsgrens ≤ liberalisatiegrens
		≤ € 424,44	€ 424,44 ≤ € 607,64	€ 607,64 ≤ € 720,42
Jonger dan 65 jaar en 9 maanden, inkomen lager of gelijk inkomensgrens Wht	€ 30.825	0	0	0
Jonger dan 65 jaar en 9 maanden, inkomen hoger dan inkomensgrens Wht	€ 30.825	0	0	0
65 jaar en 9 maanden of ouder, inkomen lager of gelijk inkomensgrens Wht	€ 30.800	0	2	0
65 jaar en 9 maanden of ouder, inkomen hoger dan inkomensgrens Wht	€ 30.800	0	0	0
Totaal		0	2	0

Aantallen verhuur aan meerpersoonshuishoudens.

Drie- en meerpersoonshuishoudens		Huurgrenzen		
		≤ kwaliteits kortingsgrens	> kwaliteits kortingsgrens ≤ laagste aftoppingsgrens	> laagste aftoppingsgrens ≤ liberalisatiegrens
		≤ € 424,44	€ 424,44 ≤ € 651,03	€ 651,03 ≤ € 720,42
Jonger dan 65 jaar en 9 maanden, inkomen lager of gelijk inkomensgrens Wht	€ 30.825	0	4	0
Jonger dan 65 jaar en 9 maanden, inkomen hoger dan inkomensgrens Wht	€ 30.825	0	0	2
65 jaar en 9 maanden of ouder, inkomen lager of gelijk inkomensgrens Wht	€ 30.800	0	0	0
65 jaar en 9 maanden of ouder, inkomen hoger dan inkomensgrens Wht	€ 30.800	0	0	0
Totaal		0	4	2

4.1.3 Een woning zoeken

Voor de woningtoewijzing wordt samengewerkt met de overige in de gemeente Krimpenerwaard actieve corporaties. Daarvoor wordt gebruik gemaakt van een gezamenlijk geautomatiseerd woonruimteverdelingssysteem. Beschikbare woningen worden aangeboden via www.wonenindekrimpenerwaard.nl. Woningzoekenden die in de gemeente Krimpenerwaard woonachtig zijn krijgen geen voorrang voor een woning ten opzichte van woningzoekenden die niet in de gemeente Krimpenerwaard wonen.

Het bestuur heeft m.b.t. de verhuur van woningen op 6 mei 2019 expliciet besloten dat er geen verhuur mag plaatsvinden aan een kandidaat waarbij uit de huurderverklaring blijkt dat er sprake is van negatieve aangelegenheden (huurachterstanden, burenoverlast, verstoring woongenot omwonenden etc. etc.). Het vanuit een bewindvoerder garanties verlenen is voor het bestuur geen acceptabele basis om alsnog tot verhuur van woningen over te gaan.

4.1.4 Verhuringen

In het verslagjaar zijn er 16 woningen opnieuw verhuurd.

Verhuurgegevens

Aantal	2019	2018	2017	2016	2015
Huuropzeggingen	20	20	33	37	17
Verhuringen	16	26	27	37	17

Verhuringen 2019 naar doelgroep

Doelgroep	Aantal
Starters	1
Senioren '65+'	2
Doorstromers	13
Urgentiekandidaten	0
Statushouders	0
Totaal	16

4.1.5 Huisvesting bijzondere doelgroepen

Beter Wonen geeft extra aandacht aan woningzoekenden die door een beperking of door niet-financiële omstandigheden moeilijk aan een woning kunnen komen. Daarbij heeft Beter Wonen extra aandacht voor bijzondere gezinssituaties. Binnen de wettelijke mogelijkheden zoekt Beter Wonen naar maatwerkoplossingen.

4.1.6 Huisvesting statushouders

De taakstelling voor de huisvesting van statushouders is sinds 2015 aan de gemeente Krimpenerwaard opgelegd en in onderling overleg verdeeld over de verschillende dorpskernen en de corporaties.

In de prestatieafspraken voor het jaar 2019 zijn de gemeente Krimpenerwaard en Beter Wonen overeengekomen dat één gezin behorende tot de groep statushouders in de woonkern Ammerstol gehuisvest zal gaan worden. In het verslagjaar zijn 2 woningen uit de doelgroep statushouders toegewezen. Daarmee is voldaan aan de prestatieafpraak met de gemeente Krimpenerwaard voor 2019.

4.1.7 Huurverhoging

Beter Wonen heeft de huren in het verslagjaar per 1 juli 2019 verhoogd met gemiddeld 0,8% (de helft van de inflatie 2018). Op basis van de huursombenadering kon de jaarhuur stijgen met maximaal 2,6% (inflatie 1,6% + 1%). Het bestuur heeft dit maximumbedrag als uitgangspunt voor de vaststelling van de huurverhoging genomen.

Bij huurmutaties worden de huren van vrijkomende woningen opgetrokken tot een maximale redelijke huur van 85% op basis van de puntencheck Huurcommissie (besluit bestuur juli 2018). Deze aanpassing van de huursom vindt niet plaats bij mutaties van woningen in complex "de Amerhof" (blijft 75%). De reden voor deze uitzondering is dat deze woningen lastiger te verhuren zijn.

4.1.8 Huurachterstand

De huurachterstand bedroeg per 31 december 2019 0,20% van de bruto jaarhuur. In het 2018 was dit percentage 1,14.

Het bestuur signaleert dat er steeds meer huurders moeite hebben om de verschuldigde huur te betalen. Dit is wordt ook door de overige corporaties in de gemeente Krimpenerwaard geconstateerd. In de categorie huurders, die afhankelijk zijn van sociale huisvesting, zijn het met name, landelijk geconstateerd, de ouderen die moeite hebben met het betalen van de huur.

Bij het ontstaan van een huurachterstand wordt door Beter Wonen direct (in de maand of de maand volgend op de maand waarin de huurachterstand ontstaat) contact gelegd met de in gebreke zijnde huurder. Vervolgens vinden er gesprekken plaats met de huurder en worden er betalingsregelingen getroffen. Vanwege de vele problematieken bij de huurbetalingen kosten deze werkzaamheden onevenredig veel tijd en energie van medewerkers van een kleine organisatie als die van Beter Wonen. Die inspanningen hebben in 2019 het gewenste effect gehad en is de huurachterstand gedaald tot 0,2% van de bruto jaarhuur.

Worden de getroffen betalingsregelingen niet nagekomen en wordt de huurschuld vervolgens hoger dan € 1.000,00, dan wordt, ondanks de inspanningen vanuit Beter Wonen, eventueel in samenwerking met de gemeente Krimpenerwaard, de inning van huurachterstanden overgedragen aan een gerechtsdeurwaarder.

In het verslagjaar is eenmaal sprake geweest van het daadwerkelijk effectueren van een vonnis tot ontbinding van het huurcontract (huisuitzetting) vanwege huurachterstand.

4.1.9 Woonfraude

Wij controleren bij twijfel op woonfraude. Er vindt dan overleg plaats met de gemeente Krimpenerwaard en worden de gemeentelijke gegevens (GBA), de afgifte van woonvergunningen en overige gegevens getoetst. Ook wordt gecontroleerd of er sprake is van onderverhuur. In het verslagjaar hebben zich geen onregelmatigheden voorgedaan. Wel bestaat er bij sommige verhuringen grote twijfel of de woning wel daadwerkelijk bewoond wordt. De genoemde mogelijkheden bieden onvoldoende soelaas om daadwerkelijk bewoning plaatsvindt door de huurder. Hierdoor kunnen zich allerlei ongewenste situaties voordoen. Hierbij valt te denken aan vervuiling rondom de woning vanwege nalatigheid van het onderhoud van tuinen, kan het adres worden gebruikt voor uitkeringsfraude enz. enz. Het meest pijnlijke in deze is echter dat Beter Wonen woningzoekenden niet passend kan huisvesten. Dit bij een woningmarkt, welke landelijk onder druk staat, waardoor er sprake is van woningnood.

4.1.10 Prestatieafspraken 2019 geëvalueerd.

In het verslagjaar zijn de prestatieafspraken met de gemeente Krimpenerwaard voor het jaar 2019 geëvalueerd. De gemaakte prestatieafspraken voorzien in federatieve prestatieafspraken en afspraken voor de individuele corporaties.

4.2 Kwalitatief in stand houden van het woningbezit

4.2.1 Woningvoorraad

Per 31 december 2019 bestond het woningbezit van Beter Wonen uit 266 woningen, hiervan is 1 woning opgenomen in de voorraad verkopen. Deze woning wordt in 2020 verkocht. De verdeling van de huurwoningen van Beter Wonen per 31 december 2019 is onderstaand gespecificeerd weergegeven.

Aantal huurwoningen naar bouwjaar:

Bouwjaar	2019
< 1950	0
1951 t/m 1975	154
1976 t/m 2000	97
2001 t/m 2011	9
Vanaf 2012	6
Totaal	266

Aantal huurwoningen naar type:

Type woning	2019
Eengezinswoning	193
Etagewoning zonder lift	33
Duplexwoning	2
Etagewoning met lift	38
Totaal	266

Aantal huurwoningen naar huurprijs:

Huurgrenzen	2019
Tot € 607,46	231
Van € 607,46 tot € 651,03	21
Van € 651,03 tot € 720,42	14
Vanaf € 720,42 (boven liberalisatiegrens)	0
Totaal	266

4.2.2 Nieuwbouw en herstructurering

In het verslagjaar zijn er geen nieuwe woningen gebouwd. Ook heeft er geen sloop of renovatie voor complexen van woningen plaatsgevonden.

4.2.3 Strategisch voorraadbeleid

De focus van Beter Wonen is de afgelopen jaren primair gericht geweest op het behouden van de omvang van de voorraad en het doorexploiteren van alle woningen. Het bestuur heeft besloten 26 woningen bij huurmutatie te verkopen. Inmiddels zijn er 10 woningen verkocht. Nog 16 woningen zouden kunnen worden verkocht.

4.2.4 Verkoop van woningen

In 2019 is een woning, Zalmstraat 2, door Beter Wonen te koop aangeboden. Vanwege de vraagprijs welke, vanuit de regelgeving daaromtrent voortvloeit, is in de huidige markt als stevig te noemen. Dit temeer daar deze woning binnen volledig gerenoveerd moet worden qua sanitair, verwarming, keukenvoorziening, dakisolatie en zonnepanelen. Dit maakt dat een eventuele koper naast de aankoopssom nog een behoorlijk budget beschikbaar moeten hebben. Na het plaatsen van de woning in de woningmarkt hebben zich 3 geïnteresseerden gemeld welke na een eerste verkenning zijn afgehaakt. In 2020 heeft de verkoop van deze woning plaatsgevonden en is voldaan aan de prestatieafspraken met de gemeente Krimpenerwaard (de te incasseren verkoopssom zal worden aangewend voor het treffen van de benodigde energiemaatregelen).

4.2.5 Aankopen van woningen

Beter Wonen heeft in 2019 geen woningen aangekocht.

4.3 Betrekken van huurders bij beleid en beheer

Het bestuur hecht aan goede communicatie met haar huurders. Daartoe bestaan er de verplichting vanuit de Overlegwet en de statutaire verplichtingen. Zie hieromtrent verder naar hetgeen is vermeld onder 4.3.2.

4.3.1 Regionale geschillencommissie en Huurcommissie

In de Krimpenerwaard is een regionale geschillencommissie (RGK) ingesteld. Alle sociale verhuurders in de Krimpenerwaard participeren in deze geschillencommissie. Er is door één huurder van Beter Wonen in 2019 een zaak bij de regionale geschillencommissie aanhangig gemaakt. In deze casus heeft de commissie uitspraak gedaan. Zowel de huurder als Beter Wonen zijn op diverse aspecten van de casus in het gelijk gesteld. Daar waar de huurder in zijn klachten in zijn gelijk is gesteld heeft Beter Wonen de benodigde verbeteringen geïnitieerd.

Tijdens de actualisatie van het reglement van de RGK in 2019 hebben de leden aangegeven principieel bezwaar te hebben tegen de nieuwe wijze van samenstelling van de commissie. Dit is de reden dat zij per 1 november 2019 hun functie hebben neergelegd. Vervolgens zijn een 2-tal opties verkend voor de continuering van behandeling van de geschillen van de Federatie van Woningcorporaties in de Krimpenerwaard of het samenstellen van een nieuwe RGK en het aansluiten bij een al bestaande geschillencommissie.

In federatief verband is besloten aan te sluiten bij de Geschillencommissie Wonen Zuid-Holland (GCWZH). De GCWZH is een regionale geschillencommissie gevestigd in Dordrecht en heeft momenteel 28 deelnemende corporaties. De al aan deze organisatie deelnemende corporaties behoren zo'n 245.000 woningen in (voornamelijk) Zuid-Holland. Per jaar worden er ca. 100 geschillen behandeld. Voorafgaand aan de besluitvorming zijn meerdere geschillencommissies in de nabijheid

van de Krimpenerwaard bekeken. De GCWZH heeft het voordeel dat de commissie geschillen behandelt op locatie. Dit gebeurt in het pand van QuaWonen te Bergambacht, zoals de RGK dat ook deed.

4.3.2 Huurdersbelangenvereniging

Beter Wonen ontbeerde in het verslagjaar een huurdersbelangenvereniging. Daarvoor communiceerde het bestuur rechtstreeks met de huurders. Daartoe werden vergaderingen belegd en nieuwsbrieven verzonden. Ook werd informatie gedeeld via de website van Beter Wonen. Onderwerpen waarover informatie is verstrekt zijn:

- De planning van het onderhoud van de verwarmingsketels.
- De planning van groot- en klein schilderwerk.
- De planning van de projecten dakisolatie waarbij de huurders zijn geïnformeerd over de werkzaamheden en zijn adviezen verstrekt om schade aan goed en eigendom te voorkomen.
- Bij de 36 huurders van woningen waar dakisolatie heeft plaatsgevonden, is een enquête gehouden, om de beleving van de huurders te monitoren en om de ervaringen als verbeterpunten bij komende projecten mee te nemen.
- Over het initiatief en het proces van onderzoek naar fusie en/of samenwerking met 3 andere corporaties in de gemeente Krimpenerwaard.

Daarnaast zijn de huurders:

- Uitgenodigd tot het bijwonen van een 2-tal Algemene vergaderingen gehouden in juni en november 2019.
- Uitgenodigd voor een 2-tal voorlichtingsavonden over het onderzoek naar een mogelijke fusie met 3 andere corporaties.
- Zijn de huurders door het bestuur gevraagd een denktank te vormen welke ondersteunend aan het bestuur meedenkt in het onderzoek naar de mogelijke fusie met de 3 andere corporaties.

Het bestuur constateert dat de bijeenkomsten voor huurders niet of slechts met een beperkt aantal huurders wordt bezocht.

Het bestuur is van mening dat met deze werkwijze alle huurders naar behoren werden geïnformeerd over wat voor hen als huurder relevant is.

Vermeld kan worden dat een aantal huurders in september 2019 het initiatief hebben genomen tot het oprichten van een huurdersbelangenvereniging. Op 31 oktober 2019 heeft de oprichtingsvergadering plaatsgevonden. Het bestuur is verheugd met deze ontwikkeling en hoopt op een vruchtbaar overleg van deze vereniging met de directeur/bestuurder zodat de belangen van de huurders optimaal kunnen worden behartigd.

4.3.3 Algemene vergadering

Beter Wonen heeft in het verslagjaar tweemaal een Algemene vergaderingen belegd. Deze vergaderingen vonden plaats op 26 juni en 25 november in de recreatiezaal van het complex “de Amerhof”.

In de vergaderingen kwamen de volgende onderwerpen aan de orde:

- Vaststelling van het verslag van de Algemene vergadering van 26 juni 2019.
- Vaststelling van het verslag van de Algemene vergadering van 25 november 2019.
- Voorstel tot het omzetten van woningbouwvereniging “Beter Wonen” Ammerstol in de stichting Woningstichting “Beter Wonen” Ammerstol.
- Voorstel tot het wijzigen van de statuten van woningbouwvereniging “Beter Wonen” Ammerstol in de statuten van Woningstichting “Beter Wonen” Ammerstol.
- Voortgang onderzoek tot fusie van 4 corporaties in de Krimpenerwaard.
- Vaststellen van de jaarrekening 2018 en het jaarverslag 2018.
- Het verlenen van decharge aan het bestuur voor het gevoerde beleid.
- Het verlenen van decharge aan de Raad van Commissarissen voor het gehouden toezicht.
- Het aftreden van het voltallige bestuur per 1 januari 2020 en de benoeming van de nieuwe directeur bestuurder per deze datum.

