

Jaarstukken 2022



**Woningbouwvereniging “Beter Wonen”
Ammerstol**

Inhoudsopgave bestuursverslag

1. ALGEMEEN.....	6
2. VOORWOORD.....	7
3. VOLKSHUISVESTINGSVERSLAG	9
3.1 Betaalbaar en prettig wonen in Ammerstol.....	9
3.2 Overleg en samenwerking met partijen.....	9
3.3 Leefbaarheid.....	11
3.3 Communicatie	12
3.4 Onderhoud en verbetering voorraad	12
3.5 Nieuwbouw	13
4. VOLKSHUISVESTELIJKE PRESTATIES.....	14
4.1 Huisvesten van de primaire doelgroep	14
4.2 Het woningbezit	17
4.3 Betrekken van huurders bij beleid en beheer	18
4.5 Financiën	19
5. ORGANISATIE.....	25
5.1 Missie en profiel	25
5.3 Visitatie.....	25
5.4 Bestuur	25
5.5 De woningbouwvereniging.....	25
5.6 Werkorganisatie	26
5.7 Automatisering.....	26
5.8 Uitsluitend werkzaam zijn in het belang van de volkshuisvesting	26
6. VERSLAG VAN DE RAAD VAN COMMISSARISSEN	27
6.1 Inleiding	27
6.2 Governance	27
6.3 De samenstelling van de RvC.....	27
6.4 Aandachtsgebieden, toezichtskader en werkwijze	28
6.5 Overleggen en besluiten	30
6.6 Honorering RvC en bestuurder.....	30
6.7 Tot slot.....	31
Bijlage 1: Samenstelling raad van commissarissen	32

Bijlage 2: Zittingstermijn en commissies raad van commissarissen, PE- punten en nevenfuncties	
Raad van Commissarissen	33
JAARREKENING 2022	37

Bestuursverslag 2022



1. ALGEMEEN

Woningbouwvereniging “Beter Wonen” Ammerstol, is gevestigd in de woonkern Ammerstol in de gemeente Krimpenerwaard, Hoepmakerstraat 77, 2865 XW Ammerstol.

- Telefoon: 0182 – 352876
- E-mailadres: info@beterwonen.info
- Website: www.beterwonen.info

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. VOORWOORD

Onrustig jaar:

2022 zullen we herinneren als een onrustig jaar en dit voorwoord beschrijft kort welke impact dat heeft gehad op Beter Wonen om daarna de slag maken naar de dingen die goed gingen. De oorlog in Oekraïne is een drama van ongekeerde omvang en het raakt ons met onrust in de economie en in de energiewereld. Er zijn vluchtelingen die in Nederland een dak boven hun hoofd hebben gevonden, terwijl de woningmarkt zo'n schrijnend tekort kent. Dat is, naar omstandigheden, goed verlopen. De gevolgen van de oorlog zijn echter zichtbaar in tekorten aan bouwmaterialen, langere levertijden en natuurlijk bijzondere uitschieters in de energieprijzen. Deze ontwikkelingen stapelen zich bovenop de grote vraagstukken van het milieu, het gebrek aan vertrouwen in onze politiek & bestuur en andere maatschappelijke vraagstukken.

In ons dorp hebben we ook een teleurstelling ervaren met de sluiting van de SPAR. In november werd bekend dat de zorgorganisatie zich uit de onderneming terugtrok. Dat riep vragen over onze voorzieningen.

Tenslotte heeft Beter Wonen in eerste instantie ook geen rustig jaar gehad, met het vertrek van twee bestuurders in zeven maanden tijd. En laten we eerlijk zijn, dat is niet goed voor de continuïteit. Vanaf de zomer van 2022 is gekozen voor een duidelijke richting met twee structurele verbeteringen: (i) Anno 2022 kan een corporatie de gewenste kwaliteit van de diensten niet meer waarmaken met maar twee medewerkers en een parttime bestuurder. De RvC heeft gezorgd voor een nieuwe (interim)bestuurder, met daarnaast een tijdelijke manager operaties. Met dit team kan Beter Wonen team merkbare verbeteringen in de dienstverlening laten zien. (ii) Daarnaast moet Beter Wonen een plan maken (en uitvoeren) voor een structureel robuuste & duurzame toekomst van de volkshuisvesting in Ammerstol. Bovenstaande verstoringen in de bedrijfsvoering hebben ook geleid tot een reactie bij het Waarborgfonds. In de zomer hebben we een aanwijzing gekregen van verdiepend beheer. Dit wil zeggen dat het Waarborgfonds de borging van nieuwe leningen befrist voor 2023.

De onrust reduceren we met aanpakken en communicatie

De onrust in de energieprijzen hebben we enigszins bestreden met een zonnepanelen project. In het najaar hebben we hiervoor een raamcontract getekend. Hierbij werden wij ontzorgd door Wocozon met de financiering, het installeren, de service, garantie etc. Begin 2023 werden de huurders geïnformeerd en in februari werden de eerste woningen voorzien van zonnepanelen.

Diverse contracten met leveranciers van diensten zijn in 2022 op de hand genomen en beter gestructureerd. Dit heeft een betere service opgeleverd tegen lagere kosten. Een enkel aspect hebben we zelf aangepakt, zoals het eenvoudig organiseren van enige kruiwagens zand voor je tuin.

In het najaar is er hard gewerkt aan offertes voor planmatig onderhoud en verduurzaming van de woningen, een beetje tegen de klippen op, gezien de markt en beschikbaarheid van aannemers. In de uitvoering worstelen we in 2023 nog met regelgeving op het gebied van Flora en Fauna.

We hebben in de tweede helft van 2022 actief gewerkt aan betere en vooral uitgebreidere communicatie en participatie. Er zijn diverse nieuwsbrieven huis-aan-huis bezorgd en de website is up-to-date. We hebben in de nazomer een vijftal avondbijeenkomsten georganiseerd met een klankbordgroep, bestaande uit het bestuur van de huurdersbelangenvereniging en een viertal (actieve) huurders. Met deze klankbordgroep hebben we een meetlat met criteria ontwikkeld die we langs scenario's voor een duurzame toekomst hebben gelegd. Ook de maandelijkse vergaderingen met de huurdersbelangenvereniging stonden in het teken van het samen optrekken. Voor de Kerst hebben we onze vrijwilligers met een borrel en een presentje bedankt voor hun bijdragen. Zonder dit werk zouden vele zaken zomaar van de tafel gevallen zijn.

Het Waarborgfonds heeft in november ons verbeterplan ontvangen en in januari 2023 hebben we dit met elkaar besproken. We zijn op de goede weg. Met de Gemeente en de collega corporaties is in 2022 hard gewerkt aan een Gemeentelijke woonvisie en aan een regiovisie voor de volkshuisvestelijke plannen van minister Hugo de Jonge. De focus ligt hierbij op meer woningen in de Krimpenerwaard, met flinke verbeteringen in de duurzaamheid én de betaalbaarheid van het vastgoed. Dat moet allemaal een uitwerking krijgen in de komende jaren vanaf 2023.

De onverwachte stop van de SPAR heeft geleid tot een mooi initiatief van vele dorpsbewoners om een dorpscoöperatie op te richten. Beter Wonen steunt dit initiatief. Zo hebben we, met de Gemeente, een procesbegeleider aangedragen en dragen we bij in de werkgroep. Het doel is duidelijk: een voorziening, zoals de SPAR, draagt actief bij aan de leefbaarheid in een kleine kern, zoals Ammerstol. Gelukkig past dit ook goed in het Gemeentelijk beleid.

Ter afsluiting:

We wensen dat 2022 het jaar van de omslag is geweest en dat 2023 het jaar wordt van een structurele keuze voor een duurzame toekomst van de volkshuisvesting in Ammerstol. Dat kunnen we niet alleen en dat betekent dat de samenwerking met de huurders, de huurdersbelangenvereniging en alle partners binnen de Gemeente Krimpenerwaard belangrijk is voor ons. Wij gaan ervoor.

Theo Stubbé

Directeur-bestuurder a.i.

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 die 265 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. Beter Wonen Ammerstol hanteert een sociaal huurbeleid met een laag huurprijsbeleid en voornamelijk streefhuren van 85% van de maximaal redelijke huur.

3.2 Overleg en samenwerking met partijen

Samenwerken is het normaal om onze maatschappelijke taak goed in te vullen. Daar werkt Beter Wonen actief aan mee op verschillende niveaus. Zowel de bestuurders met elkaar als de medewerkers op ambtelijk niveau. Denk hierbij aan het afstemmen van beleid voor de volkshuisvesting in de Krimpenerwaard, maar zeker in 2022 ook in de regio Midden-Holland voor afstemming bij de Nationale Prestatieafspraken.

Samenwerking vond ook plaats voor het systeem van toewijzen van woningen en voor het verwerken van Klachten, Woonoverlast, Urgentieverzoeken en natuurlijk voor de prestatieafspraken/woonvisie Gemeente Krimpenerwaard.