4.3.4 Verenigingen van Eigenaren

Beter Wonen participeert in de Vereniging van Eigenaren Achterweg. Het beheer van deze VvE wordt uitgevoerd door Tricasa gevestigd te Papendrecht. De penningmeester vertegenwoordigt het bestuur in deze VvE.

4.3.5 Klachten

In artikel 1.5 van de Governancecode is bepaald dat het bestuur ten minste eenmaal per jaar verslag uitbrengt uit aan de RvC over de ingediende klachten bij de corporatie. In dit verslag geeft het bestuur een toelichting over de aard van de klachten, de mate waarin diverse klachten een gemene deler hebben en hoe de klachten zijn opgevolgd. Het bestuur zal aan deze verplichting voldoen door het opnemen van een verslag in dit jaarverslag. Zie in deze voor uitgebreidere rapportage onder 3.4.1. Niet Planmatig Onderhoud. Alle klachten zijn direct na melding door Beter Wonen opgepakt en verholpen.

4.4 Leefbaarheid

Het algemene beeld is dat er in Ammerstol een toenemende mate van leefbaarheidsproblemen ontstaat. Als er problemen zijn, dan zijn die incidenteel van aard en terug te voeren op individuen. Om die reden is het niet eenvoudig om specifiek beleid te ontwikkelen om leefbaarheidsproblemen op te lossen. In 2019 is er een 6-tal meldingen gedaan van burenoverlast en één melding van andersoortig overlast. Overlast blijkt niet altijd in één keer op te lossen. Beter Wonen beschikt zelf niet over voldoende expertise of capaciteit om de melding van burenoverlast zelf op te lossen of daaromtrent de benodigde begeleiding te bieden. In geval van ernstige overlast of zorgwekkende situaties worden zaken aangemeld bij het meldpunt Kwadrant. Indien nodig vindt er overleg met de gemeente Krimpenerwaard en de wijkagent van de Politie-eenheid Den Haag – Team Krimpenerwaard plaats.

Een kleine woningcorporatie staat midden in haar werkgebied en voelt de noodzaak zich in te spannen voor het behoud van de leefbaarheid in het dorp. Zo verhuurt Beter Wonen praktijkruimten in het Groene Kruisgebouw aan diverse (para)medische organisaties en het facilitair ondersteunen van de recreatiezaal (beschikbaarstelling) in het wooncomplex “de Amerhof”. Deze zaal wordt zowel

door bewoners van dit complex als door overige inwoners van Ammerstol gebruikt. Zo kan er worden deelgenomen aan spelletjesmiddagen, kan er worden gebiljart, is er eenmaal per week een zogenaamde Open eettafel en worden er rond Koningsdag en Bevrijdingsdag filmavonden gehouden. Deze activiteiten zijn toegankelijk voor alle bewoners van de woonkern Ammerstol.

De gemeente Krimpenerwaard heeft in het verslagjaar in een 2-tal straten groot onderhoud verricht. Daarbij zijn het riool vervangen zijn en overige nutsleidingen vernieuwd. Deze werkzaamheden hadden voor de huurder verregaande gevolgen. Tuinen en paden moesten worden opgehoogd en bestaande beplanting moest worden vervangen of worden verplaatst. Vanuit Beter Wonen zijn de huurders gefacilieerd door het beschikbaar stellen van zand en grond. Deze werkwijze is voor Beter Wonen standaard in dit soort situaties en als bestaand beleid gedurende vele jaren gehanteerd.

Voor het bestuur was de activiteit van de gemeente Krimpenerwaard aanleiding om de directe omgeving rondom het Groene Kruisgebouw aan de voor-, zij-, en achterzijde opnieuw in te richten.

4.4.1 Buurtsuper

In het complex de Achterweg is in een winkelruimte van Beter Wonen is een buurtsuper gevestigd welke door het winkelconcern de Spar wordt gevoerd. In deze buurtsuper zijn mensen met een verstandelijke beperking werkzaam met het oog op een zinvolle dagbesteding. Deze mensen zijn afkomstig vanuit Gemiva. Door de samenwerking tussen Gemiva, de Spar en Beter Wonen beschikt Ammerstol over een supermarkt welke eveneens is voorzien van een bezorgdienst. De bestaande formule is succesvol en is van levensbelang voor de woonkern Ammerstol. De buurtsuper draagt manifest bij aan de leefbaarheid van het dorp.

4.4.2 Uitgaven in het kader van de leefbaarheid

Corporaties moeten zich aan hun kerntaak houden. Met de invoering van de nieuwe Woningwet mogen zij geen sponsor meer zijn van sportclubs e.d. In het verslagjaar zijn er geen subsidieverzoeken gehonoreerd of uitgaven in het kader van leefbaarheid in de woonkern Ammerstol gedaan.

4.5 Financiën

Beter Wonen streeft ernaar om aan haar financiële verplichtingen op korte en langere termijn te blijven kunnen voldoen en toegang te houden tot de kapitaalmarkt. De jaarlijkse meerjarenprognose is een belangrijk instrument om te toetsen of alle voorgenomen activiteiten (nieuwbouw, renovatie en verkoop) haalbaar zijn op financieel gebied.

Onze externe toezichthouders, het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) en de Autoriteit woonautoriteit (ILT) toetsen jaarlijks of Beter Wonen aan de eisen voldoet. Ook in 2019 is de beoordeling positief uitgevallen.

4.5.1 Resultaat en financiële meerjarenprognose

De winst- en verliesrekening sluit in 2019 met een positief jaarresultaat (na belastingen) van € 3.258.141. Geraamd was in de begroting 2019 een positief jaarresultaat na belasting van € 1.007.565. Dit komt neer op een positief verschil van € 2,3 miljoen.

Dit verschil wordt volledig veroorzaakt door het herwaarderingsresultaat op de vastgoedportefeuille. De uitgangspunten in het Handboek marktwaardering 2019 blijken behoorlijk af te wijken van de in de begroting 2019 te hanteren parameters.

4.5.2 Beleidsmatige beschouwing op de ontwikkeling van de marktwaarde

Het jaar 2019 kenmerkt zich door een wederom sterk aangetrokken woningmarkt ten opzichte van 2018. Zowel in de koop- als huurmarkt blijft een toenemende interesse bestaan. Voor de woningportefeuille van Beter Wonen heeft dit tot een stijging van de marktwaarde gezorgd. De totale waarde van de woningportefeuille is met € 2,9 miljoen gegroeid naar een waarde van € 35,6 miljoen. Dit betreft een waardegroei van 9%. De positieve waardeontwikkeling is mede een gevolg van een verder aangetrokken koopmarkt en de lage rentestand is mede een bepalende factor hierin. De huurprijsonwikkeling van het sociale vastgoed en de ontwikkeling van de markthuren zijn belangrijke factoren voor de stijging van de marktwaarde. Ondanks mogelijkheden tot huuroptimalisatie bij mutaties wordt invulling gegeven aan de maatschappelijke taak op het gebied van betaalbaarheid. De ontwikkeling van de norm voor de onderhoudskosten hebben een neerwaarts effect gehad op de marktwaarde.

4.5.3 Beleidsmatige beschouwing op de beleidswaarde

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

De ontwikkeling van de beleidswaarde wordt deels beïnvloed door de ontwikkeling van de marktwaarde in verhuurde staat welke hiervoor is toegelicht, omdat de beleidswaarde de marktwaarde als vertrekpunt neemt. De beleidswaarde vormt een onderdeel van het Verticaal toezichtsmodel van de Aw en WSW. In 2019 zijn nadere richtlijnen uitgegeven voor het positioneren van de onderhoudskosten en investeringen in de beleidswaarde. Beter Wonen heeft deze richtlijnen beoordeelt en (voor zover van toepassing) toegepast in haar berekeningen.

WSW en de Aw hebben in april 2020 het nieuwe kader van ratio's gepresenteerd, waarbij met name de beoordeling op de discontinuïteit in ratio's is opgenomen. Daarnaast zijn de normen op de bestaande ratio's herzien. Een en ander is het gevolg van de invoering van de beleidswaarde in 2018. Beter Wonen heeft in haar kengetallenoverzicht alle ratio's op basis van de nieuwe normen getoetst en alle ratio's voldoen ruimschoots aan de nieuwe normen.

Bij het opstellen van de jaarrekening maakt het bestuur diverse oordelen en schattingen. Dit is inherent aan het toepassen van de geldende verslaggevingsstandaarden. In het bijzonder is dit van toepassing op de bepaling van de marktwaarde en de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie. De waardebepaling van het vastgoed (terug te vinden in de marktwaarde en beleidswaarde), is geen exacte wetenschap en tevens betreft dit de grootste schattingspost waar het bestuur een inschatting over moet maken voor de jaarrekening.

De beleidswaarde kent als vertrekpunt de marktwaarde in verhuurde staat waarbij er in het kader van de beschikbaarheid, betaalbaarheid, kwaliteit en beheer aansluiting wordt gezocht bij het beleid van de corporatie in plaats van de uitgangspunten in de markt. Met deze toelichting wordt nadere duiding gegeven aan het deel van de waarde van het vastgoed en dus van het corresponderende deel van het vermogen dat als gevolg van het beleid van de woningcorporatie niet of pas op zeer lange termijn kan worden gerealiseerd.

4.5.4 Beleidsmatige beschouwing op het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie

Het bestuur van Beter Wonen heeft een inschatting gemaakt van het gedeelte van het eigen vermogen dat bij ongewijzigd beleid niet of eerst op zeer lange termijn realiseerbaar is. Deze schatting ligt in lijn met het verschil tussen de beleidswaarde van het DAEB-bezit - en het niet DAEB bezit in exploitatie en de marktwaarde in verhuurde staat van dit bezit en bedraagt circa € 21 miljoen. Dit impliceert dat circa 58,4% van het totale eigen vermogen niet of eerst op zeer lange termijn realiseerbaar is.

Gezien de volatiliteit van (met name) de beleidswaarde, is dit aan fluctuaties onderhevig. Het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde – de zogenoemde waterval – is in de toelichting van de verliesrekening opgenomen onder de post Vastgoedbeleggingen.

4.5.5 Interne risico- en controlesystemen

De organisatie gebruikt verschillende besturingssystemen om de voortgang van de werkzaamheden en de kwaliteit en uitvoering te bewaken. In procedures is vastgelegd hoe de verwerking en de interne controle van facturen plaatsvindt. Bij belangrijke processtappen wordt altijd het 4-ogen principe toegepast.

Bepaalde processen zijn vrijwel geheel bij één persoon ondergebracht. Dit is inherent aan een kleine organisatie. Wij zoeken naar oplossingen (bijv. via collegiale controles) om meer controle te kunnen uitoefenen en het risico van fraude te verkleinen. Jaarlijks vinden steekproefsgewijze interne controles plaats om te beoordelen of de vastgestelde procedures gevolgd worden.

Wij anticiperen op mogelijke uitval van medewerkers door het collegiaal delen van kennis en door het zorgen voor achtervang vanuit collega's uit collega corporaties en middels inhuur van interimmedewerkers die bekend zijn met onze organisatie.

Regelmatig wordt er interne controle uitgevoerd op processen. Voortgang en uitgaven worden bewaakt via de reguliere planning en control cyclus. In deze cyclus zijn vanaf 2018 structureel meer rapportagemomenten ingebouwd, zoals de viermaands rapportage.

Risicomanagement zorgt ervoor dat we voldoen aan wet- en regelgeving, dat we processen beheersen, dat we adequater kunnen inspelen op externe en interne ontwikkelingen, dat we beter prioriteiten stellen en keuzes maken en dat we faalkosten en imagoschade terugdringen, door stelselmatig risico's in kaart te brengen en passende beheersingsmaatregelen te nemen. De accountant verzorgt daartoe de zogenaamde interimcontrole en controleert de op te maken jaarrekening.

4.5.6 Externe risico's

De invloed van veranderende regelgeving kan onze bedrijfsstrategie flink beïnvloeden. Passend toewijzen en het overheidsbeleid rond de jaarlijkse huurverhoging hebben direct financiële gevolgen en beïnvloeden daardoor de succeskans van onze bedrijfsstrategie. Ook hebben wij besloten om bij nieuwe verhuur de huur van een aantal seniorenwoningen te verlagen naar de aftoppingsgrens.

Het precieze financiële effect van de maatregelen die wij rond Passend Toewijzen genomen hebben om aan onze volkshuisvestelijke, maatschappelijke taak te voldoen is moeilijk in te schatten. Het geeft ruimte in de huursombenadering elders in de voorraad. Per saldo zal het financiële effect beperkt zijn. Er bestaat op langere termijn de kans dat alle woningen qua toewijzingshuur naar de aftoppingsgrenzen tenderen, ongeacht de kwaliteit.

Investerings in verduurzaming van woningen of aanpassen van woningen zijn lastiger geworden omdat die investeringen minder gemakkelijk terug te verdienen zijn via het aanpassen van de huur. Als woningen boven de aftoppingsgrens minder gemakkelijk te verhuren zijn, wordt het bouwen van nieuwe woningen ook een stuk lastiger. Wij gaan daarom niet het risico aan voor de leegstand te bouwen of grote investeringen te doen die niet terug te verdienen zijn, tenzij een maatschappelijke opgave expliciet daarom vraagt en wij het berekende bedrag in onze financiële buffers kunnen opvangen.

Het speelveld tussen gemeente, huurders en corporatie begint te veranderen. Met name de gemeente krijgt steeds meer invloed op de bedrijfsstrategie van Beter Wonen. Dat is op zich prima; wij zien de gemeente als onze belangrijkste partner. De keerzijde van politieke invloed, die vaak kortcyclisch is, kan zijn dat onze koers minder bestendig is; waar onze huurders wel recht op hebben. Goede samenwerking en afstemming van plannen en denkbeelden tussen deze partijen is dan ook zeer belangrijk. Er bestaat altijd het risico dat de gemeente, vanwege de eigen bezuinigingen, een groter beroep op ons vermogen doet dan wij zouden willen. De financiële omvang van dit risico bepalen zou speculeren zijn.

4.5.7 Financiële risico's

Op financiële risico's die voortvloeien uit gewijzigd overheidsbeleid hebben wij maar beperkt invloed. Zeker omdat overheidsmaatregelen de laatste jaren tamelijk verrassend afgekondigd worden.

De risico's vanuit de financiële markten zijn op dit moment voor ons niet groot. In 2020 en 2021 dienen zich eindaflossingen aan en is volgens de meerjarenbegroting een eerstvolgend moment voor het aantrekken van nieuwe financiering. Begin 2020 heeft Beter Wonen acties ondernomen om deze eindaflossingen in combinatie met nieuwe financieringsbehoefte af te dekken.

4.5.8 Fiscaal

In de VPB heffing is een aantal maatregelen genomen die een negatief effect op de belastingdruk hebben in de sector, te weten de beperking van de voorwaartse verliesverrekening en de ATAD maatregel. Voor Beter Wonen hebben deze wijzigingen nauwelijks tot geen effect op het toekomstige belastingresultaat.

4.5.9 Financien en beleggen

Het gemiddelde rentepercentage van de totale leningenportefeuille in 2019 is 2,82% (2018 3,22%). Voorts hebben wij een rekening-courant kredietfaciliteit. Er zijn geen investeringen en beleggingen in het buitenland gedaan. Ook heeft er geen financiële ondersteuning aan buitenlandse instellingen conform MG 2005-04 plaatsgevonden.

4.5.10 Verbindingen

In 2019 is Beter Wonen geen nieuwe verbindingen aangegaan. In 2019 zijn geen onroerende zaken die in eigendom zijn bezwaard.

5. ORGANISATIE

5.1 Missie en profiel

Beter Wonen zet zich in om mensen die beperkte mogelijkheden hebben (of om het zelf voor elkaar te krijgen) voldoende kans te bieden op goede huisvesting en prettig wonen binnen de gemeente Krimpenerwaard. Het bestuur heeft daarbij nadrukkelijk oog voor kwaliteit, comfort, het milieu en duurzaamheid.

Er is spanning aanwezig tussen enerzijds het betaalbaar houden en goed onderhouden van woningen en de steeds hogere financiële afdrachten aan de rijksoverheid (huurdersheffing). Ook de regelgeving rond Passend Toewijzen heeft een negatief effect waardoor er onder andere spanningen ontstaan tussen de toekomstige verplichtingen zoals energie beperkende maatregelen zoals deze voortvloeien uit het Energieakkoord.

5.2 Stakeholders

Beter Wonen heeft diverse stakeholders met betrekking tot de maatschappelijke en volkshuisvestelijke missie en doelstellingen. Naast de gemeente Krimpenerwaard en de collega corporaties in de Krimpenerwaard zijn deze onder onderdeel 3.2 vermeld.

5.3 Visitatie

In het verslagjaar heeft een visitatie plaatsgevonden. Het rapport van deze visitatie is ingezonden aan de daartoe bedoelde instellingen zoals de Autoriteit woningcorporatie en gemeente Krimpenerwaard. Het verslag is ook op de website van Beter Wonen in te zien. De volgende visitatie zal in 2023 plaatsvinden.

5.4 Bestuur

Het voltallige bestuur heeft in juni de RvC geïnformeerd dat men per 1 januari 2020 zou aftreden.

Het bestuur kwam gedurende het verslagjaar tot de conclusie dat zij niet langer de verantwoording willen dragen om Beter Wonen, een corporatie met 266 woningen en met een zeer beperkte uitvoeringsorganisatie, te besturen. Deze conclusie is gebaseerd op een gegroeid voortschrijdend inzicht over de grote hoeveelheid aan (wettelijke) voorschriften en verantwoordingsverplichtingen in relatie tot de zeer kleine omvang van Beter Wonen.

Daarbij was ook een punt van overweging de benodigde beschikbare tijd naast een volledige baan (2 bestuursleden), benodigd om als goed bestuurder in een dergelijke kleine organisatie te kunnen functioneren, een knelpunt oplevert. Zo dient er al veel tijd gestoken te worden in enkel het op peil houden van de kennis. De praktijk wijst uit dat de werkzaamheden voor Beter Wonen voor de functie van secretaris en minimaal 2 werkdagen vergt. De benodigde capaciteit voor de functie van penningmeester en voorzitter worden respectievelijk op twee en een dagdelen per week ingeschat, hetgeen te veel energie van bestuurders vergt.

Het bestuur is belast met het besturen van de woningcorporatie, hetgeen onder meer inhoudt dat het bestuur verantwoordelijk is voor:

- De realisatie van de doelstellingen van de woningcorporatie;

- De strategie;
- De financiering;
- Het beleid;
- De resultatenontwikkeling;
- Het beleid ten aanzien van deelnemingen van de corporatie.

Met de huidige samenstelling van het bestuur, 3 bestuurders, de bij deze personen beschikbare tijd en de kleine uitvoeringsorganisatie, kan in onvoldoende mate, verantwoord, in deze taakstelling worden voorzien.

Het bestuur legt over haar functioneren verantwoording af aan de RvC. Daarbij richt het bestuur zich op het belang van Beter Wonen in het licht van haar volkshuisvestelijke en maatschappelijke doelstelling.

Het bestuur verschaft de RvC tijdig de informatie die nodig is voor de uitoefening van haar taak. Zo worden de agenda en de besluitenlijst van de bestuursvergaderingen aan de RvC toegezonden. Daarnaast bestaat de mogelijkheid voor de RvC leden om de onderliggende stukken op verzoek te ontvangen. Bij elke vergadering van de RvC is of de voorzitter of de secretaris van het bestuur aanwezig, tenzij de voorzitter van de RvC daaromtrent heeft aangegeven dat dit niet nodig is.

Het bestuur 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 vereniging. Het bestuur rapporteert hierover mondeling of door het toezenden van financiële overzichten aan de RvC. Zo wordt de RvC over alle nieuwe regelingen inhoudelijk geïnformeerd en waar dit nodig is wordt goedkeuring gevraagd. Daar waar de RvC bevoegd is, bijvoorbeeld een Vergoedingsreglement, worden de regelingen door het bestuur voorbereid en stelt de RvC deze naar haar inzicht vast.

Het bestuur heeft in het verslagjaar 12 reguliere vergaderingen gehad. Naast deze vergaderingen is er tussentijds veelvuldig in het bestuur (afstemmings-)overleg gevoerd.

Ook heeft er in het verslagjaar een verder intensivering van de overleggen met de gemeente Krimpenerwaard en de overige actieve corporaties plaats gevonden. Naast dit alles werd extern overleg gevoerd met de eerdergenoemde stakeholders, accountants, ingehuurde adviseurs en toezichthouders.

5.5 De vereniging

De vereniging telde per 31 december 2019 266 leden. Lid van de vereniging is elke huurder. De ledenadministratie wordt als gevolg van huurmutaties voortdurend geactualiseerd en is geheel op orde.

5.6 Werkorganisatie

Binnen de werkorganisatie is in het verslagjaar gewerkt door 3 medewerkers in de functie van

- Administratief medewerkster/secretaresse.
- Financieel administratief medewerker.
- Technisch opzichter.

De Administratief medewerkster/secretaresse was per 1 januari van het verslagjaar voor 36 uur werkzaam. De financieel medewerker is 30 uur per week werkzaam. Voor beide medewerksters geldt dat zij veel extra werkzaamheden moesten verrichten. Het overwerk werd veroorzaakt door de hoeveelheid administraties en daaromtrent bestaande voorschriften (Financiële administratie, huuradministratie, leden administratie) en de secretariële ondersteuning van de RvC.

De opzichter is per 1 juli van het verslagjaar gepensioneerd. De opzichter was deze verantwoordelijk voor het plannen, houden van toezicht op en eindcontrole van bouwtechnische activiteiten.

Na de pensionering van de opzichter is het bestuur over gegaan tot het inhuren een opzichter van corporatie Groen Wonen Vlist. Deze keuze is gemaakt om dat op dat moment de verwachting bestond dat er mogelijk een fusie met 3 corporaties zou in het verslag zou ontstaan.

In het verslagjaar is ook een medewerkster tijdelijk ingehuurd van corporatie Groen Wonen Vlist voor het verrichten van werkzaamheden aan het digitale en hard-copy statisch archief. De werkzaamheden werden uitgevoerd met in achtname van de voorschriften vanwege de Belastingdienst, de Algemene Verordening Gegevensbescherming en de interne regels van Beter Wonen hieromtrent. Het afvoeren van de te vernietigen archiefstukken vond plaats door daartoe gecertificeerd bedrijf. Met Groen Wonen Vlist was voor het verrichten van deze werkzaamheden een detacheringsovereenkomst gesloten.

In het verslagjaar zijn de medewerkers de gelegenheid geboden zich verder vakinhoudelijk te bekwamen. De medewerkers hebben hiervan met terughoudendheid gebruik gemaakt.

5.7 Automatisering

In het verslagjaar zijn op dit gebied geen ingrijpende aanpassingen verricht. De opzet gerealiseerd in het begin van 2017, voorziet nog steeds in de behoefte van de organisatie. Het bestuur wordt periodiek geïnformeerd door maandelijkse rapportages van de gecontracteerde marktpartij TeboLution. De beveiliging van de ICT voldoet aan de vereisten van de AVG.

5.8 Uitsluitend werkzaam zijn in het belang van de volkshuisvesting

In dit verslag heeft het bestuur verantwoording afgelegd voor het gevoerde beleid en haar activiteiten. Zij verklaart hierbij dat zij op deze wijze invulling heeft gegeven aan het uitgangspunt 'uitsluitend werkzaam zijn in het belang van de volkshuisvesting' volgens, in overeenstemming met artikel 11 van het Besluit beheer sociale-huursector en dat de middelen van de vereniging in het verslagjaar conform artikel 26 van het Besluit beheer sociale-huursector uitsluitend zijn besteed in

het belang van de volkshuisvesting en de leefbaarheid van de gemeenschap van de woonkern Ammerstol binnen de gemeente Krimpenerwaard.

5.9 Risico's voortvloeiend uit het Covid-19

Woningbouwvereniging Beter Wonen heeft in het boekjaar 2020 te kampen met de gevolgen van de uitbraak van het coronavirus. Verwacht wordt dat de gevolgen vooral bestaan uit dalende omzetcijfers en/of stijgende kosten doordat huurders de huren niet meer kunnen betalen en onderhoudswerkzaamheden moeten worden uitgesteld of worden herzien.

Vooralsnog is de verwachting dat de waarde van het vastgoed de marktbevingen zullen volgen; alleen die signalen hebben ons (nog) niet bereikt.

Woningbouwvereniging Beter Wonen streeft ernaar om de financiële gevolgen te beperken door interne maatregelen. Als de situatie daar aanleiding toe geeft, zal ook een beroep worden gedaan op de algemene faciliteiten vanuit de Rijksoverheid.

Bij het opmaken van de jaarrekening 2019 van woningbouwvereniging Beter Wonen bestaan de interne maatregelen hoofdzakelijk uit:

- We hebben de huurders geïnformeerd om problemen van welke aard dan ook, contact te zoeken met de woningbouwvereniging. Dat houdt ook in dat betalingsproblemen op een andere wijze dan in het verleden zullen worden afgesproken;
- Uitvoering van convenanten, huisuitzettingen en mogelijke juridische stappen jegens nalatigheden van de huurders zullen per incident worden beoordeeld. Alleen uitzettingen die (hard) druggerelateerd zijn, zullen consequent worden doorgezet.
- Aangepaste uitvoering van onderhoudsaanvragen waarbij urgentie uiteraard wel in behandeling zullen worden genomen;
- Aanpassing van de geplande verduurzamingsmaatregelen c.q. -investeringen;
- Verhuurprocessen in aangepaste vorm met potentiële huurders afwickelen;
- Aangepaste vorm van contact met de huurders; het spreekuur is tot nader order komen te vervallen. Contact met de huurders uitsluitend op afspraak en met in acht name van de richtlijnen van het RIVM;
- Aangepaste uitvoering van het planmatige onderhoud waarbij onze aannemers het protocol "Maatregelen werkzaamheden in en rond huis" van de Rijksoverheid zullen worden aangehouden; vooralsnog heeft het niet tot prijsaanpassingen geleid maar zijn in het resterende deel van het jaar te verwachten.

Op basis van de berichtgeving vanuit de Rijksoverheid en andere instanties verwacht woningbouwvereniging Beter Wonen dat voldoende faciliteiten beschikbaar zullen zijn om de liquiditeitspositie op peil te houden.

Vooralsnog is op de algemene faciliteiten vanuit de Rijksoverheid geen beroep gedaan en de verwachting is ook dat dit niet nodig zal zijn.

Het vorenstaande is gebaseerd zijn op de huidige inzichten. De werkelijke impact en maatregelen zijn nog uiterst onzeker en grotendeels afhankelijk van voor woningbouwvereniging Beter Wonen niet beïnvloedbare factoren.

Ammerstol, 24 juni 2020

De Directeur-Bestuurder van woningbouwvereniging "Beter Wonen" Ammerstol.



M.R. Lether

Jaarrekening 2019



Inhoudsopgave Jaarrekening

Jaarrekening 2019	47
Toelichting op de jaarrekening	51
Algemene grondslagen voor de opstelling van de jaarrekening	51
Grondslagen voor de waardering van activa en passiva	52
Grondslagen voor de bepaling van het resultaat	61
Grondslagen voor de opstelling van het kasstroomoverzicht	66
Toelichting op de balans	67
Toelichting op de winst- en verliesrekening	77
Overige toelichtingen	87
Kengetallen	89
Overige gegevens	90

JAARREKENING 2019

Balans (na winstbestemming)

ACTIVA	31-12-2019	31-12-2018
	x € 1,=	
A. VASTE ACTIVA		
II Vastgoedbeleggingen		
1. Onroerende zaken in exploitatie, daeb	35.552.967	32.607.640
2. Onroerende zaken in exploitatie, niet-daeb	373.760	379.664
4. Onroerende zaken in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	-	-
Totaal vastgoedbeleggingen	35.926.727	32.987.304
III Materiële vaste activa		
1. Onroerende en roerende zaken voor eigen gebruik	18.869	26.649
Totaal vastgoedbeleggingen	18.869	26.649
Som der vaste activa	35.945.596	33.013.953
B. VLOTTENDE ACTIVA		
I Voorraden	129.022	
III Vorderingen		
1. Huurdebiteuren	19.642	27.253
5. Latente belastingvordering(en)	-	-
6. Belastingen en premies sociale verzekeringen	234.494	94.202
7. Overige vorderingen	9.200	7.708
8. Overlopende activa	6.358	5.498
Totaal vorderingen	269.693	134.660
V Liquide middelen	422.324	73.677
Som der vlottende activa	821.039	208.337
TOTAAL ACTIVA	36.766.635	33.222.290

PASSIVA	31-12-2019	31-12-2018
	x € 1,=	
C. EIGEN VERMOGEN		
1. Herwaarderingsreserve	30.290.556	27.382.205
3. Overige reserve	1.753.869	1.404.080
Totaal eigen vermogen	32.044.425	28.786.285
E. VOORZIENINGEN		
2. Voorziening latente belastingverplichting	479.528	161.232
Totaal voorzieningen	479.528	161.232
F. LANGLOPENDE SCHULDEN		
1. Schulden/leningen kredietinstellingen	2.921.820	3.435.947
6. Overige schulden	54.611	51.232
Totaal langlopende schulden	2.976.431	3.487.178
G. KORTLOPENDE SCHULDEN		
2. Schulden aan kredietinstellingen	1.014.126	513.669
3. Schulden aan leveranciers	87.826	77.396
6. Belastingen en premies sociale verzekeringen	13.942	8.812
7. Overige schulden	-	719
8. Overlopende passiva	150.356	186.999
Totaal kortlopende schulden	1.266.251	787.595
TOTAAL PASSIVA	36.766.635	33.222.290

Winst- en verliesrekening

Functionele indeling	2019	2018
	x € 1,=	
Huuropbrengsten	1.574.893	1.520.062
Opbrengsten servicecontracten	79.235	68.068
Lasten servicecontracten	80.107-	65.021-
Lasten verhuur en beheersactiviteiten	287.530-	240.273-
Lasten onderhoudsactiviteiten	356.582-	468.284-
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	273.369-	296.866-
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	656.540	517.687
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	-	-
Toegerekende organisatiekosten	-	-
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-	-
Nettoresultaat verkoop vastgoedportefeuille	-	-
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-	-
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	3.037.112	3.511.547
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	3.037.112	3.511.547
Opbrengsten overige activiteiten	1.946	3.587
Kosten overige activiteiten	-	-
Nettoresultaat overige activiteiten	1.946	3.587
Overige organisatiekosten	64.376-	75.771-
Leefbaarheid	929-	-
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	128	970
Rentelasten en soortgelijke kosten	116.594-	130.284-
Saldo financiële baten en lasten	116.466-	129.314-
Resultaat voor belastingen	3.513.827	3.827.736
Belastingen	255.686-	22.194
Resultaat na belastingen	3.258.141	3.849.930

Kasstroomoverzicht (directe methode)

	2019	2018
	x € 1,=	
(A) Operationele activiteiten		
Ontvangsten:		
Huurontvangsten		
Zelfstandige huurwoningen DAEB	1.553.971	1.500.300
Onzelfstandig wooneenheden DAEB	7.101	7.013
Bedrijfsmatig onroerend goed (niet-DAEB)	24.164	23.693
Vergoedingen	69.775	59.368
Overige bedrijfsontvangsten	1.946	3.587
Ontvangen interest	128	970
<i>Saldo ingaande kasstromen</i>	<i>1.657.086</i>	<i>1.594.931</i>
Uitgaven:		
Betalingen aan werknemers		
Lonen en salarissen	114.070	126.736
Sociale lasten	18.050	23.613
Pensioenlasten	13.732	16.029
Onderhoudsuitgaven	319.594	395.578
Overige bedrijfsuitgaven	404.380	347.150
Betaalde interest	131.686	131.715
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	1.533	1.744
Verhuurdersheffing	192.130	210.507
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	929	-
Vennootschapsbelasting	77.682	3.364-
<i>Saldo uitgaande kasstromen</i>	<i>1.273.786</i>	<i>1.249.708</i>
Kasstroom uit operationele activiteiten (A)	383.300	345.223
(B) (Des)investeringsactiviteiten		
MVA ingaande kasstroom		
Verkoopontvangsten bestaande huur	-	-
Verkoopontvangsten nieuwbouw	-	-
<i>Tussentelling ingaande kasstroom MVA</i>	<i>-</i>	<i>-</i>
MVA uitgaande kasstroom		
Verbeteruitgaven	24.363	518.254
Investerings overig	-	711
<i>Tussentelling MVA uitgaande kasstroom</i>	<i>24.363</i>	<i>518.965</i>
<i>Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA</i>	<i>24.363-</i>	<i>518.965-</i>
Kasstroom uit (des)investeringsactiviteiten (B)	24.363-	518.965-
(C) Financieringsactiviteiten		
Ingaand		
Nieuwe te borgen leningen	500.000	-
Uitgaand		
Aflossing geborgde leningen	513.669	13.225
Aflossing ongeborgde leningen DAEB-investeringen	3.379-	7.418-
Kasstroom uit financieringsactiviteiten (C)	10.290-	5.807-
Mutatie liquide middelen	348.647	179.550-
Liquide middelen per 1-1	73.677	253.227
Liquide middelen per 31-12	422.324	73.677

Toelichting op de jaarrekening

Algemene grondslagen voor de opstelling van de jaarrekening

Algemene toelichting

Deze jaarrekening heeft betrekking op de periode 1 januari 2019 tot en met 31 december 2019. Alle bedragen luiden in euro's, tenzij anders vermeld.