Misschien de belangrijkste vorm van overleg vond plaats met onze huurdersbelangenvereniging ‘Samen Beter Wonen’, hierna HBV te noemen.

3.2.2 Federatie van corporaties in de gemeente Krimpenerwaard

In de gemeente Krimpenerwaard werken vier corporaties samen in federatief verband. Het betreft hier de corporaties QuaWonen te Bergambacht, Groen Wonen Vlist te Haastrecht, Mozaiek Wonen te Gouda en natuurlijk Beter Wonen. Er zijn in het verslagjaar vier federatievergaderingen, met vooral aandacht voor de participatie in de Gemeentelijke Woonvisie, die de Gemeenteraad in juni 2023 gaat vaststellen.

In het verslagjaar kwamen in de Federatie vergaderingen onder andere aan de orde:

- Woonruimteverdeelsysteem, vernieuwing ICT
- Toelichting Didam arrest
- Werkbezoek flexwoon projecten met Gemeente

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 door de directeur-bestuurder en de woonconsulent. Zij hadden contact met de wethouders voor Wonen en Sociale Zaken en hun

beleidsmedewerkers op diverse disciplines zoals, Sociale zaken, Schuldsanering, WMO, Openbare Orde en veiligheid, Volkshuisvesting en Beheer Openbare Ruimte.

In het verslagjaar zijn de prestatieafspraken met de Gemeente van de afgelopen jaren gecontinueerd in afwachting van de nieuwe Woonvisie in 2023, met aansluitend nieuw prestatieafspraken over 2024 en verder.

Verder heeft de directeur-bestuurder actief met wethouders/beleidsambtenaren gesproken over de aankondiging en gevolgen van de sluiting van de SPAR in november-december 2022.

3.2.4 Overleg met de Huurdersbelangenvereniging ‘Samen Beter Wonen’

Het overleg met de HBV heeft twee soorten van overleg gekend in 2022. Allereerst waren er in 2022 8 reguliere vergaderingen waar onderwerpen aan bod zijn gekomen zoals planmatig onderhoud, 24Service reparatieonderhoud, wie-doet-wat lijst voor reparatieonderhoud, leegstand, huurprijsbeleid, big bags met zand voor verhoging tuinen, schoonhouden complexen, leegstand, sluiting SPAR, zonnepanelen en andere zaken.

Op 7 november waren de bestuurder en de RvC te gast op de Algemene Vergadering van de HBV. De opkomst was goed te noemen. De 2 belangrijkste agendapunten waren het project zonnepanelen en de meetlat van de 3 scenario's voor een duurzame toekomst.

Klankbordgroep onderzoekt 3 scenario's voor een duurzame toekomst.

Daarnaast zijn er in 2022 6 bijeenkomsten geweest van de HBV samen met enkele actieve huurders in een klankbordgroep. Deze klankbordgroep heeft de scenario's voor een duurzame toekomst van de volkshuisvesting in Ammerstol onderzocht. De scenario's waren:

- 1) Beter Wonen gaat zelfstandig verder
- 2) Beter Wonen draagt de taken en diensten over aan een collega corporatie
- 3) Beter Wonen onderzoekt een fusie met een collega corporatie

De Klankbordgroep heeft een meetlat opgesteld waarlangs de 3 scenario's gelegd worden, zodat er een rationele keuze mogelijk is. Deze meetlat is in de ledenvergadering van de HBV goedgekeurd (zie kader) .

In de laatste bijeenkomsten van 2022 zijn de eerste 2 scenario's afgevallen. Zelfstandig doorgaan is geen optie voor de gewenste kwaliteit in sociale woningbouw, zoals helaas gebleken is in de afgelopen jaren. Ook de nationale autoriteiten hebben deze conclusie getrokken door Beter Wonen onder 'verdiepend beheer' te stellen. De huidige organisatie is te kwetsbaar in professionaliteit en te duur in de bedrijfslasten per woning.

De MEETLAT: Wat willen we behouden en wat moet beter?

- 1) **Lagere woonlasten;**
- 2) **Nieuwe woningen bouwen**, maar eerst een woningbehoefte onderzoek;
- 3) **Slimme volkshuisvestelijke concepten**, bv voor leefbaarheid;
- 4) **Beter onderhoud;**
- 5) **Lagere bedrijfskosten;**
- 6) **Betere communicatie;**

Ook het overdragen van taken in beheer bij een collega corporatie is als reële optie afgevallen. In een dergelijke constructie blijven de verantwoordelijkheden bij een bestuurder en een Raad van Commissarissen (RvC), terwijl de prestaties afhankelijk zijn van een andere corporatie.

2023 is zodoende gestart met een fusieonderzoek, waarvan we nu kunnen melden, dat de gesprekken opbouwend verlopen.

De bestuurder wenst het bestuur van de HBV te bedanken voor hun uitgebreide inzet in 2022. Er is hard gewerkt, zoals hierboven beschreven, en het resultaat is dat er draagvlak is ontstaan voor een serieus fusieonderzoek, dat Beter Wonen op een hoger niveau moet brengen in de volkshuisvesting in Ammerstol. Ook de RvC wordt bedankt, aangezien zij (bijna) alle bijeenkomsten met de HBV heeft bijgewoond en op deze manier de visieontwikkeling uit eerste hand heeft gevolgd.

3.3 Leefbaarheid

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 beschikbaar stellen van de recreatiezaal in het wooncomplex “de Amerhof”. Deze zaal wordt zowel door bewoners van dit complex als door overige inwoners van Ammerstol gebruikt.

In het complex aan de Achterweg was in 2022 een buurtsuper gevestigd (SPAR) in een winkelruimte van Beter Wonen. In deze buurtsuper waren mensen met een (verstandelijke) beperking werkzaam met het oog op een zinvolle dagbesteding vanuit Gemiva. Door de samenwerking tussen Gemiva, de Spar en Beter Wonen beschikte Ammerstol over een supermarkt inclusief diverse andere diensten.

Leefbaarheid is een belangrijk aspect voor prettig wonen en die wens komt dan ook duidelijk terug in de beschreven meetlat. De leefbaarheid wordt onder andere verbeterd door de aanwezigheid van de genoemde voorzieningen in Ammerstol. Het bericht in november 2022 dat Gemiva stopt met ingang van eind januari 2023 met de exploitatie van de SPAR kwam dan ook als een onaangename verrassing.

Beter Wonen is blij met het initiatief van diverse bewoners om een doorstart mogelijk te maken. Beter Wonen heeft het initiatief tot een dorpscoöperatie in oprichting van harte gesteund. Zowel de bestuurder als de woonconsulent hebben bijgedragen in het zoeken van oplossingsrichtingen. In samenspraak met de Gemeente is een procesbegeleider voor de doorstart aangeboden aan de initiatiefgroep, betaald door Beter Wonen en de Gemeente. In 2023 zal moeten blijken of een herstart van een dergelijke voorziening levensvatbaar is.

Tenslotte zijn er geen significante overlastmeldingen geweest in 2022. Beter Wonen blijft hierin het beleid hanteren dat strafbare feiten gemeld moeten worden bij de politie en dat Beter Wonen op de hoogte wil blijven als dit burenoverlast betreft. Beter Wonen werkt intensief samen met hulpverleningsinstanties, zoals wijkagent, Leger des Heils, Kwadraad etc.

3.3 Communicatie

Een van de speerpunten voor bestuur en de organisatie was het herstellen van regelmatige communicatie met duidelijke boodschappen én met een luisterend oor.

Beter Wonen heeft sinds september een manager operationele zaken, naast de nieuwe interim bestuurder en de twee bestaande medewerkers (financiën en verhuur). Daarmee is een meer menskracht beschikbaar om in gesprek te komen met de huurders en hun behoeften. Wij evalueren deze verandering, na 4 maanden in dit verslagjaar, met tevredenheid. Het heeft onder andere geleid tot meer activiteiten. Zo heeft de website een update gekregen, onder andere met een 'rode knop' om direct reparatieverzoeken in te voeren van de onderhoudsdienst: 24Service. Ook het opstellen van een wie-doet-wat lijst heeft bijgedragen aan helderheid wat de huurders kunnen verwachten bij hun verzoek om reparaties.

Daarnaast heeft Beter Wonen 3 nieuwsbrieven uitgebracht met informatie. We hebben hierover positieve reacties van huurders vernomen.

Ten slotte hebben we uitgebreid gecommuniceerd over het project zonnepanelen, onder andere met 2 informatiebijeenkomsten op 19 januari 2023.

3.4 Onderhoud en verbetering voorraad

Binnen technisch onderhoud zijn er 3 categorieën te onderscheiden:

- Niet planmatig of reparatieonderhoud.
- Planmatig onderhoud.
- Mutatie-onderhoud.