Activiteiten

Beter Wonen is een vereniging met de status van 'toegelaten instelling volkshuisvesting'. Zij heeft specifieke toelating in de woningmarktregio Haaglanden/Midden Holland/Rotterdam, gemeente Krimpenerwaard en is werkzaam binnen de juridische wetgeving van uit de Woningwet en het Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting. De statutaire vestigingsplaats is Ammerstol. Nummer van de Kamer van Koophandel: 29012827. De activiteiten bestaan voornamelijk uit de exploitatie en ontwikkeling van onroerende zaken. Deze activiteiten zijn erop gericht mensen te huisvesten in het dorp Ammerstol. De activiteiten zijn uitgevoerd in de gemeente Krimpenerwaard.

Regelgeving

De jaarrekening is opgesteld in overeenstemming met de bepalingen van het Besluit Toegelaten instellingen volkshuisvesting de Beleidsregels toepassing Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector ('WNT'), Titel 9 Boek 2 BW, Hoofdstuk 645 van de Richtlijnen voor de Jaarverslaggeving en de stellige uitspraken van de overige hoofdstukken van de Richtlijnen voor de Jaarverslaggeving, uitgegeven door de Raad voor de Jaarverslaggeving.

Vergelijking met voorgaand jaar

De gehanteerde grondslagen van waardering en resultaatbepaling zijn ongewijzigd ten opzichte van het voorgaand jaar.

Schattingswijzigingen

Van een schattingswijziging is sprake indien een eerdere schatting wordt herzien. Onder een schattingswijziging wordt mede verstaan een wijziging in de schattingsmethode.

Bij toepassing van de grondslagen en regels voor het opstellen van de jaarrekening vormt het bestuur van Beter Wonen zich verschillende oordelen en maakt schattingen die essentieel kunnen zijn voor de in de jaarrekening opgenomen bedragen. Indien het voor het geven van het in artikel 2:362 lid 1 BW vereiste inzicht noodzakelijk is, is de aard van deze oordelen en schattingen inclusief de bijbehorende veronderstellingen opgenomen bij de toelichting op de betreffende jaarrekeningpost.

Grondslagen voor de waardering van activa en passiva

ACTIVA

Vaste activa

Vastgoedbeleggingen

Onroerende zaken in exploitatie (Marktwaarde)

Binnen de onroerende zaken in exploitatie worden de volgende typen vastgoed onderscheiden:

- Woongelegenheden (eengezinswoningen en meergezinswoningen);
- Bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed.

De onroerende zaken in exploitatie worden op objectniveau geclassificeerd naar DAEB en niet-DAEB vastgoed, rekening houdend met de criteria van de Beschikking van de Europese Commissie d.d. 15 december 2009 aangaande de staatssteun voor toegelaten instellingen. DAEB vastgoed betreft conform deze criteria de woningen met een huurprijs per contractdatum tot aan de huurliberalisatiegrens en het maatschappelijk vastgoed.

Maatschappelijk vastgoed is bedrijfsonroerendgoed dat wordt verhuurd aan maatschappelijke organisaties, waaronder zorg-, welzijn-, onderwijs- en culturele instellingen en dienstverleners en tevens is vermeld op de bijlage zoals deze is opgenomen in de EC-beschikking d.d.

15 december 2009. Niet-DAEB vastgoed omvat overeenkomstig de eerdergenoemde criteria de woningen met een huurprijs per contractdatum boven de huurliberalisatiegrens en het bedrijfsmatig vastgoed (niet zijnde maatschappelijk vastgoed).

Beter Wonen hanteert de basisversie van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde voor Woongelegenheden (eengezinswoningen en meergezinswoningen). Voor bedrijfsonroerendgoed (BOG) wordt de full-versie gehanteerd, middels taxaties door een externe taxateur.

Onroerende zaken in exploitatie worden op grond van artikel 35 lid 2 van de Woningwet na de eerste verwerking gewaardeerd tegen actuele waarde. Op grond van artikel 31 van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 vindt de waardering plaats tegen de marktwaarde, die overeenkomstig artikel 14 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 plaatsvindt conform de methodiek die is opgenomen in bijlage 2 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 ('Handboek modelmatig waarderen marktwaarde'). Beter Wonen hanteert voor haar onroerende zaken in exploitatie de basisversie van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde. In de basisversie wordt de waardering van het vastgoed op portefeuilleniveau en de daaraan gerelateerde herwaarderingsreserve modelmatig bepaald. Bij deze waardering is geen taxateur betrokken. Als gevolg hiervan bestaat het risico dat de modelmatig bepaalde actuele waarde van het vastgoed afwijkt van de actuele waarde die met betrokkenheid van een taxateur tot stand zou zijn gekomen.

Waardering bij eerste verwerking

Bij de eerste verwerking worden de onroerende zaken in exploitatie gewaardeerd tegen de kostprijs. De kostprijs omvat de verkrijgings- of vervaardigingsprijs, inclusief transactiekosten en verminderd met eventuele investeringssubsidies. De verkrijgings- of vervaardigingsprijs wordt bepaald als de som

van de bestede externe kosten en de direct hieraan toerekenbare kosten. De in de toekomst te maken kosten voor sloop worden ten laste van het resultaat verantwoord in het jaar dat de exploitatie door sloop wordt beëindigd.

Waardering na eerste verwerking

Na eerste verwerking worden de onroerende zaken in exploitatie gewaardeerd tegen actuele waarde, overeenkomstig artikel 35 lid 2 van de Woningwet. Onder actuele waarde wordt in dit verband verstaan de marktwaarde overeenkomstig het marktwaardebegrip onderhandse verkoopwaarde in verhuurde staat. Voortvloeiend uit artikel 14 van de Regeling Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting (RTIV) is deze marktwaarde bepaald conform het Handboek modelmatig waarden marktwaarde - Actualisatie peildatum 31 december 2018, derhalve de marktwaarde in verhuurde staat. De marktwaarde in verhuurde staat is benaderd door de contante waarde van de geschatte toekomstige kasstromen te bepalen (discounted cashflow methode). Na eerste verwerking wordt een waardevermindering of vermeerdering van de kostprijs als gevolg van de waardering tegen actuele waarde bepaald op complexniveau. De waardevermindering of -vermeerdering wordt in het resultaat verantwoord als "Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille".

Complexindeling

Om de marktwaardewaardering van het onroerend goed in exploitatie te bepalen, zijn alle verhuureenheden opgedeeld in waarderingscomplexen. Een waarderingscomplex is een samenstel van verhuureenheden dat in principe bestaat uit vergelijkbare verhuureenheden voor wat betreft type vastgoed, bouwperiode en locatie, en dat als één geheel in verhuurde staat aan een derde partij kan worden verkocht. Alle verhuureenheden maken deel uit van een waarderingscomplex of zijn een afzonderlijk waarderingscomplex.

Doorexploiteer- en uitpondscenario

De geschatte toekomstige kasstromen worden bepaald op basis van de discounted cashflow ('DCF') methode. Voor woongelegenheden vindt de bepaling van de toekomstige inkomende en uitgaande kasstromen plaats aan de hand van enerzijds het doorexploiteerscenario en anderzijds het uitpondscenario, mede op basis van artikel 31 van het Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting (BTIV). De marktwaarde in verhuurde staat is op waarderingscomplex niveau bepaald op basis van de hoogste waardering van het doorexploiteer- of uitpondscenario, beide berekend op basis van de contante waarde van inkomende en uitgaande kasstromen. Bij het doorexpluatiescenario is de veronderstelling dat het volledige complex in exploitatie blijft gedurende de DCF-periode. Bij het uitpondscenario is de veronderstelling dat na mutatie tot verkoop van individuele woningen tegen leegwaarde wordt overgegaan. De berekening wordt uitgevoerd over een DCF-periode van 15 jaar. In het doorexploiteerscenario wordt de huur bij mutatie aangepast naar de markthuur of de maximale huur, afhankelijk of de woongelegenheden bij mutatie is te liberaliseren.

- Indien de maximale huur lager dan of gelijk is aan de huurliberalisatiegrens, dan is de nieuwe huur het minimum van de markthuur en de maximale huur volgens het woningwaarderingssysteem.
- Indien de maximale huur hoger is dan liberalisatiegrens, dan is de nieuwe huur de markthuur.

Aan het einde van een 15-jarige DCF-periode wordt een eindwaarde opgenomen. De kasstromen in de 15-jarige DCF-periode en deze eindwaarde worden vervolgens contant gemaakt naar balansdatum en opgeteld. De eindwaarde wordt bepaald op basis van de veronderstelling van doorexploiteren met een voortdurende looptijd, waarbij de afzonderlijke kasstromen zich ontwikkelen met de eigen groeivoet. Instandhoudingsonderhoud wordt vanaf het 16e jaar met 100% verhoogd, teneinde renovatie te adresseren. Voor bedrijfsmatig en maatschappelijk vastgoed is alleen het doorexploiteerscenario van toepassing.

Het uitpondscenario veronderstelt dat verhuureenheden bij mutatie leeg complexmatig worden verkocht. In tegenstelling tot het doorexploiteerscenario wordt de huur voor deze verhuureenheden niet aangepast, maar wordt daarvoor in de plaats de verwachte verkoopkasstroom opgenomen. Aan het einde van een 15-jarige DCF-periode wordt een eindwaarde van de nog niet verkochte verhuureenheden opgenomen. De kasstromen in de 15-jarige DCF-periode en deze eindwaarde worden vervolgens contant gemaakt naar balansdatum en opgeteld. De eindwaarde wordt bepaald op het verder uitponden van de aan het eind van het 15e jaar nog niet verkochte wooneenheden, waarbij de mutatiekans met 50% wordt gehalveerd ten opzichte van de mutatiekans in het doorexploiteerscenario.

Macro economische parameters

Om de te verwachten kasstromen in de DCF-berekening te bepalen, wordt gebruik gemaakt van de macro-economische parameters zoals vermeld in het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde 2018 voor de bepaling van de marktwaarde op 31-12-2018 en het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde 2019, voor de bepaling van de marktwaarde op 31-12-2019.

Parameters woningen	2019	2020	2021	2022	2023 e.v.
Prijsinflatie	2,60%	1,30%	1,50%	1,80%	2,00%
Looninflatie	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%
Bouwkostenstijging	4,40%	3,50%	2,50%	2,50%	2,50%
Leegwaardestijging	7,00%	4,50%	2,00%	2,00%	2,00%
Huurstijging boven prijsinflatie voor- gaand jaar – zelfstandige eenheden	-	1,00%	1,20%	1,30%	0,50%
Huurderving (% van de huursom)	-	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%
Verkoopkosten bij uitponden (% van de Disconteringsvoet basis	-	1,40%	1,40%	1,40%	1,40%
	5,98%				
	2020/2021	2022	2023	2024-2036	2037 e.v.
Verhuurderheffing (% van de WOZ)	0,562%	0,563%	0,537%	0,538%	0,537%

Voor de exacte invulling van de overige parameters verwijzen wij naar het Handboek marktwaardering 2019.

Vastgoed gerelateerde parameters (alle vastgoedeenheden)

Om de te verwachten kasstromen in de DCF-berekening te bepalen, wordt gebruik gemaakt van de vastgoed gerelateerde parameters zoals vermeld in het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde 2018 voor de bepaling van de marktwaarde op 31-12-2018 en het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde 2019, voor de bepaling van de marktwaarde op 31-12-2019. In het doorexploiteerscenario wordt de huur bij mutatie aangepast naar de markthuur of de maximale huur, afhankelijk of de woongelegenheden bij mutatie is te liberaliseren. Indien de maximale huur lager dan of gelijk is aan de huurliberalisatie-grens, dan is de nieuwe huur het minimum van de markthuur en de maximale huur volgens het woningwaarderingstelsel. Indien de maximale huur hoger is dan de liberalisatiegrens, is de nieuwe huur de markthuur. Voor splitsingskosten is een norm gehanteerd van € 531,- per te splitsen eenheid. De overdrachtskosten, bestaande uit overdrachtsbelasting alsmede notaris- en registratiekosten, bedragen 3% van de berekende waarde van een verhuureenheid.

Beter Wonen heeft de in het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde 2019 voorgeschreven parameters en uitgangspunten toegepast. Onder toepassing van de basisversie is geen gebruik gemaakt van de vrijheidsgraden zoals deze zijn opgenomen in het Handboek.

Overdrachtskosten

De overdrachtskosten, bestaande uit overdrachtsbelasting alsmede notaris- en registratiekosten, bedragen 3% van de berekende waarde van een verhuureenheid.

Huren

De huurwaarde is gebaseerd op de vigerende huurprijs per object.

Disconteringsvoet

De disconteringsvoet is opgebouwd uit de referentiewaarde van 2019 welke vervolgens gecorrigeerd wordt op zeven verschillende kenmerken van de woningen, zoals bouwjaar, type en woningmarktgebied. De referentiewaarde (basis) voor woningen bedraagt 5,98%. Het gemiddeld toegepaste percentage is 6,465% in een range van 5,67% tot 6,7%.

De aldus bepaalde disconteringsvoet wordt gebruikt voor het bepalen van de eindwaarde.

Mutatiekans

In geval van expiratie wordt het huurcontract opgezegd of verlengd. In geval van opzegging dient rekening gehouden te worden met mutatiekosten. Ter bepaling van de mutatiekosten is een mutatiekans opgenomen. De mutatiekosten (als model-parameter) worden bij expiratie huurcontract vermenigvuldigd met deze mutatiekans. Dit betekent (ter illustratie) dat bij een mutatiekans van 50% de mutatiekosten in het betreffende jaar voor helft worden meegenomen in de DCF-analyse. De mutatiekans wordt voor de onderhavige objecten relatief laag (25%) ingeschat. De wederverhuurtijd, ter bepaling van de mutatieleegstand, is gesteld op drie tot zes maanden. De looptijd van een nieuw huurcontract is gesteld op één jaar.

Vastgoed gerelateerde parameters BOG

De niet-DAEB eenheden (BOG) zijn getaxeerd volgens de full-versie van Handboek modelmatig waarderen 2018. Hierbij is gebruikt gemaakt van de vrijheidsgraden. In welk mate wordt onderstaand nader toegelicht indien van toepassing. Naast de genoemde bijzonderheden zijn er verder geen speciale omstandigheden of bijzonderheden.

Markthuur (stijging)

De markthuur is bepaald aan de hand van gangbare huren voor dergelijke ruimten en mede bepaald op basis van referenties.