3.4.1 Niet planmatig of reparatieonderhoud

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 een centrale meldkamer in Gouda (24 Service) die daarvoor diverse bedrijven aanstuurt. 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.

De website is aangepast aan een digitale melding - dag en nacht – van reparaties, naast de bestaande mogelijkheid om tijdens kantooruren te bellen met 24Service.

In 2022 heeft Beter Wonen gezorgd dat in elke woning een rookmelder is geplaatst. Het was een flinke klus, om in goed overleg met de bewoners, deze rookmelders thuis te komen plaatsen.

In het verslagjaar:

- Is het loodgietersbedrijf 105 keer (2021: 97) 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 68 keer (2021: 92) ingeschakeld bij het verhelpen van problemen aan hang- en sluitwerk, het vervangen of repareren van dakramen, het aanbrengen en repareren van vlizotrappen, het vervangen van kozijnen etc.
- Is een rioolontstopper 9 keer (2021: 6) ingeschakeld om storingen aan rioleringen te verhelpen, evenals het herstellen van losgeraakte aansluitingen op het gemeentelijke riool;
- Is de verwarmingsinstallateur 43 keer (2021: 85) ingeschakeld voor ketelstoringen of lekkages aan verwarmingsinstallaties opgelost.
- Is een electricien 16 keer (2021: 23) ingeschakeld.
- Is een specialistisch bedrijf 6 keer ingeschakeld voor asbestsanering .
- Is een bouwbedrijf 30 keer ingeschakeld voor verzakkingsproblemen bij een woning.

3.4.2 Planmatig onderhoud

Dit onderhoud bestaat uit periodiek terugkerende geplande werkzaamheden aan de diverse complexen. Hiertoe is een (meerjarig) onderhoudsplan opgesteld wat jaar voor jaar wordt uitgevoerd. In 2022 is voor € 247.691 (begroot € 420.000) aan planmatig onderhoud uitgevoerd (2021: € 310.564). In het verslagjaar zijn 10 (2021: 8) verwarmingsketels vervangen. Daarnaast zijn offertes uitgewerkt met een groot aannemersbedrijf Toekomstgroep voor de uitvoering van een inhaalslag van het (meerjarig)onderhoudsplan, zoals opgesteld door RaderAdvies. In het 1^e kwartaal van 2023 is helaas gebleken dat de Flora- en Faunawet de uitvoering fors zal vertragen.

3.4.3 Mutatie onderhoud

In het verslagjaar hebben 21 woningmutaties plaatsgevonden (2021: 16). 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. We hebben enkele forse ingrepen moeten plegen, bijvoorbeeld voor asbestsanering en verwaarloosde panden. Dit heeft veel tijd en geld gekost. De mutatiekosten bedragen € 287.372 (gemiddeld € 13.684 per woning). (2021: € 224.457/gemiddeld € 14.028 per woning)

3.4.4 Verduurzaming

Voor het inzichtelijk maken van de energielabels 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. Alle woningen van Beter Wonen zijn voorzien van een energielabel. De daadwerkelijke verduurzamingswerkzaamheden in 2022 zijn beperkt gebleven. In 2023 zal onderzocht worden hoe de verduurzaming van de woningen met een E en F label (totaal 28 woningen) versneld kan worden uitgevoerd. Daarnaast wordt in 2023 gestart met de plaatsing van zonnepanelen op woningen.

3.5 Nieuwbouw

Door Beter Wonen is in het verslagjaar geen nieuwbouw gepleegd. In de meerjarenbegroting is ook geen rekening gehouden met nieuwbouwopgaven.

4. VOLKSHUISVESTELIJKE PRESTATIES

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 € 763,47 mogen worden verhuurd.

Primaire doelgroep	Middeninkomens	Secundaire doelgroep
Minimaal 80% van de toewijzingen	Maximaal 20% van de toewijzingen	Maximaal 0% van de toewijzingen
Inkomen t/m € 40.765	Inkomen € 40.765 t/m € 45.014	Inkomen > € 45.014

Beter Wonen bedient twee van de drie doelgroepen. De 3^e - secundaire - doelgroep kan gehuisvest worden onder 10%. 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		
≤ € 40.765 => min. 80%	18	85,7%
€ 40.765 - € 45.014 => max. 10%	3	14,3%
> € 45.014 => max. 10%	0	0%
Totaal => 100%	21	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	> laagste aftoppingsgrens
		≤ kwaliteits kortingsgrens	≤ laagste aftoppingsgrens	≤ liberalisatiegrens
		≤ € 442,46	€ 442,46 ≤ € 633,25	€ 633,25 ≤ € 763,47
Jonger dan 65 jaar en 9 maanden, inkomen lager of gelijk inkomensgrens	€ 24.075	2	3	0
Jonger dan 65 jaar en 9 maanden, inkomen hoger dan inkomensgrens	€ 24.075	0	0	2
65 jaar en 9 maanden of ouder, inkomen lager of gelijk inkomensgrens	€ 23.975	1	1	0
65 jaar en 9 maanden of ouder, inkomen hoger dan inkomensgrens	€ 23.975	0	0	0
	Totaal	3	4	2

Aantallen verhuur aan tweepersoonshuishoudens.

Tweepersoonshuishoudens		Huurgrenzen		
			> kwaliteits kortingsgrens	> laagste aftoppingsgrens
		≤ kwaliteits kortingsgrens	≤ laagste aftoppingsgrens	≤ liberalisatiegrens
		≤ € 442,46	€ 442,46 ≤ € 633,25	€ 633,25 ≤ € 763,47
Jonger dan 65 jaar en 9 maanden, inkomen lager of gelijk inkomensgrens	€ 32.675	0	4	0
Jonger dan 65 jaar en 9 maanden, inkomen hoger dan inkomensgrens	€ 32.675	0	0	4
65 jaar en 9 maanden of ouder, inkomen lager of gelijk inkomensgrens	€ 32.550	0	0	0
65 jaar en 9 maanden of ouder, inkomen hoger dan inkomensgrens	€ 32.550	0	0	0
	Totaal	0	4	4

Aantallen verhuur aan meerpersoonshuishoudens.

Drie- en meerpersoonshuishoudens		Huurgrenzen		
			> kwaliteits kortingsgrens	> laagste aftoppingsgrens
		≤ kwaliteits kortingsgrens	≤ laagste aftoppingsgrens	≤ liberalisatiegrens
		≤ € 442,46	€ 442,46 ≤ € 678,66	€ 678,67 ≤ € 763,47
Jonger dan 65 jaar en 9 maanden, inkomen lager of gelijk inkomensgrens	€ 32.675	0	0	0
Jonger dan 65 jaar en 9 maanden, inkomen hoger dan inkomensgrens	€ 32.675	0	1	3
65 jaar en 9 maanden of ouder, inkomen lager of gelijk inkomensgrens	€ 32.550	0	0	0
65 jaar en 9 maanden of ouder, inkomen hoger dan inkomensgrens	€ 32.550	0	0	0
	Totaal	0	1	3

4.1.3 Een woning zoeken

Beter Wonen werkt met de corporaties in de Krimpenerwaard in een gezamenlijk woonruimteverdelingssysteem. Beschikbare woningen worden aangeboden via www.wonenindekrimpenerwaard.nl. We kunnen maximaal 25% van de mutaties voorrang geven aan lokale bewoners van Ammerstol. De woningzoekende moet dan 6 jaar achtereenvolgend woonachtig en geregistreerd zijn in Ammerstol.

4.1.4 Verhuringen

In het verslagjaar zijn er 21 woningen opnieuw verhuurd.

Verhuurgegevens

Aantal	2022	2021	2020	2019	2018
Huuropzeggingen	22	17	28	20	20
Verhuringen	21	16	24	16	26

Verhuringen 2022 naar doelgroep

Doelgroep	Aantal
Starters	9
Senioren 65+	2
Doorstromers	8
Urgentiekandidaten	0
Statushouders	2
Totaal	21

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 waar nodig 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 2022 zijn de gemeente Krimpenerwaard en Beter Wonen overeengekomen dat minimaal één gezin behorende tot de groep statushouders in de woonkern Ammerstol gehuisvest zal gaan worden. In het verslagjaar hebben we twee statushouders kunnen toewijzen.

4.1.7 Huurverhoging

Beter Wonen heeft de huren van de woningen in het verslagjaar per 1 juli 2022, verhoogd met 2%. Bij huurmutaties worden de huren van vrijkomende woningen opgetrokken tot een maximale redelijke huur van 85%. Voor het complex “de Amerhof” geldt 75% van de maximale huur, omdat deze woningen lastiger te verhuren zijn.

4.1.8 Huurachterstand

De huurachterstand bedroeg per 31 december 2022 0,52% van de bruto jaarhuur. In het 2021 was dit percentage 0,65%. De huurachterstanden van de zittende huurders bedroeg 0,92% (2021: 1,14%). Mede door een stringenter, maar sociaal, invorderingsbeleid zijn de achterstanden teruggelopen.

We hadden verwacht dat vanaf het najaar en zeker ook bij de aanvang van 2023 meer betalingsvraagstukken zouden ontstaan door de hoge energieprijzen en de sterke inflatie. Samen heeft dit een forse uitwerking op het huishoudboekje van de huurders. Voorlopig kunnen we geen significante stijging van de huurachterstand zien.

4.1.9 Woonfraude

Wij controleren bij twijfel op woonfraude, maar hebben in 2022 geen geval van woonfraude geconstateerd.

4.2 Het woningbezit

4.2.1 Woningvoorraad

Per 31 december 2022 bestond het woningbezit van Beter Wonen uit 265 woningen. De verdeling van de huurwoningen van Beter Wonen per 31 december 2022 is onderstaand gespecificeerd weergegeven.

Aantal huurwoningen naar bouwjaar:

Bouwjaar	2022
< 1950	0
1951 t/m 1975	153
1976 t/m 2000	97
2001 t/m 2011	9
Vanaf 2012	6
Totaal	265

Aantal huurwoningen naar type:

Type woning	2022
Eengezinswoning	192
Etagewoning zonder lift	33
Duplexwoning	2
Etagewoning met lift	38
Totaal	265

Aantal huurwoningen naar huurprijs:

Huurgrenzen	2022
Tot € 633,25	233
Van € 633,25 t/m € 678,66	11
Van € 678,66 t/m 752,33	21
Vanaf € 763,47 (boven liberalisatiegrens)	0
Totaal	265

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. De focus van Beter Wonen is de afgelopen jaren primair gericht geweest op het behouden van de omvang van de voorraad en het doorexpluiten van alle woningen.

4.2.4 Aankopen van woningen

Beter Wonen heeft in 2022 geen woningen aangekocht.

4.3 Betrekken van huurders bij beleid en beheer

Beter Wonen hecht aan goede communicatie met haar huurders, zoals eerder beschreven in paragraaf 3.2.4. Hieronder beschrijven we meer details over onze participatie initiatieven, die meestal geborgd zijn in wet- en regelgeving.

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.

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 34 deelnemende corporaties. 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 'Samen Beter Wonen' (HBV)

Zoals beschreven in 3.2.4 heeft de bestuurder in 2022 15 keer overleg gevoerd met de HBV. Dat is niet alleen veel overleg, maar het heeft ook geleid tot draagvlak voor nieuw beleid vanuit de corporatie. De bestuurder waardeert de inzet van de bestuursleden en ziet met vertrouwen uit naar het jaar 2023, waarbij er minstens eenzelfde intensiteit gevraagd wordt van de HBV, vanwege de fusiegesprekken.

4.3.2 Vrijwilligers

Beter wonen is blij met de inzet van een 15-tal vrijwilligers die ons helpen met kleine en grote diensten. Daarbij gaat het om schoonmaak, tuinonderhoud, sociale contacten en nog vele andere zaken die als smeermiddel dienen voor ons en voor de mede huurders. In december hebben we hen bedankt voor hun diensten met een gezellige borrel.

4.3.3 Algemene vergadering

Beter Wonen heeft in het verslagjaar tweemaal een Algemene vergadering belegd. Deze vergadering vond plaats op 27 juni 2022 en 25 augustus 2022 in de recreatiezaal van "de Amerhof".

In de vergaderingen kwamen de volgende onderwerpen aan de orde:

- Vaststellen van de jaarrekening 2021 en het jaarverslag 2021.
- Het verlenen van decharge aan de directeur-bestuurder voor het gevoerde beleid.
- Het verlenen van decharge aan de Raad van Commissarissen voor het gehouden toezicht.
- Advies op de voorgenomen benoeming van de interim-bestuurder

4.3.4 Verenigingen van Eigenaren

Beter Wonen participeert in de Vereniging van Eigenaren Achterweg. Het beheer van deze VvE wordt uitgevoerd door TriCasa Vastgoed Beheer gevestigd te Papendrecht. Begin 2023 hebben we dit contract voor het beheer opgezegd met goedkeuring van de mede eigenaar van het vastgoed.

4.3.5 Klachten

In artikel 1.5 van de Governancecode is bepaald dat de directeur-bestuurder ten minste eenmaal per jaar verslag uitbrengt uit aan de RvC over de ingediende klachten bij de corporatie. In dit verslag geeft de directeur-bestuurder een toelichting over de aard van de klachten, de mate waarin diverse klachten een gemene deler hebben en hoe de klachten zijn opgevolgd. Er zijn in 2022 geen klachten geweest.

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.

4.5.1 WSW en Aw

Onze externe toezichthouders, het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) en de Autoriteit woningcorporaties (Aw) toetsen jaarlijks of Beter Wonen aan de eisen voldoet. In augustus 2022 heeft het WSW in de borgingsbrief een kritisch oordeel geveld. WSW beschouwt Beter Wonen als een corporatie onder ‘verdiepend beheer’. In de borgingsbrief schrijft WSW dat ‘er een verhoogd risico is met name in de onrust in de bestuurlijke continuïteit en onvoldoende inzicht in essentiële zaken met betrekking tot uw primaire taak, die grote impact kunnen hebben op uw begroting en borgbaarheid’. Concreet heeft dit oordeel twee consequenties, namelijk (i) de verplichting om voor 1 november 2022 een verbeterplan op te stellen en (ii) het bevroren van het borgingsplafond, zodat Beter Wonen geen nieuwe leningen kan verkrijgen om te investeren.

De Aw trekt op met WSW, met elk hun eigen verantwoordelijkheid en bevoegdheid. De Aw schreef zodoende in haar toezichtbrief van 20 november 2022 een soortgelijke analyse als het WSW met de aanvulling dat zij op de overige onderdelen van het beoordelingskader geen verhoogd risico zag. De Aw beschrijft in deze brief de drie scenario’s, zoals beschreven in 3.2.4, en verzoekt Beter Wonen de voortgang hierin te rapporteren.

In november heeft Beter Wonen het verbeterplan ingediend en dat is op 30 januari 2023 besproken met zowel WSW als met Aw. Beide instanties waren tevreden over het verbeterplan, maar houden nauwkeurig de vinger aan de pols over de verbeteringen in de kwaliteit van de volkshuisvestelijke taken. WSW informeert Beter Wonen in het voorjaar van 2023 over een mogelijke aanpassing van het borgingsplafond.

4.5.1 Resultaat en financiële meerjarenprognose

De winst- en verliesrekening sluit in 2022 met een positief jaarresultaat (na belastingen) van € 5.378.742. Geraamd was in de begroting 2022 een positief jaarresultaat na belasting van € 183.531. Dit komt neer op een positief verschil van € 5,2 miljoen.

Dit verschil wordt grotendeels veroorzaakt door het hogere herwaarderingsresultaat op de vastgoedportefeuille (€ 4,5 miljoen extra) en het niet realiseren van een afwaardering/onrendabele top ad € 0,6 miljoen als gevolg van uitstel van investeringen. Beter Wonen betreft deze grote afwijking in het resultaat, want zo lijkt het alsof de corporatie onnodige winst maakt, terwijl het vooral te maken heeft met hogere marktprijzen voor het vastgoed. De uitgangspunten in het Handboek marktwaardering 2022 wijken behoorlijk af van de begroting 2022 parameters. Als gevolg van het positieve jaarresultaat neemt het eigen vermogen toe tot € 43,3 miljoen. Op basis van onze financiële meerjarenprognose ontwikkelen de financiële kengetallen zich als volgt:

Kengetallen	JRR21	JRR22	dPi	dPi	dPi	dPi	dPi
	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027
Financiële continuïteit							
Solvabiliteit (marktwaarde)	90,4%	92,1%	89,7%	90,6%	89,8%	90,3%	89,8%
Norm Aw/WSW minimaal	15%	15%	15%	15%	15%	15%	15%
ICR (rentedekkingsgraad)	1,79	2,87	1,51	5,95	4,46	1,39	1,86
Norm Aw/WSW minimaal	1,40	1,40	1,40	1,40	1,40	1,40	1,40
Loan to value (beleidswaarde)	19,4%	14,7%	22,4%	20,7%	23,2%	21,9%	23,6%
Norm Aw/WSW maximaal	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%
Dekkingsratio (LTV marktwaarde)	10,6%	9,4%	9,0%	8,2%	9,1%	8,4%	8,9%
Norm Aw/WSW maximaal	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%
Loan to value (WOZ-waarde)	7,5%	6,8%	7,3%	6,8%	7,5%	7,0%	7,4%

De kengetallen laten zien dat Beter Wonen Ammerstol op korte- en de langere termijn financieel solide is en blijft. We blijven nu en in de toekomst voldoen aan de financiële eisen van de Autoriteit woningcorporaties (Aw) en het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW).