Disconteringsvoet

Ondanks een flinke toename van de online detailhandelsbestedingen en het feit dat veel winkeliers hun deuren moesten sluiten, had de verhuur en verkoop van winkels hiervan vreemd genoeg weinig hinder. De markt (landelijk) werd opnieuw gekenmerkt door een levendige vraag naar winkelruimten, waarbij de opname in 2019 hoger was dan het jaar ervoor. Tegenover de gunstige vraag op de winkelmarkt stond dat enkele negatieve trends die zich al in voorgaande jaren manifesteerden, in 2019 aanhielden. Zo bleef vorig jaar het direct beschikbare aanbod van winkels nagenoeg gelijk aan dat van het jaar ervoor. De getaxeerde objecten liggen in Ammerstol alwaar de handel in winkels beperkt is en de taxateur gekeken heeft naar aangrenzende gebieden (Bergambacht, Schoonhoven). De taxateur heeft voor het winkelpand gekozen voor een rendement van 7,25% op basis van de markt, de locatie en de staat van het onroerende goed.

Voor de kantoorruimte is deze bepaald op 8,07%. Ook de markt voor kantoorruimte is landelijk gezien gunstig geweest en lokaal is voldoende vraag naar kantoorruimte, mits voldoende rendement mogelijk is.

Onderhoud

Ter bepaling van de onderhoudskosten maakt de taxateur gebruik van de Vastgoed Exploitatiewijzer 2019 (VEX) waarbij een vergelijkbaar referentieobject als uitgangspunten genomen wordt.

Eindwaarde (exit yield)

De bepaling van de eindwaarde is een vrijheidsgraad. De exit yield voor het winkelpand ligt iets hoger dan de disconteringsvoet (8,00% versus 7,25%).

De exit yield van het Groene Kruis Gebouw is hoger dan de disconteringsvoet (9,50% versus 8,07%)

Uitgaven na eerste verwerking

Uitgaven na eerste verwerking die voldoen aan de algemene activeringscriteria worden geactiveerd tegen kostprijs en vervolgens getoetst aan het verschil in marktwaarde van het complex vóór en na deze uitgaven. Het marktwaardeverschil wordt in het actief verwerkt als een waardevermindering of -vermeerdering en in het resultaat verantwoord als "Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedbeleggingen".

Herwaardering

Jaarlijks wordt op balansdatum de actuele waarde van de onroerende zaken in exploitatie opnieuw bepaald. (Ongerealiseerde) Winsten of verliezen ontstaan door een wijziging in de actuele waarde worden verantwoord in de winst-en-verliesrekening. Wanneer op complexniveau de actuele waarde de boekwaarde op basis van de verkrijgings- of vervaardigingsprijs (kostprijs) overtreft, wordt een herwaarderingsreserve gevormd die wordt toegelicht bij het eigen vermogen. De boekwaarde op basis van de verkrijgings- of vervaardigingsprijs betreft de initiële verkrijgings- of vervaardigingsprijs (derhalve niet verminderd met cumulatieve afschrijvingen en waardeverminderingen).

Schattingen

Gelet op de huidige marktomstandigheden kunnen toekomstige marktontwikkelingen de gehanteerde aannames en schattingen ter bepaling van de marktwaarde in verhuurde staat van de materiële vaste activa afwijken van de werkelijke marktontwikkelingen. Dit kan van significante invloed zijn op de uitkomsten van de huidige waardering in de jaarrekening.

Onroerende zaken in exploitatie (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. Indien de full-versie wordt gehanteerd, wordt hierbij tevens uitgegaan van eeuwigdurende looptijd in de eindwaarde. Ten aanzien van de gehanteerde exit yield wordt direct aangesloten bij de gehanteerde methodiek volgens het Handboek modelmatig waarderen. Deze is daarmee niet langer als vrijheidsgraad toegepast.
2. Inrekening van de intern bepaalde streefhuur in plaats van de markthuur, vanaf het ingeschatte moment van (huurders)mutatie. De streefhuur betreft de huur die volgens het beleid van de corporatie bij mutatie in rekening wordt gebracht, passend binnen de geldende wet- en regelgeving, feitelijke beklemmingen en prestatieafspraken met gemeenten. Beter Wonen hanteert in haar beleid een streefhuur van 85% 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:
 - a. Een gemiddelde norm per woning per jaar van € 1.521
 - b. De normen worden per marktwaardecomplex gedifferentieerd
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:
- a. Een gemiddelde norm per woning per jaar van € 1.051
 - b. Er vindt geen differentiatie plaats per marktwaardecomplex.

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

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

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

Onroerende zaken in ontwikkeling

Onroerende zaken in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie worden bij eerste verwerking gewaardeerd tegen verkrijgings- of vervaardigingsprijs. Activering vindt plaats zodra interne formalisering en externe communicatie over het project heeft plaatsgevonden. Bouwrente vormt geen onderdeel van de vervaardigingsprijs.

Wanneer de marktwaarde van de onroerende zaken in ontwikkeling, bepaald op basis van dezelfde grondslagen als voor de onroerende zaken in exploitatie (inclusief macro economische parameters), lager is dan de verkrijgings- of vervaardigingsprijs, vindt afwaardering naar deze lagere waarde plaats. Deze afwaardering wordt in de resultatenrekening verantwoord onder "Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille".

Materiële vaste activa

Onroerende en roerende zaken voor eigen gebruik

De onroerende en roerende zaken voor eigen gebruik 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.

Vlottende activa

Voorraden

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.

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.

Liquide middelen

De liquide middelen bestaan uit kas, banktegoeden en deposito's met een looptijd korter dan twaalf maanden. Rekening-courantschulden bij banken zijn opgenomen onder schulden aan kredietinstellingen onder de kortlopende schulden.

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

PASSIVA

Eigen vermogen

Het eigen vermogen bestaat uit Overige reserves en Herwaarderingsreserves. De herwaarderingsreserve wordt gevormd voor het positieve verschil tussen de boekwaarde op basis van verkrijgings- of vervaardigingsprijs en de marktwaarde van het vastgoed in exploitatie waar de reserve betrekking op heeft.

Voorzieningen

Voorziening latente belastingverplichting

Voor in de toekomst te betalen belastingbedragen uit hoofde van verschillen tussen commerciële en fiscale balanswaarderingen wordt een voorziening getroffen ter grootte van de som van deze verschillen vermenigvuldigd met het geldende belastingtarief. De belastinglatentie heeft betrekking op tijdelijke verschillen tussen waardering in de jaarrekening en de fiscale waardering. De latentie is gewaardeerd tegen nominale waarde.

Voorziening onrendabele investeringen

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 Beter Wonen 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 Beter Wonen rondom projectontwikkeling en herstructurering. Van een feitelijke verplichting is sprake indien de formalisering van de verplichting heeft plaatsgevonden.

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

Langlopende schulden

De langlopende schulden worden bij eerste verwerking gewaardeerd tegen de reële waarde. Transactiekosten die direct zijn toe te rekenen aan de verwerving van de schulden worden in de waardering bij de eerste verwerking opgenomen. Schulden worden na eerste verwerking gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs, zijnde het ontvangen bedrag, rekening houdend met agio of disagio en onder aftrek van transactiekosten.

Het verschil tussen de bepaalde boekwaarde en de uiteindelijke aflossingswaarde wordt samen met de verschuldigde rentevergoeding zodanig bepaald dat de effectieve rente gedurende de looptijd van de schulden in de winst- en verliesrekening wordt verwerkt.

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

Financiële instrumenten

Beter Wonen is geen verplichtingen aangegaan met betrekking tot financiële instrumenten (derivaten).

Kortlopende schulden

De kortlopende schulden zijn gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs.

Grondslagen voor de bepaling van het resultaat

Het resultaat wordt bepaald met inachtneming van de hiervoor vermelde waarderingsgrondslagen. Baten worden verantwoord in het jaar waarin deze worden gerealiseerd. Lasten worden verantwoord in het jaar waarin de prestaties worden geleverd.

Huuropbrengsten

De jaarlijkse huurverhoging is van overheidswege gebonden aan een maximum. Er is door Beter Wonen in 2019 geen gebruik gemaakt van de mogelijkheid om inkomensafhankelijke huurverhoging door te voeren. Er is een huurverhoging van 0,8% doorgevoerd voor het DAEB-bezit en 0,83% voor het niet-DAEB-bezit. 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.

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.

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;
- algemene kosten van de organisatie, zoals huisvesting en kantoorkosten

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

Lasten onderhoudsactiviteiten

Aan deze post worden de lasten toegerekend die betrekking hebben op de onderhoudslasten. Dit betreffen naast onderhoudslasten ook personeelslasten en overige bedrijfslasten. De systematiek van toerekening is toegelicht onder "Toerekening baten en lasten".

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.

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.

Waaronder begrepen:

- onroerendezaakbelasting;
- verzekeringskosten
- verhuurderheffing.

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

Nettoresultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling

De post nettoresultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling betreft het saldo van de behaalde verkoopopbrengst minus de vervaardigingsprijs van projecten voor derden en de toegerekende organisatie- en financieringskosten. Opbrengsten worden verantwoord naar rato van de verrichte prestaties op balansdatum. Mogelijke verliezen op nieuwbouwkoopprojecten worden verantwoord zodra deze voorzienbaar zijn.

Netto verkoopresultaat vastgoedportefeuille

De post netto verkoopresultaat 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).

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, woningverbetering en herstructurering (gerelateerd aan investeringsprojecten). In de sector wordt dit aangeduid als een onrendabele top. Naast waardeverminderingen kunnen er ook terugnames van waardeverminderingen voorkomen. Dit is het geval wanneer de bepaling van de waardevermindering op basis van actuelere/recentere uitgangspunten lager uitvalt dan in voorgaand jaar. Zowel de waardeverminderingen (kosten) als de terugnames van in voorgaande jaren genomen waardeverminderingen (opbrengsten) worden onder deze activiteit in de winst-en-verliesrekening verantwoord. Ook worden de waardeveranderingen als gevolg van projecten die niet zijn doorgegaan, opgenomen onder deze activiteit.

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.

Opbrengsten en kosten overige activiteiten

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

Afschrijvingen (im)materiële vaste activa ten dienste van exploitatie

De afschrijvingen (im)materiële vaste activa ten dienste van exploitatie worden gebaseerd op de verkrijgings- of vervaardigingsprijs. Afschrijvingen vinden plaats volgens de lineaire methode op basis van de geschatte economische levensduur. Afschrijving van het actief vindt plaats tot de restwaarde is bereikt.

De afschrijvingen worden aan de verschillende activiteiten toegerekend middels de systematiek toegelicht in "Toerekening baten en lasten".

Lonen, salarissen en sociale lasten

Lonen, salarissen en sociale lasten worden op grond van de arbeidsvoorwaarden verwerkt in de winst-en-verliesrekening voor zover zij verschuldigd zijn aan werknemers. Van toerekenbaarheid is sprake als de daadwerkelijke werkzaamheden in het verslagjaar hebben plaatsgevonden door de werknemers. De lonen, salarissen en sociale lasten worden aan de verschillende activiteiten toegerekend middels de systematiek toegelicht in "Toerekening baten en lasten".

Pensioenlasten

Beter Wonen heeft een pensioenregeling. De hoofdregeling (SPW) betreft een toegezegd pensioenregeling bij het bedrijfstakpensioenfonds. Hierbij is een pensioen toegezegd aan personeel op de pensioengerechtigde leeftijd, afhankelijk van leeftijd, salaris en dienstjaren. Deze toegezegde pensioenregeling is verwerkt als zou sprake zijn van een toegezegde bijdrageregeling.

Voor de pensioenregelingen betaalt Beter Wonen op verplichte, contractuele of vrijwillige basispremies aan pensioenfondsen en verzekeringsmaatschappijen. Behalve de betaling van premies heeft Beter Wonen geen verdere verplichtingen uit hoofde van deze pensioenregelingen. Beter Wonen heeft in geval van een tekort bij het fonds geen verplichting tot het voldoen van aanvullende bijdragen anders dan hogere toekomstige premies. De premies worden verantwoord als personeelskosten als deze verschuldigd zijn. Vooruitbetaalde premies worden opgenomen als overlopende activa indien deze tot een terug storting leiden of tot een vermindering van toekomstige betalingen. De pensioenlasten worden aan de verschillende activiteiten toegerekend middels de systematiek toegelicht in "Toerekening baten en lasten".

Overige organisatiekosten

Dit betreffen de kosten die niet aan reguliere bedrijfsactiviteiten (verhuur en beheer) toegerekend kunnen worden middels de systematiek toegelicht in "Toerekening baten en lasten".

Leefbaarheid

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

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.

Rentelasten worden geactiveerd voor kwalificerende activa gedurende de periode van vervaardiging van een actief, indien het een aanmerkelijke tijd vergt om het actief bruikbaar of verkoop gereed te maken. De te activeren rente wordt berekend op basis van de verschuldigde rente over specifiek voor de vervaardiging opgenomen leningen en van de gewogen rentevoet van leningen die niet specifiek aan de vervaardiging van het actief zijn toe te rekenen, in verhouding tot de uitgaven en periode van vervaardiging.

Belastingen

De belasting over het resultaat wordt berekend over het resultaat voor belastingen in de winst-en-verliesrekening, rekening houdend met beschikbare fiscaal compensabele verliezen uit voorgaande boekjaren (voor zover niet opgenomen in de latente belastingvorderingen) en vrijgestelde winstbestanddelen en na bijtelling van niet-afrekbare kosten. Tevens wordt rekening gehouden met wijzigingen die optreden in de latente belastingvorderingen en latente belastingschulden uit hoofde van wijzigingen in het te hanteren belastingtarief.

Sinds 1 januari 2008 vallen de woningcorporaties integraal onder de vigerende belastingwetgeving. Eind 2008 is er overeenstemming bereikt tussen Aedes en de Belastingdienst betreffende de Vaststellingsovereenkomst 2 (VSO 2). De VSO 1 is eenzijdig in 2008 door de Belastingdienst opgezegd. Beter Wonen heeft de VSO 1 en VSO 2 getekend.

Beter Wonen heeft op basis van de uitgangspunten van VSO 1 en VSO 2 de fiscale positie ultimo 2019 en het fiscale resultaat 2019 bepaald. Doordat jurisprudentie inzake de uitwerking van VSO 1 en VSO 2 voor woningcorporaties nog ontbreekt, kan de werkelijk te betalen of te verrekenen belasting afwijken van de in de jaarrekening opgenomen schatting.

Toerekening baten en lasten

Met ingang van het verslagjaar 2016 dienen woningcorporaties de winst-en-verliesrekening in de jaarrekening te presenteren volgens de functionele indeling. In de 'handleiding voor het toepassen van de functionele indeling van de winst- en verliesrekening bij corporaties, verslagjaar 2019' zijn de uitgangspunten uiteengezet om het functionele winst- en verliesmodel op te bouwen. Wij hebben getracht hier zoveel mogelijk bij aan te sluiten en te kiezen voor eenduidige en redelijk constante verdeelsleutels, ten einde de vergelijkbaarheid over de jaren te waarborgen.

In essentie houdt de functionele indeling in dat de opbrengsten en kosten van de verschillende activiteiten die woningcorporaties uitvoeren, gesplitst worden per activiteit. De functionele indeling geeft hierdoor meer inzicht in de opbouw van het jaarresultaat en in welke mate de verschillende activiteiten hebben bijgedragen aan dit resultaat.

Om te komen tot een functionele indeling is allereerst onderscheid gemaakt in direct en niet direct toewijsbare opbrengsten en kosten. De direct toewijsbare opbrengsten en kosten zijn rechtstreeks aan de activiteiten toegewezen. De niet direct toewijsbare opbrengsten en kosten zijn via een kostenverdeelstaat op basis van verdeelsleutels toegerekend aan de verschillende activiteiten. Per team/ fte is bepaald voor welke activiteit deze wordt ingezet. De opbrengsten en kosten die dan alsnog indirect zijn, zijn via de enkelvoudige opslagmethodiek over de directe opbrengsten en kosten verdeeld.

In 2019 is de toegepaste verdeling door Beter Wonen meer in lijn gebracht met de vernieuwde richtlijnen in de 'Handleiding voor de functionele verdeling'.

De belangrijkste aanpassingen zijn:

- kosten van toezicht direct toegerekend aan de 'Overige organisatiekosten'
- kosten van jaarverslaggeving en control direct toegerekend aan de 'Overige organisatiekosten'.

Bij de verdeling van de V&W naar DAEB en niet-DAEB zijn, naast de direct toewijsbare posten, de indirecte kosten verdeeld naar rato van de huuropbrengsten.