4.5.2 Toelichting op de ontwikkeling van de marktwaarde

Het jaar 2022 kenmerkt zich door een wederom aangetrokken woningmarkt ten opzichte van 2021. 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 € 5,3 miljoen gegroeid naar een waarde van € 46,7 miljoen. Dit betreft een waardegroei van 12,7%. De positieve waardeontwikkeling is een gevolg van een verder aangetrokken koopmarkt en de nog lage rentestand in 2022. De huurprijsontwikkeling 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 Het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde van het vastgoed van Beter Wonen

Beter Wonen heeft andere doelstellingen dan een commerciële belegger. Beter Wonen heeft als doel om voldoende woningen betaalbaar te houden voor onze sociale doelgroep en dat is dus anders dan winstmaximalisatie. Dat betekent dat Beter Wonen huren bewust matigt en sporadisch woningen verkoopt.

De marktwaarde geeft weer wat de maximale waarde is die je zou kunnen verdienen als je het vastgoed exploiteert als commerciële belegger in tegenstelling tot de beleidswaarde die de corporaties in Nederland gebruiken

Bij Beter Wonen wordt een groot gedeelte van de berekende marktwaarde in verhuurde staat (53,7%) en een groot gedeelte van het gepresenteerd eigen vermogen niet gerealiseerd, zoals gebruikelijk in de commerciële markt. Het bestuur van Beter Wonen heeft een inschatting gemaakt van het gedeelte van de waarde/vermogen dat bij ongewijzigd beleid niet realiseerbaar is. Hieronder wordt het verschil tussen de marktwaarde en beleidswaarde uiteengezet in de zogenaamde waterval.

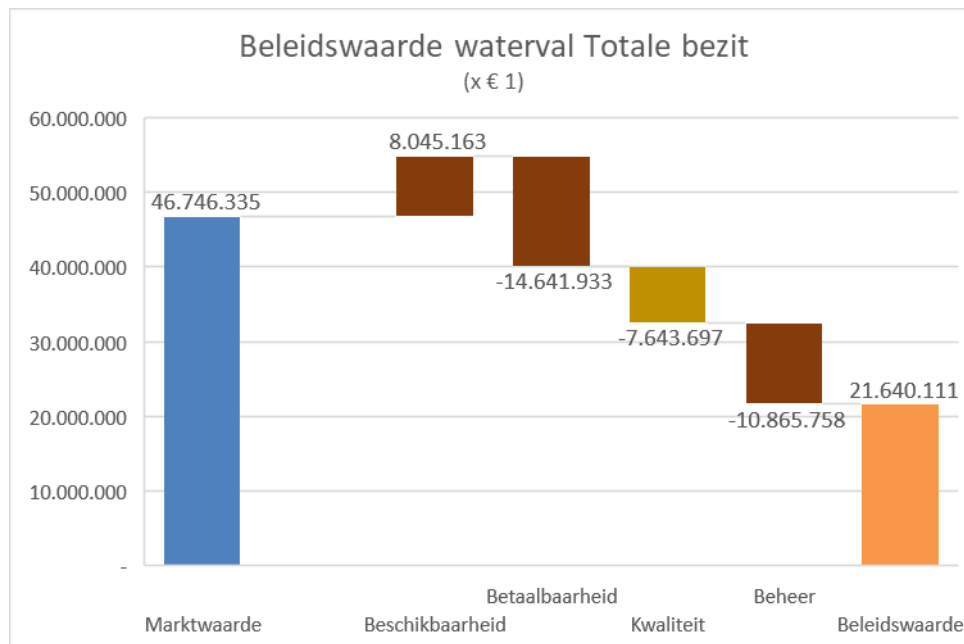
Beschikbaarheid: In deze stap wordt voor elk complex woningen verondersteld dat uitponden niet aan de orde is. Dit heeft ook tot gevolg dat de overdrachtskosten nihil zijn. Dit laatste is de voornaamste reden voor een hogere beleidswaarde dan de marktwaarde.

Betaalbaarheid: Bij de marktwaardebepaling wordt bij een verhuurmutatie de markthuur gehanteerd. Voor de beleidswaarde moet dit de (lagere) beleidshuur (= streefhuur) zijn. Daarnaast wordt in de eerstkomende vijf jaren de huurverhoging ingerekend conform het eigen beleid. Dit betekent ook dat rekening is gehouden met huurverlagingen die in 2023 aan de orde zijn. Dit resulteert dus in een lagere beleidswaarde dan de marktwaarde.

Kwaliteit: In plaats van de marktconforme onderhoudsnorm, is de eigen onderhoudsnorm (inclusief toegerekende organisatiekosten) ingerekend. Aangezien dit een hoger bedrag is, heeft dit een negatief effect op de beleidswaarde.

Beheer: De beheerkosten betreffen o.a. OZB, verzekeringen, overige zakelijke lasten en exploitatiekosten en de hieraan toegerekende organisatiekosten. Voor Beter Wonen Ammerstol betreft dit een hoger bedrag dan de kosten die hiervoor bij de marktwaarde zijn bepaald. Dit leidt dus tot een lagere beleidswaarde.

Voor niet-woningen (Bedrijfsonroerendgoed: BOG) is de beleidswaarde gelijk aan de marktwaarde. De afslagen die dit op de marktwaarde heeft blijkt uit de volgende tabel.



4.5.4 Risicomanagement

Hoe verder wij ons risicomanagement ontwikkelen, hoe beter wij in staat zijn de doelstellingen op een integere, doelmatige en rechtmatige wijze te realiseren. Hierdoor bereiken wij een hogere mate van stabiliteit en voorspelbaarheid van onze (financiële) resultaten. Daarom werkt Beter Wonen consequent aan de optimalisering van haar interne risicobeheersings- en controlesysteem, en aan de actualisering van de risico's die onze doelstellingen en onze integriteit kunnen belemmeren. Alle lagen in de organisatie – van medewerker en manager, tot bestuur en raad van commissarissen – hebben hun verantwoordelijkheid. Wij managen allerlei soorten risico's: van risico's op het gebied van strategie, organisatie en financiën, tot risico's in het kader van verslaglegging of wet- en regelgeving. We hebben oog voor de harde en zachte kant van risicomanagement, voor systemen, processen en procedures, maar ook voor cultuur en stijl van leidinggeven. En we maken bij de beheersing van risico's gebruik van hard én soft controls. De grootste bruto-risico's voor Beter Wonen Ammerstol zijn hieronder op volgorde van impact opgesomd:

Overheidsregelgeving

De overheid is niet erg consistent gebleken in het beleid van de afgelopen jaren. Met soms grote gevolgen voor de sector. Het risico blijft aanwezig dat men de komende jaren nog met iets nieuws komt wat de financiële positie van corporaties raakt. Versobering van de earningsstripping (ATAD) of verhoging van het vennootschapsbelastingtarief. Maar ook beperkingen in de huurverhoging (zie de huurbevriezing in 2021). Op gemeentelijk niveau zien we als risico de beperkte capaciteit en langdurige juridische planperioden en handhaving op flora en fauna, waardoor onvoldoende tempo gemaakt kan worden op gebied van onderhoud en verduurzaming. Het risico is moeilijk te reduceren en zal vooral gedragen moeten worden. Middels scenario doorrekeningen monitort Beter Wonen om voldoende financiële ruimte te houden om bij te sturen indien dergelijke heffingen toegevoegd worden. Op gemeentelijk niveau wordt intensief samengewerkt om de schouders te zetten onder het versoberen van de regelgeving.

Schaalgrootte

De uitvoering van de toenemende regelgeving (compliance), de grote verduurzamingsopgave & de maatschappelijke vraagstukken uit de Nationale Prestatieafspraken is voor een organisatie met een omvang van Beter Wonen erg lastig. Het risico is dat de strategische doelen niet gerealiseerd worden. In 3.2.4 staat beschreven hoe Beter Wonen zoekt naar het beste scenario voor een duurzame toekomst.

Financierings- en renterisico

Samenhangend met de forse uitdagingen uit de Nationale Prestatieafspraken zal Beter Wonen de komende jaren extra vreemd vermogen moeten aantrekken. Dit zal in bepaalde jaren tot een hoger dan gewenst financierings- en renterisico leiden. Mogelijkheden om dit risico te beperken – bijvoorbeeld middels rente-instrumenten- zijn vanuit de Woningwet niet mogelijk. Een eventuele rentestijging zal derhalve een fors negatief effect op de exploitatie van Beter Wonen Ammerstol hebben. Beheersing van het risico zal plaatsvinden door maximaal 15% renterisico te lopen, voldoende financiële ruimte te handhaven en middels scenario's te monitoren dat (tijdig) bijgestuurd wordt.

Stijgende bouwpreizen

Het risico van stijgende bouwpreizen en overige bouwlasten (zoals Wet natuurbescherming) maakt dat investeringen financieel niet haalbaar kunnen worden. Deels wordt het risico geaccepteerd door monitoring met scenario's om bij te sturen. Reducering van het risico vindt plaats door, standaardproducten, fasering van investeringen en vooral het onderzoek naar schaalvergroting.