Grondslagen voor de opstelling van het kasstroomoverzicht

Het kasstroomoverzicht wordt opgesteld volgens de directe methode. De geldmiddelen in het kasstroomoverzicht bestaan uit liquide middelen. Winstbelastingen, interest en ontvangen dividenden worden opgenomen onder de kasstroom uit operationele activiteiten. Betaalde dividenden worden opgenomen onder de kasstroom uit financieringsactiviteiten.

De verkrijgingsprijs van verworven groepsmaatschappijen wordt opgenomen onder de kasstroom uit investeringsactiviteiten, voor zover betaling in geldmiddelen heeft plaatsgevonden. Hierbij worden geldmiddelen aanwezig in deze groepsmaatschappijen afgetrokken van de aankoopprijs.

Transacties waarbij geen ruil van geldmiddelen plaatsvindt, waaronder financiële leasing, worden niet in het kasstroomoverzicht opgenomen. De betaling van de leasetermijnen uit hoofde van het financiële leasecontract wordt voor het gedeelte dat betrekking heeft op de aflossing als een uitgave uit financieringsactiviteiten aangemerkt en voor het gedeelte dat betrekking heeft op de interest als een uitgave uit operationele activiteiten.

Toelichting op de balans

ACTIVA

Vaste activa

Vastgoedbeleggingen

Onroerende zaken in exploitatie, DAEB en niet-DAEB

Het verloop van de materiele vaste activa in exploitatie kan als volgt worden weergegeven:

Verloopoverzicht Onroerende zaken in exploitatie	DAEB		niet-DAEB	
	2019	2018	2019	2018
Boekwaarde (marktwaarde) 1 januari	32.607.640	28.594.226	379.664	363.276
Investerings, initiële verkrijgingen	31.333	518.254	-	-
Overboeking van onroerende zaken in ontwikkeling	-	-	-	-
Herclassificaties Daeb en N-Daeb en van en naar onroerende zaken VOV	-	-	-	-
Buitengebruikstellingen en afstotingen	-129.022	-	-	-
Resultaten a.g.v. aanpassingen marktwaarde	3.043.016	3.495.160	-5.904	16.388
Overige mutaties				
Boekwaarde (marktwaarde) 31 december	35.552.967	32.607.640	373.760	379.664
Inbegrepen ongerealiseerde herwaardering	30.199.005	27.155.989	79.287	85.191

Jaarlijks wordt met een validatie getoetst of de basiswaardering die het handboek voorschrijft leidt tot een aannemelijke marktwaarde op portefeuilleniveau, waarbij de eis is dat voor tenminste 90 procent van de portefeuilles het verschil tussen de basiswaardering en de full-waardering beperkt blijft tot maximaal 10 procent. Omdat deze validatie achteraf plaats vindt ontstaat er tijdens het verslagleggingstraject onzekerheid of het verschil daadwerkelijk voldoet aan de 10% eis. De accountants vinden het van belang dat er een aanvullende passage wordt opgenomen over deze onzekerheid.

Zekerheden

Het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) geeft borgstellingen af ten behoeve van nieuwbouw- en verbeteringsprojecten die met kapitaalmarktleningen zijn gefinancierd. Hiervoor vraagt het WSW een onderpand als zekerheid. Het WSW staat maximaal borg voor 50% van de WOZ-waarde van het totaal ingebrachte onderpand. De gemeente neemt in dit risico een achtervangpositie in.

Wet waardering onroerende zaken

De WOZ-waarde van het materieel vaste activa bedraagt:

	2019	2018
	peildatum 1-1-2018	peildatum 1-1-2017
Onroerende zaken in exploitatie DAEB	41.896.000	39.844.000
Onroerende zaken in exploitatie NIET-DAEB	420.000	407.000
Totale WOZ waarde	42.316.000	40.251.000

Beleidswaarde

Omdat de doelstelling van Beter Wonen is ‘het 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. 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 het vastgoed in exploitatie toegelicht. Deze beleidswaarde sluit aan op het beleid van Beter Wonen en beoogt inzicht te geven in de verdien capaciteit van haar vastgoed uitgaande van dit beleid.

De beleidswaarde van het DAEB-vastgoed in exploitatie bedraagt per 31 december 2019 € 20.614.576 (31 december 2018: € 17.273.082).

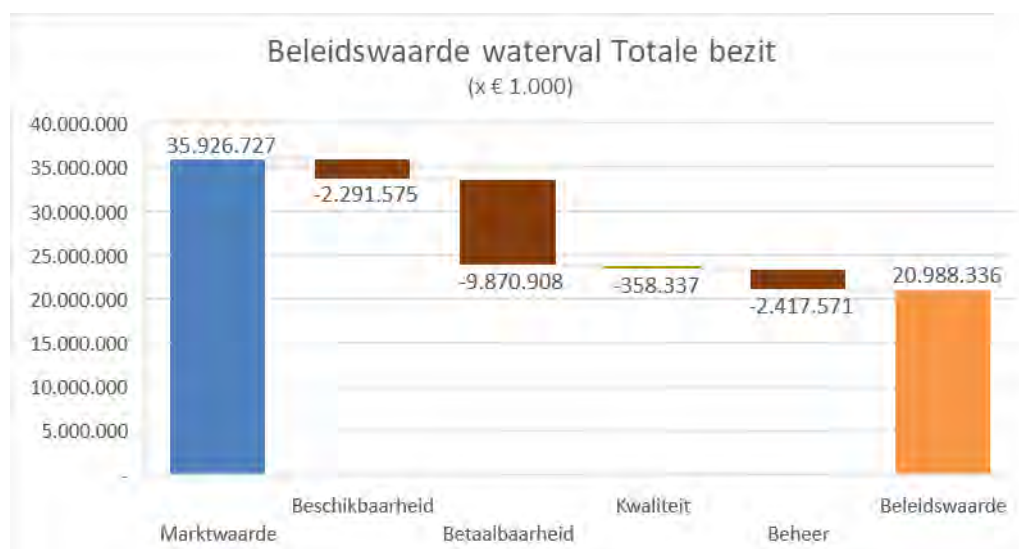
De beleidswaarde van het niet-DAEB-vastgoed in exploitatie bedraagt per 31 december 2019 € 373.760 (31 december 2018: € 379.664).

Het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde voor het DAEB vastgoed (beleidswaterval) bestaat uit de volgende onderdelen:

Beleidswaterval DAEB vastgoed	31-12-2019	31-12-2018
Marktwaarde	35.552.967	32.607.640
Beschikbaarheid	-2.291.575	-3.986.408
Betaalbaarheid	-9.870.908	-7.237.093
Kwaliteit	-358.337	-1.161.924
Beheer	-2.417.571	-2.949.133
Beleidswaarde	20.614.576	17.273.082

De beleidswaarde van het niet-DAEB vastgoed (BOG/MOG/ZOG) is gelijk aan de marktwaarde en hierbij wordt dus verondersteld dat de marktuitsgangspunten overeenkomen met de eigen beleidsuitgangspunten.

De beleidswaterval ultimo 2019, ofwel het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde, voor het hele bezit is hieronder grafisch weergegeven:



Voor de bepaling van de beleidswaarde ultimo 2019 zijn de voornaamste uitgangspunten (gemiddeld per woning teruggerekend) als volgt:

- Disconteringsvoet 6,076%
- Streefhuur per maand € 628 per woning
- Lasten onderhoud per jaar € 1.521 per woning
- Beheerlasten per jaar € 1.051 per woning

Analyse waardeverandering beleidswaarde

De beleidswaarde is ten opzichte van voorgaand boekjaar ruim € 3,3 miljoen gestegen. Dit komt voornamelijk door aanpassingen in het Handboek marktwaardering 2019 van de parameters exit yield, verlaging overdrachtskosten en disconteringsvoet. Daarnaast heeft Beter Wonen haar onderhoudsbegroting aangepast na de update van de conditiemeting. Dit heeft een positief effect heeft op de beleidswaarde omdat het woningbezit van Beter Wonen kwalitatief er goed voor staat (conditiemeting gemiddeld 2).

De beleidswaarde is eerst gedurende 2018 ingevoerd, waarbij dit waardebegrip nog in ontwikkeling is. Verdere ontwikkeling van dit waardebegrip door de Aw en WSW zal kunnen leiden tot aanpassingen in de beleidswaarde in de komende perioden.

Materiële vaste activa

Onroerende en roerende zaken voor eigen gebruik

Het verloop van de onroerende en roerende zaken voor eigen gebruik kan als volgt worden weergegeven:

Verloopoverzicht	Kantoor	Inventaris	Totaal
Onroerende en roerende zaken voor eigen gebruik	werkplaats		
Saldo begin boekjaar			
Aanschafwaarde per 1 januari	71.004	28.840	99.845
Cumulatieve afschrijvingen	-54.830	-18.365	-73.196
Waardeveranderingen	-	-	-
Boekwaarde per 31 december 2018	16.174	10.475	26.649
Mutaties in het boekjaar			
Investerings	-	-	-
Desinvesteringen	-	-	-
Afschrijvingen boekjaar	-4.734	-3.047	-7.780
Correctie geheel afgeschreven desinvesteringen	-	-	-
Overige waardeveranderingen	-	-	-
Saldo mutaties in het boekjaar	-4.734	-3.047	-7.780
Saldo einde boekjaar			
Aanschafwaarde	71.004	28.840	99.845
Cumulatieve afschrijvingen	-59.564	-21.412	-80.976
Waardeveranderingen	-	-	-
Boekwaarde per 31 december 2019	11.441	7.428	18.869

Afschrijvingsmethode en -termijnen

Alle materiële vaste activa ten dienste van de exploitatie worden lineair afgeschreven. De afschrijvingstermijn van het kantoor bedraagt 15 jaar, alle andere activa ten dienste van de exploitatie worden in 5 jaar afgeschreven.

Flottende activa

Vorraden

	31-12-2019	31-12-2018
Vastgoed bestemd voor de verkoop	129.022	-
Overige voorraden	-	-
Totaal ultimo boekjaar	129.022	-

Eind 2019 heeft Beter Wonen een koopovereenkomst getekend voor het pand Zalmstraat 2. De daadwerkelijke verkoop zal in 2020 zijn beslag krijgen. Als gevolg hiervan is deze opgenomen in de voorraad te verkopen woning en gewaardeerd tegen de marktwaarde in verhuurde staat ultimo 2019.

Vorderingen

De specificatie van de vorderingen is als volgt:

	31-12-2019	31-12-2018
Huurdebiteuren	19.642	27.253
Belastingen en sociale lasten	234.494	94.202
Overige vorderingen	9.200	7.708
Overlopende activa	6.358	5.498
Totaal ultimo boekjaar	269.693	134.660

Deze posten worden hierna toegelicht.

Huurdebiteuren

	31-12-2019	31-12-2018
Huurdebiteuren (daeb en niet-daeb)	3.259	18.102
Huurdebiteuren (vertrokken en overige vorderingen)	34.418	27.353
Voorziening debiteuren	-18.035	-18.202
Totaal ultimo boekjaar	19.642	27.253

De huurachterstanden bedragen 0,20% van de jaarhuur (2018: 1,14%). De huurachterstand heeft volledig betrekking op DAEB bezit (2018: 100%).

Belasting en premies sociale verzekeringen

	31-12-2019	31-12-2018
Te ontvangen omzetbelasting	-	-
Te ontvangen Vennootschapsbelasting	234.494	94.202
Totaal ultimo boekjaar	234.494	94.202

De vorderingen op belastingen hebben betrekking op de aanslagen VPB 2017, 2018 en 2019.

Overige vorderingen

	31-12-2019	31-12-2018
Nog te ontvangen termijn 't Molenweer	7.708	7.708
Overige posten	1.492	-
Totaal ultimo boekjaar	9.200	7.708

De vordering 't Molenweer heeft betrekking op een laatste nieuwbouwtermijn en wordt in mei 2020 vanuit de beheerrekening van de notaris overgemaakt naar Beter Wonen.

De overige post heeft betrekking op een vordering op de VvE Achterweg. Door Beter Wonen uitgevoerd onderhoud aan het pand is in rekening gebracht bij de VvE.

Overlopende activa

	31-12-2019	31-12-2018
Transitorische rente rekening couranten	-	-
Vooruitbetaalde lasten	6.358	5.498
Totaal ultimo boekjaar	6.358	5.498

Liquide middelen

Deze post is als volgt samengesteld:

	31-12-2019	31-12-2018
Direct opvraagbaar:		
ING Bank	11.437	110.009
Rabobank	410.887	-36.332
Totaal direct opvraagbaar	422.324	73.677
Totaal ultimo boekjaar	422.324	73.677

Ultimo 2019 zijn er geen spaartegoeden.

Kredietfaciliteiten

Beter Wonen heeft bij de Rabobank een kredietfaciliteit in rekening-courant met een maximum van € 200.000. Van deze kredietfaciliteit is in 2019 geen gebruik gemaakt.

PASSIVA

Eigen vermogen

Overige reserve

	2019	2018
Saldo per 1 januari	1.404.080	775.778
Realisatie uit hoofde van verkoop	-	-
Realisatie uit hoofde van sloop	-	-
Mutatie uit hoofde van resultaatverdeling	349.790	628.302
Overige mutaties-verschillen	-	-
Saldo per 31 december	1.753.869	1.404.080

Herwaarderingsreserve

Het verloop van de herwaarderingsreserve onroerende zaken in exploitatie is als volgt:

	Herwaarderings- reserve DAEB- vastgoed in exploitatie	Herwaarderings- reserve niet- DAEB-vastgoed in exploitatie	Totaal
Saldo per 1 januari	27.286.372	95.833	27.382.205
Realisatie uit hoofde van verkoop	-	-	-
Realisatie uit hoofde van sloop	-	-	-
Toename/afname uit hoofde van mutatie van de marktwaarde	2.916.109	-7.758	2.908.351
Herclassificaties daeb/niet-daeb	-	-	-
Overige mutaties	-	-	-
Saldo per 31 december	30.202.481	88.075	30.290.556

Per 31 december 2019 is in totaal € 30,3 miljoen aan ongerealiseerde herwaarderings in het eigen vermogen begrepen (2018: € 27,4 miljoen), zijnde het verschil tussen de marktwaarde in verhuurde staat van het vastgoed in exploitatie en de kostprijs. De waardering van dit vastgoed is in overeenstemming met het Handboek modelmatig waarden 2019 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 € 14,9 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 beheerlasten hoger dan ingerekend in de marktwaarde, voortvloeiend uit de beoogde kwaliteit- en beheersituatie van de corporatie.

Vorstel tot bestemming van het resultaat over het boekjaar 2019

Het Bestuur stelt aan de Raad van Commissarissen voor het resultaat over het boekjaar 2019 ten bedrage van € 3.258.141 ten gunste van het eigen vermogen te laten komen (Overige reserve: € 349.790 en Herwaardering: € 2.908.351).

Voorzieningen

Voorziening latente belastingverplichting

Het verloop van de voorziening latente belastingverplichting is als volgt:

	31-12-2019	31-12-2018
Saldo per 1 januari	161.232	162.265
Toevoegingen verschillen fiscale onderhoudsvoorziening	318.296	-
Onttrekkingen	-	-1.033
Saldo per 31 december	479.528	161.232

De voorziening latente belastingverplichtingen is gevormd door belastbare tijdelijke verschillen in de fiscale waardering van de onderhoudsvoorziening. De fiscale onderhoudsvoorziening bedraagt € 1.918.113, de latentie is 25% van dat bedrag. De passieve belastinglatentie wordt gewaardeerd tegen nominale waarde.

In 2019 heeft Beter Wonen een conditiemeting op het bezit uitgevoerd en aan de hand hiervan een nieuwe onderhoudsbegroting opgesteld. Deze begroting heeft gevolgen voor de fiscale onderhoudsbegroting en voorziening latente belastingverplichting. Door uitgevoerde inhaaldotatie stijgt de latentie in 2019 sterk.

Langlopende schulden

De post langlopende schulden is als volgt samengesteld:

	31-12-2019	31-12-2018
Leningen kredietinstellingen	2.921.820	3.435.947
Waarborgsommen	54.611	51.232
Totale ultimo boekjaar	2.976.431	3.487.178

Deze posten worden hierna toegelicht.