Schaarste in menskracht

Het risico dat door schaarste professionals onvoldoende beschikbaar zijn. Denk hierbij aan technisch opgeleide mensen in de bouw, maar ook ecologen bij het beheersen van randvoorwaardelijke aspecten als de Wet natuurbescherming. Het risico wordt beheerst door actief te werken aan goede en langdurige relaties met aannemers en andere leveranciers. Verder zoekt Beter Wonen samenwerking met de collega corporaties.

Onze maatschappelijke positie en het maatschappelijk vermogen waarmee wij werken, stellen grenzen aan de mate waarin wij als Beter Wonen risico's kunnen en willen nemen. De risicobereidheid van Beter Wonen is daarom over het algemeen laag. Wij zijn niet bereid om risico's te nemen die onze financiering en andere zaken voor de continuïteit in gevaar kunnen brengen. Wij voldoen structureel aan de financiële ratio's die het WSW en de Aw hanteren. De risicobereidheid van Beter Wonen bij risico's die ons maatschappelijke imago kunnen bedreigen, is eveneens laag.

Beter Wonen bewaakt de kwaliteit en uitvoering van het werk. 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 middels inhuur van interim-medewerkers 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. Beter Wonen werkt actief aan risicomanagement om te werken aan een goede stabiele organisatie. De accountant verzorgt de zogenaamde interim controle en controleert de jaarrekening.

4.5.5 Frauderisico's

In het verslagjaar 2022 was afgesproken extra aandacht te besteden aan frauderisico's. Dit onderwerp had geen specifieke aanleiding maar is onderdeel van de algehele verbetering van het risicomanagement binnen Beter Wonen. De uiteindelijke analyse met een workshop van alle medewerkers heeft begin 2023 plaatsgevonden. Het doel hiervan is het verkrijgen van een meer objectief inzicht in de potentiële frauderisico's die Beter Wonen loopt en de beheersing daarvan. Een dergelijke analyse draagt bij aan het verder in control komen van Beter Wonen. Uit de analyse is gebleken dat de opzet van de processen voldoende waarborgen hebben om frauderisico's zo ver als mogelijk te beperken. Uit de intern gevoerde gesprekken in de vorm van een workshop blijkt dat medewerkers zich bewust zijn van risico's op het gebied van fraude. Men is goed in staat te analyseren op welke wijze er maatregelen zijn genomen om deze risico's te beperken. Op diverse punten is opvolging gegeven in de tijdens de analyse geconstateerde verbeterpunten. Deze conclusie betekent overigens niet dat er geen fraude voor zou kunnen komen binnen Beter Wonen. Bepaalde risico's worden immers door Beter Wonen geaccepteerd omdat de kosten van maatregelen niet opwegen tegen de baten (denk bijvoorbeeld aan het integraal controleren van woningen op huurfraude). En sommige risico's zijn gewoonweg niet uit te sluiten. Denk hierbij aan samenspanning tussen medewerkers en huurders of medewerkers onderling.

Het verslag van de analyse en van de workshop is integraal beoordeeld door de externe accountant.

4.5.6 Financiële risico's

Op financiële risico's die voortvloeien uit gewijzigd overheidsbeleid hebben wij maar beperkt invloed, zoals eerder beschreven

De risico's vanuit de financiële markten zijn op dit moment voor ons niet groot. Het aantrekken van financiering zal afhankelijk zijn van het borgingsplafond, zoals beschreven in 4.5.1. De financiële parameters van Beter Wonen zijn meer dan voldoende voor financiering.

4.5.7 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.

4.5.8 Financieringen en beleggen

Het gemiddelde rentepercentage van de totale leningenportefeuille in 2022 is 1,49% (2021 1,36%). Voorts hebben wij een rekening-courant kredietfaciliteit. Er zijn geen investeringen en beleggingen in het binnenland of buitenland gedaan.

4.5.9 Verbindingen

In 2022 is Beter Wonen geen nieuwe verbindingen aangegaan.

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 dorpskern Ammerstol, onderdeel van de gemeente Krimpenerwaard. Beter Wonen heeft daarbij oog voor kwaliteit, leefbaarheid, betaalbaarheid en duurzaamheid.

5.3 Visitatie

In 2019 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.

Beter Wonen heeft besloten om de visitatie van 2023 tenminste een jaar uit te stellen vanwege het beoogde fusieonderzoek in dit jaar.

5.4 Bestuur

In 2022 heeft Beter Wonen een onrustig governance jaar gekend. Onder de governance verstaan we de organisatie en de samenwerking tussen het bestuur en het interne toezicht. Aan het einde van 2021 is afscheid genomen van de directeur-bestuurder in vaste dienst, die opgevolgd is door een interim bestuurder. Per januari 2022 is de Raad van Commissarissen (RvC) op kracht gekomen met twee nieuwe leden.

Vervolgens heeft de RvC in juni 2022 besloten afscheid te nemen van de interim-bestuurder, zodat een RvC lid het tijdelijk bestuur op zich nam en daarmee uit de RvC stapte.

In de zomer is tenslotte de heer Stubbé aangetrokken als directeur-bestuurder ad interim. De wijzigingen zijn gecommuniceerd met de leden, de Aw/WSW en met de Gemeente. De komst van de heer Stubbé is gecombineerd met de tijdelijke aanstelling van een manager operationele zaken en we constateren dat deze verandering, met de bestaande medewerkers, geleid heeft tot herstel van vertrouwen en voortgang in diverse zaken.

De directeur-bestuurder bestuurt de woningbouwvereniging en is verantwoordelijk voor al het beleid, de uitvoering en natuurlijk de naleving van alle relevante wet- en regelgeving als wel voor het beheersen van de risico's. Het directeur-bestuurder rapporteert hierover aan de RvC. Hij laat zich mede leiden door diverse (Governance) codes, zoals vermeld op de website.

5.5 De woningbouwvereniging

Elke huurder is lid van de woningbouwvereniging. 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 4 medewerkers in de functie van

- Directeur-bestuurder (interim)
- Manager operationele zaken
- Woonconsulente
- Financieel administratief medewerker.

De manager operationele zaken is voor 18 uur per week werkzaam. Deze functie is in 2022 tijdelijk ingevoerd vanuit de opgedane ervaringen dat Beter Wonen meer menskracht en meer lokale achtergrond kennis van het dorp nodig heeft dan gepland in 2021. De woonconsulente was in het verslagjaar voor 36 uur per week werkzaam. De financieel medewerker voor 30 uur per week.

De organisatie heeft een flinke werkdruk ervaren door de onrust bij bestuur en RvC. Vanaf het najaar gaat het aanmerkelijk beter, met dank aan de inzet en loyaliteit van de medewerkers.

5.7 Automatisering

In het verslagjaar zijn op dit gebied geen ingrijpende aanpassingen verricht. De directeur-bestuurder wordt periodiek geïnformeerd door maandelijkse rapportages van de externe ICT ondersteuning Tebovisie. De beveiliging van de ICT heeft weer een upgrade gekregen in hardware en software en alle accounts voldoen nu aan de hogere eisen tegen mogelijke misbruik. Er is met de medewerkers gesproken over het bewustzijn van het grootste veiligheidsrisico, namelijk de menselijke factor (de zogenaamde social engineering).

5.8 Uitsluitend werkzaam zijn in het belang van de volkshuisvesting

In dit verslag heeft de directeur-bestuurder 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.

6. VERSLAG VAN DE RAAD VAN COMMISSARISSEN

6.1 Inleiding.

Het intern toezicht wordt bij Beter Wonen Ammerstol vormgegeven door de Raad van Commissarissen (RvC). De RvC houdt toezicht op het bestuur en op de algemene gang van zaken bij de woningcorporatie. De RvC fungeert als klankbord voor het bestuur en weegt binnen zijn toezichthoudende functie zelfstandig het maatschappelijk belang af tegen de financiële continuïteit van de corporatie. De RvC beslist over benoeming, beoordeling, beloning, schorsing en ontslag van de bestuurder. De RvC is verantwoordelijk voor de kwaliteit van zijn eigen functioneren.

In dit verslag beschrijft de raad zijn taken en werkwijze en de manier waarop hieraan in 2022 invulling is gegeven.

6.2 Governance

Voor woningcorporaties geldt de Governancecode 2020. Deze Governancecode geeft richtlijnen voor goed, verantwoord en transparant bestuur en toezicht. De code is niet vrijblijvend; voor leden van Aedes en de VTW is het verplicht de code te volgen en dus ook voor WVH en haar RvC. De code kent vijf principes die zijn uitgewerkt in zestig bepalingen. Beter Wonen Ammerstol volgt de principes en houdt zich aan de bepalingen.

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. Ook waren er in 2022 geen incidenten m.b.t. integriteitsschending.