Leningen kredietinstellingen

Het verloop van deze post is als volgt:

	2019	2018
Saldo per 1 januari	3.949.615	3.962.841
Mutaties in het boekjaar		
Nieuwe leningen	500.000	-
Aflossingen	-513.669	-13.225
Saldo mutaties in het boekjaar	-13.669	-13.225
Saldo per 31 december	3.935.947	3.949.615
Waarvan kortlopend	-1.014.126	-513.669
Saldo per 31 december	2.921.820	3.435.947

Er heeft in 2019 een eindaflossing plaatsgevonden ter hoogte van € 500.000. Deze aflossing is geherfinancierd met een lening met een hoofdsom van € 500.000 en een rente van 0,06% negatief. In 2020 is er een eindaflossing ter hoogte van € 1.000.000.

Rentevoet en aflossingssysteem

De gemiddelde rentevoet van de opgenomen leningen overheid en kredietinstellingen bedraagt 2,82% (2018: 3,22%). De gemiddelde duration van de leningenportefeuille bedraagt 3,72 (2018: 4,47). De leningen kredietinstellingen worden afgelost op annuïtaire basis of zijn fix-leningen (aflossing ineens).

Looptijd

Spreading looptijden leningenportefeuille	31-12-2019	31-12-2018
Leningen met een looptijd korter dan 1 jaar	1.014.126	513.669
Leningen met een looptijd van 1-5 jaar	1.500.000	2.000.000
Leningen met een looptijd langer dan 5 jaar	1.421.820	1.435.947
Saldo schuldrestant leningenportefeuille ultimo boekjaar	3.935.947	3.949.615

Zekerheden

Er is een complex (26: 4 woningen Touwbaan) hypothecair bezwaard. De rente en aflossing van alle leningen wordt gegarandeerd door het Waarborgfonds Sociale Woningbouw.

Marktwaarde

De marktwaarde van de leningenportefeuille bedraagt € 4.399.319 (2018: € 4.419.583), dat is 111,8% (2018: 111,9%) van de nominale waarde.

Waarborgsommen

De waarborgsommen die volgens de huurovereenkomst van huurders worden ontvangen dienen als eerste zekerheid voor de voldoening van het bedrag dat bij beëindiging van de huurovereenkomst is verschuldigd.

	2019	2018
Saldo per 1 januari	51.232	43.814
Ontvangen waarborgsommen	8.000	13.350
Terugbetaalde waarborgsommen	-4.621	-5.932
Saldo per 31 december	54.611	51.232

Kortlopende schulden

De post kortlopende schulden is als volgt samengesteld:

	31-12-2019	31-12-2018
Schulden aan kredietinstellingen	1.014.126	513.669
Schulden aan leveranciers	87.826	77.396
Belastingen en premies sociale verzekering en pensioenen	13.942	8.812
Overige schulden	-	719
Overlopende passiva	150.356	186.999
Saldo per 31 december	1.266.251	787.595

Deze posten worden hierna toegelicht.

Schulden aan kredietinstellingen

Deze post heeft volledig betrekking op de aflossingsverplichting leningen voor komend jaar. Kortheidshalve verwijzen naar de toelichting op de langlopende schulden.

Belastingen en premies sociale verzekering

Deze post is als volgt te specificeren:

	31-12-2019	31-12-2018
Loonheffingen	10.678	7.613
Omzetbelasting	1.065	1.036
Vennootschapsbelasting	-	-
Pensioenpremies	2.199	163
Saldo per 31 december	13.942	8.812

Overlopende passiva

Deze post is als volgt te specificeren:

	31-12-2019	31-12-2018
Niet vervallen rente leningen (transitorisch)	79.429	95.387
Te verrekenen servicekosten	7.243	16.702
Vooruitontvangen huren	8.075	12.604
Controle en samenstellen jaarrekening	23.560	37.920
Nog te betalen kosten	32.050	24.385
Saldo per 31 december	150.356	186.999

Niet in de balans opgenomen rechten en verplichtingen

Verpanding huurdebiteuren

Sinds 2001 zijn alle vorderingen op huurders uit hoofde van alle huidige en toekomstige huurovereenkomsten en de eventueel aan deze vordering verbonden rechten en zekerheden verpand aan de Coöperatieve Rabobank Bergambacht U.A.

Hypothecaire bezwaring 4 woningen Touwbaan

De 4 woningen Touwbaan 24, 26, 28 en 30 zijn hypothecair bezwaard (€ 219.629, -) ten gunste van de Coöperatieve Rabobank Bergambacht U.A. in het kader van het afgesloten rekening courant krediet met een kredietplafond ad € 200.000, -

Obligoverplichting WSW

Obligo aan het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) uit hoofde van door het WSW geborgde leningen, die opeisbaar wordt indien blijkt dat het garantievermogen van het WSW niet voldoende is om de aanspraken op het WSW te dekken. Het obligotarief is 3,85% van het geborgde schuldrestant. Ultimo boekjaar bedroeg het obligo € 151.534 (2018: € 152.060).

Zekerheid WSW

Aan het WSW is een volmacht afgegeven aan het WSW om hypotheekrecht te vestigen op het onderpand, in lijn met artikel 30 van het WSW reglement. Hierdoor kan het WSW bij eventuele niet-nakoming van betalingsverplichtingen door Beter Wonen direct hypotheekrecht vestigen zonder dat hiertoe vooraf de formele bevestiging benodigd is van bestuur en commissarissen.

Treasury

Beter Wonen heeft in april 2020 een nieuwe lening aangetrokken ter hoogte van € 1,4 miljoen. Het betreft een Roll-over lening met variabele hoofdsom met een looptijd van 8 jaar. De rente op deze lening is variabel op basis van 1-maands Euribor met een opslag van 0,46%.

Deze lening dient ter financiering van de duurzaamheidsprojecten en de eindaflossingen van leningen in juli 2020 en januari 2021.

VvE Achterweg

Beter Wonen heeft een aandeel van 90,1% in de VvE Achterweg. Het aandeel van Beter Wonen in reservefondsen bedraagt ultimo 2017 € 11.055. Ondanks herhaalde verzoeken zijn er nog geen jaarstukken van latere jaren ontvangen.

Toelichting op de winst- en verliesrekening

Exploitatie Vastgoedportefeuille

Huuropbrengsten

De huuropbrengsten zijn als volgt te specificeren:

	2019	2018
<i>Huuropbrengsten DAEB-vastgoed in exploitatie</i>		
Woningen en woongebouwen	1.552.646	1.513.884
Onroerende zaken, niet zijnde woningen	7.101	7.013
Af: huurderiving wegens leegstand	-10.080	-20.484
Af: huurderiving wegens oninbaar	1.090	-4.035
Subtotaal huuropbrengsten DAEB-vastgoed in exploitatie	1.550.757	1.496.378
<i>Huuropbrengsten niet-DAEB-vastgoed in exploitatie</i>		
Bedrijfsmatig onroerend goed	24.135	23.684
Af: huurderiving wegens leegstand	-	-
Subtotaal huuropbrengsten niet-DAEB-vastgoed in exploitatie	24.135	23.684
Totaal huuropbrengsten	1.574.893	1.520.062

De huurderiving bedraagt 0,64% van de te ontvangen huur (2018: 1,33%). De gemiddelde huurverhoging per 1 juli bedroeg 0,8% (2018: 1,4%).

De 'te ontvangen netto-huur' is ten opzichte van het vorige boekjaar toegenomen als gevolg van:

- jaarlijkse huurverhoging per 1 juli 2019 van gemiddeld 0,80%;
- tussentijdse huurverhogingen in verband met individuele woningverbeteringen;
- huurharmonisatie bij mutatie.

Opbrengsten servicecontracten

	2019	2018
Leveringen en diensten	85.233	84.921
Te verrekenen met huurders	-7.363	-16.702
Overige goederen	2.707	2.562
Contributies	-	962
Af: Opbrengstenderiving wegens leegstand	-1.343	-3.675
Totaal opbrengsten servicecontracten	79.235	68.068

Lasten servicecontracten

	2019	2018
Leveringen en diensten	-80.107	-67.579
Nagekomen lasten inzake afrekening vorig boekjaar	-	2.559
Totaal lasten servicecontracten	-80.107	-65.021

Lasten verhuur- en beheeractiviteiten

	2019	2018
Toegerekende personeelskosten	150.082	147.761
Toegerekende overige organisatiekosten	130.990	86.105
Toegerekende afschrijvingen	6.458	6.407
Totaal lasten verhuur en beheeractiviteiten	287.530	240.273

Voor de lasten verhuur en beheeractiviteiten heeft een presentatiewijziging plaatsgevonden. Bij de toerekening van de indirecte kosten is als handvat de Handleiding voor de Functionele indeling van SBR-wonen gehanteerd. De (indirecte) kosten die hier gepresenteerd worden, zijn het deel van de personeels- en overige bedrijfslasten die direct toe te rekenen zijn aan onze primaire activiteit: verhuur en beheer van vastgoed.

Zie ook de toelichting in de grondslagen onder 'Toerekening baten en lasten'.

Lasten onderhoudsactiviteiten

	2019	2018
Klachtenonderhoud	2.842	5.221
Mutatieonderhoud	37.971	101.557
Contractonderhoud	12.931	16.190
Planmatig onderhoud	243.947	273.546
Toegerekende personeelskosten	30.740	44.136
Toegerekende overige organisatiekosten	26.829	25.720
Toegerekende afschrijvingen	1.323	1.914
Totaal lasten onderhoudsactiviteiten	356.582	468.284

Deze lasten kunnen (samengevat) als volgt worden verdeeld over DAEB en niet-DAEB:

Onderhoudslasten, DAEB en niet-DAEB

	2019	2018
Directe onderhoudslasten DAEB	279.574	382.489
Toegerekende deel van de kosten verhuur en beheer	55.308	69.231
Lasten onderhoudsactiviteiten DAEB	334.882	451.721
Directe onderhoudslasten niet-DAEB	18.117	14.025
Toegerekende deel van de kosten verhuur en beheer	3.584	2.539
Lasten onderhoudsactiviteiten niet-DAEB	21.701	16.564
Totaal lasten onderhoudsactiviteiten	356.582	468.284

Overige directe operationele lasten exploitatie bezit:

	2019	2018
Belastingen	71.811	72.008
Sectorspecifieke heffingen	193.663	212.251
Verzekeringen	5.937	5.628
Contributie landelijke federatie	1.957	1.961
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-	5.019
Totaal overige directe operationele lasten exploitatie bezit	273.369	296.866

Verkoopresultaat vastgoedportefeuille

Er zijn in 2019 geen woningen verkocht aan derden.

Waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

	2019	2018
<i>Daeb-bezit</i>		
Toename marktwaarde	3.043.016	3.495.159
Afname marktwaarde	-	-
totaal daeb bezit niet-gerealiseerde waardeverandering	3.043.016	3.495.159
<i>Niet-daeb-bezit</i>		
Toename marktwaarde	5.904-	16.388
Afname marktwaarde	-	-
totaal niet-daeb bezit niet-gerealiseerde waardeverandering	5.904-	16.388
Totaal Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	3.037.112	3.511.547

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

Overige activiteiten

	2019	2018
Opbrengst overige activiteiten	1.946	3.587
Kosten overige activiteiten	-	-
Totaal netto resultaat overige activiteiten	1.946	3.587

Overige organisatiekosten

	2019	2018
Toegerekende overige organisatiekosten	64.376	75.771
Totaal overige organisatiekosten	64.376	75.771

Voor de 'Overige organisatiekosten heeft een presentatiewijziging plaatsgevonden. Bij de toerekening van de indirecte kosten is als handvat de Handleiding voor de Functionele indeling van

SBR-wonen gehanteerd. De (indirecte) kosten die hier gepresenteerd worden, zijn het deel van de overige bedrijfslasten (kosten toezicht en jaarverslaggeving en control) die niet toe te rekenen zijn aan onze primaire activiteit: verhuur en beheer van vastgoed.

Zie ook de toelichting in de grondslagen onder 'Toerekening baten en lasten'.

De te verdelen loonkosten en algemene kosten worden hierna nader toegelicht.

Afschrijvingen (im)materiële activa

	2019	2018
Afschrijvingen onroerende en roerende zaken voor eigen gebruik	7.780	8.321
Totaal afschrijvingen	7.780	8.321

Lonen, salarissen, sociale lasten en pensioenlasten

	2019	2018
Lonen en salarissen	113.351	127.456
Sociale lasten	21.115	21.942
Pensioenlasten	15.768	16.192
Totaal lonen, salarissen, sociale lasten en pensioenlasten	150.234	165.590

Het gemiddelde aantal werkzame werknemers bij Beter Wonen, berekend op fulltimebasis en uitgesplitst naar activiteiten, bedroeg:

• Administratie	1,83	(2018: 1,83)
• Onderhoud	0,33	(2018: 0,67)
• Totaal	2,17	(2018: 2,50)

Geen van de werknemers is buiten Nederland werkzaam.

Medio 2019 is één medewerker met vervroegd pensioen gegaan. De taken van die medewerker zijn ten dele (0,15 fte) ingevuld door tijdelijke inhuur.

Pensioenverplichtingen

Beter Wonen heeft gebruikgemaakt van de mogelijkheid een toegezegd-pensioenregeling te verwerken als een toegezegde-bijdrageregeling. Dientengevolge zijn de risico's verbonden aan deze pensioenregeling niet tot uitdrukking gebracht in de balans.

De dekkingsgraad van het bedrijfstakpensioenfonds, SPW Pensioenfonds voor de woningcorporaties, bedraagt per 31 december 2019 110,7% versus 115,9% per 31 december 2018.

Overige bedrijfslasten

	2019	2018
Overige personeelskosten	30.587	26.308
Huisvestingskosten	6.004	7.308
Bestuurskosten	67.756	74.687
Algemene kosten	148.436	105.600
Totaal overige bedrijfslasten	252.783	213.903

In post 'Overige personeelskosten' zijn in vergelijking met 2018 gestegen en die stijging wordt veroorzaakt door kosten inhuur (medewerker onderhoud) en de betaalde eindheffing WKR. De overige onderdelen in deze post zijn nauwelijks gewijzigd.

In de post 'Bestuurskosten' is begrepen de vergoeding voor 3 bestuursleden ad € 45.948 (2018: € 43.220) en voor 3 leden van het toezichthoudend orgaan ad € 16.000 (2018: € 16.000).

Het zittende bestuur van vrijwilligers treedt op 1 januari 2020 af.

In het jaarverslag is in paragraaf 2.11 een specificatie opgenomen van de betalingen aan alle individuele bestuursleden en leden van het toezichthoudend orgaan.

Met ingang van 1 december 2019 heeft Beter Wonen een parttime directeur-bestuurder in dienst, deze kosten (€ 2.831) zijn verantwoord in de Lonen en salarissen. Naast de genoemde vergoedingen is een bedrag van € 5.807 (2018: € 15.468) verantwoord als overige bestuurskosten.

De totale kosten van Bestuur bedragen in 2019 € 48.780 (2018: € 43.220)

In de post 'Algemene kosten' is begrepen de vergoeding voor Verstegen accountants voor de controle over het boekjaar 2018 voor een bedrag van € 1.029 negatief (afrekening) en voor het boekjaar 2019 (voorschotten) een bedrag van € 25.410, - opgenomen.

Er zijn verder geen adviezen uitgebracht door of dienst afgenomen van externe accountskantoren in de zin van de RJ390, alinea 301a.

Leefbaarheid

	2019	2018
Kosten omtrent leefbaarheid	929	-
Totaal kosten leefbaarheid	929	-

De directe uitgaven voor leefbaarheid bedragen € 3,50 (2018: € 0) per verhuureenheid. De maximale uitgaven genoemd in de Woningwet bedragen per verhuureenheid € 129,13. De kosten in 2019 hebben betrekking op het project 'Skaeve Huse', waarbij moeilijk te huisvesten personen extra ondersteuning krijgen in het voorzien van huisvesting.

Financiële baten en lasten

	2019	2018
Rentebaten rekening-courant en deposito's	-	-
Overige rentebaten	128	970
Totaal rentebaten en soortgelijke opbrengsten	128	970
Rentelasten leningen overheid en kredietinstellingen	-111.054	-127.012
Overige rentelasten en bankkosten	-5.540	-3.272
Totaal rentelasten en soortgelijke kosten	-116.594	-130.284
Totaal van financiële baten en lasten	-116.466	-129.314

Door de reguliere aflossing van een lening in 2019 ter hoogte van € 0,5 miljoen en het aantrekken van een nieuwe lening met een lagere rente, daalt het bedrag aan te betalen rente en daarmee ook de rentelast in 2019.