De Governancecode draagt de RvC op zich jaarlijks te evalueren, waarvan één keer per twee jaar met een externe begeleider. De zelfevaluatie over 2022 heeft plaatsgevonden op 19 december en is in maart 2023 afgerond. Van de zelfevaluatie is een verslag gemaakt.

6.3 De samenstelling van de RvC

Op grond van de statuten bestaat de RvC uit minimaal 3 leden. Bij aanvang van het jaar bestond de RvC uit 4 leden. De leden van de RvC zijn benoemd voor een periode van 4 jaar maar hebben afgesproken dat zij hun positie ter beschikking zullen stellen zodra een duurzame oplossing is gevonden voor de volkshuisvesting in Ammerstol.

Vanaf 1 januari maken de heer Belt en de heer van der Marel deel uit van de RvC. Zij zijn in 2021 geworven uit de commissarissenpool van de Vereniging van Toezichthouders in de Volkshuisvesting (VTW) en waren al adviseur van de RvC.

Op 20 juni 2022 benoemt de RvC uit haar midden de heer Rabouw tot tijdelijk waarnemer van de functie directeur-bestuurder van BWA naar aanleiding van het vertrek van de heer Timmerman. Daarmee treedt de heer Rabouw tijdelijk terug als lid van de RvC .

Op 28 juni benoemt de RvC de heer Theo Stubbé onder voorbehoud van goedkeuring door de AW tot bestuurder. Na goedkeuring van de Aw neemt de heer Stubbé formeel de bestuurstaken over van de heer Rabouw. Op voorstel van de heer Stubbé neemt de heer Rabouw tijdelijk de functie van manager operationele zaken op zich vanaf 1 september 2022. De heer Rabouw zal hierdoor niet meer terugkeren in de RvC. De RvC besluit met 3 leden verder te gaan.

Op 19 december legt de heer Schellevis zijn functie neer vanwege een verschil van inzicht over de invulling van de toezichthoudende rol. De RvC bedankt de heer Schellevis voor zijn bijdrage en waardeert zijn passie voor de volkshuisvesting. De RvC heeft opnieuw een beroep gedaan op de commissarissenpool van de Vereniging van Toezichthouders in de Volkshuisvesting (VTW) ten behoeve van de invulling van de vrijgekomen positie.

In de bijlage is nadere informatie opgenomen over de samenstelling van de RvC, waaronder de nevenfuncties en het rooster van aftreden.

De Governancecode vereist dat de leden van de raad geschikt zijn voor hun taak. 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.

6.4 Aandachtsgebieden, toezichtskader en werkwijze

De RvC is het intern toezichthoudend orgaan. Binnen een RvC bestaat de mogelijkheid tot het vormen van taakgerichte commissies zoals een audit commissie en een remuneratie commissie. Gezien de omvang van Beter Wonen en de samenstelling van de RvC zijn er geen commissies samengesteld.

De RvC heeft onder meer de volgende aandachtsgebieden:

- 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;
- Financieel verslaggevingsproces en kwaliteit van de maatschappelijke verantwoording;
- de werking van de interne risicobeheersings- en controlesystemen en de naleving van toepasselijke wet- en regelgeving;
- Totstandkoming en uitvoering van het beleid.

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

- De Woningwet het onderliggende Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting (BTIV) en de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting (RTIV)
- Governancecode Woningcorporaties 2020;
- Overige wet- en regelgeving zoals: WNT, Huurwet en Overlegwet;
- Normen vanuit Autoriteit Woningcorporaties en het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW);
- Prestatieafspraken Gemeente Krimpenerwaard en overige lokale convenanten en regelingen;
- CAO Woondiensten 2022.

Als intern 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);
- Reglement Financieel Beleid en Beheer;
- Reglement Raad van Commissarissen (artikel 3.1. Governancecode);
- Treasury statuut (artikel 5.2. Governancecode);
- Addendum reglement financieel beleid en beheer (Veegwet 2017).
- Het Inkoop- en aanbestedingsbeleid (artikel 5.3. governancecode)
- De Begroting 2022;

Het toezichts- en toetsingskader is kader stellend voor het bestuur om te besturen en voor de Raad van Commissarissen om toezicht te houden.

Toetsing wordt uitgevoerd aan de hand van:

- Kwartaalrapportages
- jaarverslagen en jaarrekeningen
- Andere verantwoordingsrapportages t.b.v. Autoriteit woningcorporaties en WSW
- Weergave van de gesprekken met de huurdersorganisatie en gemeenten
- Projectvoorstellen en (des)investeringsvoorstellen
- Verslag en rapportages van de accountant
- Oordeelsbrief Autoriteit woningcorporaties

De RvC geeft de accountant opdracht voor de controle van de jaarstukken. De jaarrekening 2022 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.

Op grond van de verslagen van de accountant heeft de RvC vastgesteld dat de administratieve organisatie van een voldoende niveau is. We bedanken de werkorganisatie voor hun inzet en realiseren ons dat dit een grote prestatie voor een klein team.

Om de toezichthoudende taak goed te kunnen vervullen heeft de RvC zich regelmatig mondeling dan wel schriftelijk door de directeur-bestuurder 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 de directeur-bestuurder over de overwegingen met betrekking tot de strategische keuzes van de directeur-bestuurder;
- De RvC heeft overleggen gehad met: de externe accountant;
- De leden van de RvC hebben dit jaar diverse cursussen gevolgd en bijeenkomsten bijgewoond, georganiseerd door o.m. de Vereniging van Toezichthouders Woningcorporaties en Aedes;
- De RvC heeft overleggen van de huurdersbelangenvereniging bijgewoond;
- De RvC houdt de plaatselijke berichten bij.

De RvC is in het afgelopen jaar veelvuldig bijeen geweest en heeft tussentijds regelmatig overlegd via e-mail, Zoom/Teams, en telefoon.

6.5 Overleggen en besluiten

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

- Benoeming van de heer Belt tot voorzitter van de RvC op voordracht van de huurdersvereniging (besloten eind 2021, benoemd per 1 januari na goedkeuring AW);
- Benoeming van de heer van der Marel tot lid van de RvC (besloten eind 2021, benoemd per 1 januari na goedkeuring AW);
- Overleg over leegstandsbeleid en de voortgang daarvan;
- Overleg over huurachterstanden en de aanpak daarvan;
- Besluit over de vaststellingsovereenkomst met de heer Timmerman naar aanleiding van zijn afscheid als bestuurder;
- Aanwijzing van de heer Rabouw als tijdelijk waarnemer van de bestuurstaken;
- De benoeming van de heer Stubbé tot directeur bestuurder ad interim;
- Overleg naar aanleiding van de managementletter van de accountant;
- Overleg over het intrekken van het verkoopbesluit van de Visserijstraat 11;
- Overleg over de overeenkomst met Toekomstbouw ten behoeve van de uitvoering van onderhoudswerkzaamheden;
- Overleg over de participatie in het woonvisie traject van de gemeente Krimpenerwaard
- Overleg over de huurverhoging per 01-07-2022;
- Overleg over de overeenkomst met Wocozon ten behoeve van het leasen van zonnepanelen;
- Overleg over het project duurzame toekomst en de overleggen van de bestuurder met de klantbordgroep;
- Vaststelling van de begroting 2023 en de jaarrekening 2021;
- Overleg over rapportages en brieven van Aw/WSW en het verbeterplan dat op verzoek van WSW door de bestuurder is opgesteld
- Scholing van RvC-leden.

6.6 Honorering RvC en bestuurder

De leden van de RvC ontvingen in 2022 een vergoeding voor hun inzet en activiteiten. De vergoeding van de leden van de Raad van Commissarissen is conform de Wet normering Topinkomens.

Beter Wonen Ammerstol valt volgens de WNT in categorie A voor de bezoldiging van de bestuurder en commissarissen. Voor 2022 geldt een maximum van € 101.000 voor de bestuurder en een maximum van 15% hiervan voor de voorzitter en 10% voor leden van de Raad van Commissarissen.

De VTW hanteert striktere normen, te weten een maximum van € 12.120 voor de voorzitter en € 8.080 voor leden van de Raad van Commissarissen. Het toetsingskader voor de hoogte van de vergoedingen is afgestemd met de door Vereniging Toezichthouders Woningcorporaties (VTW) vastgestelde beroepsregel VTW-beroepsregel Bezoldiging commissarissen.

De commissarissen die geworven zijn uit de commissarissenpool van de VTW ontvangen beiden een vergoeding van € 9.800 per jaar. Met deze beloning wordt recht gedaan aan de tijdelijkheid van de opdracht, de zwaarte van de rol bij een organisatie in transitie en de kennis en ervaring van de commissarissen. De leden delen de taken van de voorzittersrol. Gezamenlijk voldoen de leden ook aan de beroepsregel van de VTW.

Een overzicht van de beloningen is opgenomen in de WNT-verantwoording in de toelichting van de winst- en verliesrekening.