Belastingen

	2019	2018
Correctie VPB-last o.b.v. aangifte Vpb voorgaande jaren	-62.610	-4.091
Acute last o.b.v. raming verslagjaar	-	-17.070
Mutatie actieve latenties	-	-
Mutatie passieve latenties	318.296	-1.033
Totaal netto resultaat overige activiteiten	255.686	-22.194

De acute belastinglast is als volgt bepaald:

Berekening acute belastinglast:**2019****Commercieel resultaat****3.513.827**

Bij:

o afwaardering naar duurzaam lagere bedrijfswaarde bestaande bouw	-
o afschrijving woningen en woongebouwen	-
o niet t.l.v. resultaat gebrachte kosten 2e toilet Touwbaan 2	1.503
o onroerende zaken niet zijnde wonigen	-730
o afschrijving kantoorpand	4.734
o waardemutatie leningen	-
o onttrekking voorziening onderhoudskosten 2018	135.573
o lagere afschrijving inventaris i.v.m. 5 jaar afschrijving i.p.v. 3 jaar	-409
o fiscaal geactiveerde onderhoudskosten	-

140.671

Af:

o lagere fiscale verkoopwinst	-
o afschrijving woningen en winkel	36.728
o afschrijving 't Molenweer	41.701
o dotatie onderhoudsvoorziening	192.737
o herwaardering vastgoedportefeuille	3.037.112
o investeringen fiscaal geen verbetering	-

3.308.278

Fiscale winst**346.220**

Bij:

o beperkt aftrekbare kosten	207
o Saneringsheffing Aw	-

Belastbaar bedrag**346.427**

Het belastbaar bedrag kan worden verrekend met het verlies van 2018. Resterende verrekenbare verliezen na verliesverrekening is € 616.526.

Latente belastingen**2019****2018**

Verschillen waardering fiscaal en commercieel bezit		
Verschillen waardering fiscaal en commercieel langlopende schulden		
Verschillen waardering fiscaal en commercieel voorziening onderhoud	479.528	161.232
Correctie uit hoofde van verliescompensatie		

Totaal latente belastingen**479.528****161.232****Aansluiting commercieel en fiscaal resultaat:**

Toekomstige fiscale winsten kunnen tot een bedrag van € 616.526 (2018: € 0) worden gecompenseerd met in het verleden geleden fiscale verliezen. De effectieve belastingdruk in 2019 is 0% (2018: -0,4%).

Het verschil tussen commercieel en fiscaal resultaat betreft voornamelijk de waardeontwikkeling van het vastgoed door afwijkende waarderingsgrondslagen voor het vastgoed in exploitatie. Voor het verschil in waardering is geen latentie opgenomen gezien het semi-permanente karakter. Ook is er een tijdelijk verschil omdat er fiscaal wel en commercieel geen onderhoudsvoorziening wordt gevormd. Voor dit verschil is een latentie opgenomen ter hoogte van € 479.528 (2018: € 161.232).

De verschillen tussen fiscale en commerciële waardering en winst komen voornamelijk voort uit afspraken gemaakt in het kader van VSO2.

WNT-verantwoording 2019

Het bezoldigingsmaximum in 2019 voor Beter Wonen is op basis van de klasseindeling naar Gemeenten en grootte van de corporatie vastgesteld op klasse A. Daarbij hoort een vergoeding van maximaal € 91.000. Het weergegeven toepasselijke WNT-maximum per persoon of functie is berekend naar rato van de omvang (en voor topfunctionarissen tevens de duur) van het dienstverband, waarbij voor de berekening de omvang van het dienstverband nooit groter kan zijn dan 1,0 fte. Uitzondering hierop is het WNT-maximum voor de leden van Raad van Commissarissen; dit bedraagt voor de voorzitter 15% en voor de overige leden 10% van het bezoldigingsmaximum.

Bezoldiging topfunctionarissen

Voor de verantwoording van 2019 geldt enkel voor leidinggevende topfunctionarissen met een bezoldiging hoger dan € 1.700 een verplichting tot vermelding. Beter Wonen maakt gebruik van de mogelijkheid alle leidinggevende topfunctionarissen te vermelden.

Bestuur van de vereniging bedragen x € 1	J.P. Matze	L. Brooshoof	B.J. van Atten	M.R. Lether
Functiegegevens	bestuurder	bestuurder	bestuurder	directeur-bestuurder
Aanvang en einde functievervulling 2019	01/01 - 31/12	01/01 - 31/12	01/01 - 31/12	01/12 - 31/12
Deeltijdfactor in fte	22,2%	27,7%	22,2%	40,0%
Dientbetrekking?	ja	ja	ja	ja
Bezoldiging				
Beloningen plus belastbare onkostenvergoedingen	12.661	20.626	12.661	2.408
Beloningen betaalbaar op termijn	-	-	-	423
Bezoldiging	12.661	20.626	12.661	2.831
Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum	20.222	25.236	20.222	3.092
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	-	-	-	-
Reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
Gegevens 2018				
Aanvang en einde functievervulling 2018	01/01 - 31/12	01/01 - 31/12	17/12 - 31/12	
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)	22,2%	27,8%	22,2%	
Dientbetrekking?	ja	ja	ja	
Bezoldiging				
Beloningen plus belastbare onkostenvergoedingen	12.150	19.410	540	
Beloningen betaalbaar op termijn				
Bezoldiging	12.150	19.410	540	-
Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum	19.333	24.206	795	

Geen van de hiervoor vermelde topfunctionarissen heeft in 2019 een vergoeding boven de geldende WNT-norm ontvangen.

Toezichthoudende functionarissen

Raad van Commissarissen van de vereniging bedragen x € 1	W. Gestel	J.S.J. Koolwijk	M.E. Rabouw
Functiegegevens	Voorzitter	Lid	Lid
Aanvang en einde functievervulling 2019	01/01 - 31/12	01/01 - 31/12	01/01 - 31/12
Bezoldiging			
Totale bezoldiging	6.000	5.000	5.000
Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum	13.650	9.100	9.100
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	-	-	-
Reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
Gegevens 2018			
Functiegegevens	Voorzitter	Lid	Lid
Aanvang en einde functievervulling 2018	01/01 - 31/12	01/01 - 31/12	01/01 - 31/12
Bezoldiging			
Totale bezoldiging	6.000	5.000	5.000
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	13.050	8.700	8.700

Geen van de hiervoor vermelde topfunctionarissen heeft in 2019 een vergoeding boven de geldende WNT-norm ontvangen. Op geen van de leden is de overgangsregeling van toepassing.

Overige rapportageverplichtingen op grond van de WNT

Naast de hierboven vermelde topfunctionarissen zijn er geen overige functionarissen die in 2019 een bezoldiging boven het toepasselijke WNT-maximum hebben ontvangen, of waarvoor in eerdere jaren een vermelding op grond van de WOPT of de WNT heeft plaatsgevonden of had moeten plaatsvinden.

Er zijn in 2019 geen ontslaguitkeringen aan overige functionarissen betaald die op grond van de WNT dienen te worden gerapporteerd.

Gebeurtenissen na balansdatum

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

Beter Wonen heeft op dit moment geen veronderstelling dat de crisissituatie veroorzaakt door het coronavirus zal leiden tot onoverkomelijke financiële problemen voor haar als organisatie. In de MJB 2021 e.v. zullen we uiteraard stilstaan bij langetermijneffecten en bezien in hoeverre meer generieke bijstuuringsmaatregelen vereist zijn.

Verder waren er op het moment van opstellen van de jaarrekening geen gebeurtenissen na balansdatum bekend, met belangrijke financiële consequenties voor Beter Wonen.

Overige toelichtingen

Scheiding DAEB / Niet-DAEB

In deze toelichting zijn de volgende overzichten opgenomen:

- Winst- en verliesrekening DAEB en niet-DAEB over 2019
- Kasstroomoverzicht DAEB en niet-DAEB over 2019

De niet-DAEB activiteiten hebben betrekking op de verhuur van 2 bedrijfspanden, waarvan 1 supermarkt en één gebouw met een aantal praktijkruimten in de zorgsfeer (huisarts, fysio, Groene Kruis).

Bij de verdeling van de V&W naar DAEB en niet-DAEB zijn, naast de direct toewijsbare posten, de indirecte kosten verdeeld naar rato van de huuropbrengsten.

De directe kasstromen toe te rekenen aan niet-DAEB beperken zich om efficiencyredenen tot de posten huuropbrengst en onderhoudslasten.

Winst- en Verliesrekening over 2019	DAEB		niet-DAEB	
	2019	2018	2019	2018
	x € 1,=			
Huuropbrengsten	1.550.757	1.496.378	24.135	23.684
Opbrengsten servicecontracten	79.235	68.068	-	-
Lasten servicecontracten	80.107-	65.021-	-	-
Lasten verhuur en beheersactiviteiten	283.123-	236.529-	4.406-	3.744-
Lasten onderhoudsactiviteiten	334.882-	451.721-	21.701-	16.564-
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	269.179-	292.241-	4.189-	4.626-
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	662.701	518.935	6.161-	1.248-
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	-	-	-	-
Toegerekende organisatiekosten	-	-	-	-
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-	-	-	-
Nettoresultaat verkoop vastgoedportefeuille	-	-	-	-
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-	-	-	-
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	3.043.016	3.495.159	5.904-	16.388
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	3.043.016	3.495.159	5.904-	16.388
Opbrengsten overige activiteiten	1.946	3.587	-	-
Kosten overige activiteiten	-	-	-	-
Nettoresultaat overige activiteiten	1.946	3.587	-	-
Overige organisatiekosten	63.390-	74.590-	987-	1.181-
Leefbaarheid	929-	-	-	-
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	128	970	-	-
Rentelasten en soortgelijke kosten	116.594-	130.284-	-	-
Saldo financiële baten en lasten	116.466-	129.314-	-	-
Resultaat voor belastingen	3.526.879	3.813.777	13.052-	13.959
Belastingen	255.686-	22.194	-	-
Resultaat na belastingen	3.271.193	3.835.971	13.052-	13.959

Kasstroomoverzicht	DAEB		niet-DAEB	
	2019	2018	2019	2018
	x € 1,=			
(A) Operationele activiteiten				
Ontvangsten:				
Huurontvangsten				
Zelfstandige huurwoningen DAEB	1.553.971	1.500.300	-	-
Onzelfstandig wooneenheden DAEB	7.101	7.013	-	-
Bedrijfsmatig onroerend goed (niet-DAEB)			24.164	23.693
Vergoedingen	69.775	59.368	-	-
Overige bedrijfsontvangsten	1.946	3.587	-	-
Ontvangen interest	128	970	-	-
<i>Saldo ingaande kasstromen</i>	<i>1.632.921</i>	<i>1.571.237</i>	<i>24.164</i>	<i>23.693</i>
Uitgaven:				
Betalingen aan werknemers				
Lonen en salarissen	114.070	126.736	-	-
Sociale lasten	18.050	23.613	-	-
Pensioenlasten	13.732	16.029	-	-
Onderhoudsuitgaven	301.477	381.553	18.117	14.025
Overige bedrijfsuitgaven	404.380	347.150	-	-
Betaalde interest	131.686	131.715	-	-
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	1.533	1.744	-	-
Verhuurdersheffing	192.130	210.507	-	-
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	929	-	-	-
Vennootschapsbelasting	77.682	3.364	-	-
<i>Saldo uitgaande kasstromen</i>	<i>1.255.669</i>	<i>1.235.683</i>	<i>18.117</i>	<i>14.025</i>
Kasstroom uit operationele activiteiten (A)	377.252	335.554	6.048	9.668
(B) (Des)investeringsactiviteiten				
MVA ingaande kasstroom				
Verkoopontvangsten bestaande huur	-	-	-	-
Verkoopontvangsten nieuwbouw				
<i>Tussentelling ingaande kasstroom MVA</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>-</i>
MVA uitgaande kasstroom				
Verbeteruitgaven	24.363	518.254	-	-
Investerings overig	-	711	-	-
<i>Tussentelling MVA uitgaande kasstroom</i>	<i>24.363</i>	<i>518.965</i>	<i>-</i>	<i>-</i>
<i>Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA</i>	<i>24.363-</i>	<i>518.965-</i>	<i>-</i>	<i>-</i>
Kasstroom uit (des)investerings (B)	24.363-	518.965-	-	-
(C) Financieringsactiviteiten				
Ingaand				
Nieuwe te borgen leningen	500.000	-	-	-
Uitgaand				
Aflossing geborgde leningen	513.669	13.225	-	-
Aflossing ongeborgde leningen	3.379-	7.418-	-	-
Kasstroom uit financieringsactiviteiten (C)	10.290-	5.807-	-	-
Mutatie liquide middelen	342.599	189.219-	6.048	9.668
Liquide middelen per 1-1	42.464	231.683	31.213	21.544
Liquide middelen per 31-12	385.063	42.464	37.261	31.213

Kengetallen

	2019	2018	2017	2016	2015
Aantal verhuureenheden					
1. Woningen en woongebouwen					
In exploitatie	265	266	266	266	260
In aanbouw	-	-	-	-	-
Bestemd voor de verkoop	1	-	-	-	-
2. Garages	-	-	-	-	-
3. Bedrijfsruimten	2	2	2	2	2
4. Overige verhuureenheden	-	-	-	-	-
totaal vastgoedeenheden	268	268	268	268	262
Aantal woningen per huurklasse					
- Goedkoop	60	55	60	67	66
- Betaalbaar	189	199	194	192	194
- Duur	16	12	12	7	-
Kwaliteit					
- Kosten niet planmatig onderhoud per woning (€)	154	401	408	1.259	440
- Kosten planmatig onderhoud per woning (€)	969	1.089	828	981	887
Prijs/kwaliteitsverhouding					
- Gemiddeld aantal WWS punten	154	155	157	152	143
- Gemiddelde netto huurprijs (€)	495	484	469	458	442
Verhuringen					
- Mutatiegraad	7,5	8,6	12,4	11,7	6,5
- Huurachterstanden % jaarhuur	0,20	1,14	1,07	0,50	0,32
- Huurderving % jaarhuur	0,64	1,33	1,08	1,37	0,64
Financiële continuïteit					
1.a Solvabiliteit (marktwaarde) norm > 20%	87,2%	86,6%	85,0%	82,0%	77,5%
1.b Solvabiliteit (beleidswaarde) norm > 15%	78,4%	75,2%			
2. Liquiditeit	0,65	0,26	1,39	0,77	1,26
3. Rentabiliteit eigen vermogen (%)	11,72	15,96	9,16	8,63	2,98
4. Rentabiliteit vreemd vermogen (%)	2,75	3,05	3,05	2,97	3,88
5. Rentabiliteit totaal vermogen (%)	11,59	11,59	6,72	6,04	1,61
6. Renteresultaat in % eigen vermogen	0,36	0,45	0,43	0,61	0,79
7. Cash-flow per woning (€)	1.446	1.298	989	644	2.170
8. ICR (rentedekkingsgraad) norm > 1,4	3,91	3,61	2,80	3,20	
11. LTV marktwaarde norm < 70%	11,0%	12,0%	13,7%	16,4%	
11. LTV beleidswaarde norm < 70%, 85% vanaf 2020	18,8%	22,4%			
12. Dekkingsratio WSW (leningen/WOZ) norm < 50%	9,3%	9,8%	9,9%	11,4%	
13. Dekkingsratio norm < 70% (marktwaarde leningen/marktwaarde vastgoed)	12,2%	13,4%	15,6%	18,9%	
Balans en winst- en verliesrekening in euro per woning					
1. Eigen vermogen	120.922	108.219	93.746	86.293	81.783
2. Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	2.478	1.946	2.075	1.188	2.386
3. Totaal opbrengst	6.249	5.984	5.797	5.669	5.898
4. Planmatig onderhoud (excl. toerekeningen)	969	1.089	828	981	887
5. Zakelijke lasten	1.032	1.116	1.108	988	878
6. Totale bedrijfslasten	1.985	1.920	1.895	1.622	1.695
7. Renteresultaat	439	486	403	529	645
8. Jaarresultaat	12.295	14.473	7.416	6.355	1.703

Overige gegevens