De beloning van de directeur-bestuurder past binnen de kaders van de WNT. Een overzicht van de beloningen is opgenomen in de WNT-verantwoording in de toelichting van de winst- en verliesrekening.

6.7 Tot slot.

De RvC heeft waardering voor het vele werk dat door de directeur-bestuurder, 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 2023.

Aldus vastgesteld in de Algemene Vergadering gehouden op **21 juni 2023**.

De Raad van Commissarissen

De heer M.J.A. Belt

Voorzitter, huurderscommissaris

De heer J.W. van der Marel

Lid

Bijlage 1: Samenstelling raad van commissarissen

Per 31 december 2022 was de raad van commissarissen als volgt samengesteld:

Naam	Geboortjaar	Functie	Deskundigheidsgebied	Beroep	Nevenfuncties
M.J.A. Belt	1973	Voorzitter en Huurderscommissaris	Finance & control	Financieel directeur Chevron Nederland	Lid RvC woningcorporatie Stichting Woonkwartier
J.W. Schellevis	1958	lid	Bestuurlijk overleg gemeente	Zelfstandig adviseur en interim manager	Geen
J.W. van der Marel	1959	Lid	Vastgoed/ bedrijfsvoering	Manager vastgoed woningstichting Samenwerking in Vlaardingen	Lid RvC Beveland Wonen in Goes Lid RvA MareVisie in Voorschoten Dir. JW van der Marel Beheer BV Dir. Amarone RFI

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, PE- punten en nevenfuncties Raad van Commissarissen

Zittingstermijn

Naam	(Her)Benoemd per	Einde huidige termijn	Uiterlijk aftredend per
M.E. Rabouw	15-11-2021	afgetreden 1 september 2022	nvt
J.W. Schellevis	01-04-2022	afgetreden per 1 januari 2023	nvt
M.J.A. Belt	01-01-2022	01-01-2026	herbenoembaar
J.W. van der Marel	01-01-2022	01-01-2026	herbenoembaar

PE-punten

Toezichthouders

In 2022 hebben de toezichthouders van Beter Wonen Ammerstol het volgende aantal PE-punten behaald.

Naam Toezichthouder	PE punten 2022
M.E. Rabouw	0
J.W.Schellevis	0
M.J.A.. Belt	11
J.W. van der Marel	27

Directeur-bestuurder

Voor 2022 hebben de interim bestuurders van Beter Wonen te Ammerstol het volgende aantal PE-punten behaald.

Naam directeur-bestuurder	PE punten 2022
S.J.A. Timmerman	0
T.P.M. Stubbé	16

Jaarrekening 2022



Inhoudsopgave Jaarrekening

Jaarrekening 2022	37
Toelichting op de jaarrekening.....	41
Algemene grondslagen voor de opstelling van de jaarrekening.....	41
Grondslagen voor de waardering van activa en passiva	42
Grondslagen voor de bepaling van het resultaat.....	50
Grondslagen voor de opstelling van het kasstroomoverzicht.....	54
Toelichting op de balans.....	55
Toelichting op de winst- en verliesrekening	67
Overige toelichtingen	75
Kengetallen.....	77

JAARREKENING 2022

Balans (na winstbestemming)

ACTIVA	31-12-2022	31-12-2021
	x € 1,=	
A. VASTE ACTIVA		
II Vastgoedbeleggingen		
1. Onroerende zaken in exploitatie, daeb	46.356.335	41.163.060
2. Onroerende zaken in exploitatie, niet-daeb	390.000	315.000
3. Onroerende zaken in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitati	-	-
Totaal vastgoedbeleggingen	46.746.335	41.478.060
III Materiële vaste activa		
1. Onroerende en roerende zaken voor eigen gebruik	20.405	28.198
Totaal vastgoedbeleggingen	20.405	28.198
Som der vaste activa	46.766.740	41.506.258
B. VLOTTENDE ACTIVA		
I Voorraden	-	-
III Vorderingen		
1. Huurdebiteuren	16.906	17.480
2. Latente belastingvordering(en)	63.412	70.811
3. Belastingen en premies sociale verzekeringen	-	71.650
4. Overige vorderingen	2.564	1.120
5. Overlopende activa	24.463	8.992
Totaal vorderingen	107.345	170.054
V Liquide middelen	161.906	312.321
Som der vlottende activa	269.251	482.375
TOTAAL ACTIVA	47.035.991	41.988.633

PASSIVA	31-12-2022	31-12-2021
	x € 1,=	
C. EIGEN VERMOGEN		
1. Herwaarderingsreserve	40.965.362	35.744.035
2. Overige reserve	2.360.470	2.203.054
Totaal eigen vermogen	43.325.832	37.947.089
E. VOORZIENINGEN		
1. Voorziening latente belastingverplichting	360.825	266.693
Totaal voorzieningen	360.825	266.693
F. LANGLOPENDE SCHULDEN		
1. Schulden/leningen kredietinstellingen	2.978.173	3.296.551
2. Overige schulden	68.259	63.726
Totaal langlopende schulden	3.046.432	3.360.277
G. KORTLOPENDE SCHULDEN		
1. Schulden aan kredietinstellingen	200.000	215.089
2. Schulden aan leveranciers	38.960	53.748
3. Belastingen en premies sociale verzekeringen	7.189	13.293
4. Overlopende passiva	56.754	132.445
Totaal kortlopende schulden	302.903	414.574
TOTAAL PASSIVA	47.035.991	41.988.633

Winst- en verliesrekening 2022

Functionele indeling	2022	2021
	x € 1,=	
Huuropbrengsten	1.653.536	1.604.918
Opbrengsten servicecontracten	97.663	72.165
Lasten servicecontracten	95.492-	96.508-
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	384.983-	424.240-
Lasten onderhoudsactiviteiten	656.362-	657.251-
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	226.648-	283.287-
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	387.715	215.796
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	-	-
Toegerekende organisatiekosten	-	-
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-	-
Nettoresultaat verkoop vastgoedportefeuille	-	-
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-	-
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	5.264.576	2.445.226
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	5.264.576	2.445.226
Opbrengsten overige activiteiten	3.450	1.920
Kosten overige activiteiten	-	-
Nettoresultaat overige activiteiten	3.450	1.920
Overige organisatiekosten	124.036-	237.859-
Leefbaarheid	1.646-	2.181-
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	55	4
Rentelasten en soortgelijke kosten	49.841-	64.637-
Saldo financiële baten en lasten	49.786-	64.633-
Resultaat voor belastingen	5.480.272	2.358.270
Belastingen	101.531-	157.447
Resultaat na belastingen	5.378.742	2.515.717

Kasstroomoverzicht (directe methode)

	2022	2021
	x € 1,=	
(A) Operationele activiteiten		
Ontvangsten:		
Huurontvangsten		
Zelfstandige huurwoningen DAEB	1.625.000	1.558.648
Onzelfstandig wooneenheden DAEB	7.453	7.300
Bedrijfsmatig onroerend goed (niet-DAEB)	25.522	24.111
Vergoedingen	86.837	69.765
Overige bedrijfsontvangsten	3.450	1.920
Ontvangen interest	55	4
<i>Saldo ingaande kasstromen</i>	<i>1.748.318</i>	<i>1.661.748</i>
Uitgaven:		
Betalingen aan werknemers		
Lonen en salarissen	143.124	183.274
Sociale lasten	27.999	20.971
Pensioenlasten	18.029	18.621
Onderhoudsuitgaven	594.534	607.532
Overige bedrijfsuitgaven	613.006	559.544
Betaalde interest	97.510	82.279
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	3.083	3.376
Verhuurdersheffing	138.553	198.367
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	1.646	2.181
Vennootschapsbelasting	71.650-	79.680-
<i>Saldo uitgaande kasstromen</i>	<i>1.565.833</i>	<i>1.596.464</i>
Kasstroom uit operationele activiteiten (A)	182.485	65.285
(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	3.699	4.149
Investeringen overig	268	3.156
<i>Tussentelling MVA uitgaande kasstroom</i>	<i>3.967</i>	<i>7.305</i>
Kasstroom uit (des)investeringen (B)	3.967-	7.305-
(C) Financieringsactiviteiten		
Ingaand		
Nieuwe te borgen leningen	-	1.080.310
Uitgaand		
Aflossing geborgde leningen	333.467	2.014.600
Aflossing ongeborgde leningen DAEB-investeringen	4.533-	2.602-
Kasstroom uit financieringsactiviteiten (C)	328.934-	931.688-
Mutatie liquide middelen	150.416-	873.709-
Wijziging kortgeldmutaties		
Liquide middelen per 1-1	312.321	1.186.030
Liquide middelen per 31-12	161.906	312.321

Toelichting op de jaarrekening

Algemene grondslagen voor de opstelling van de jaarrekening

Algemene toelichting

Deze jaarrekening heeft betrekking op de periode 1 januari 2022 tot en met 31 december 2022. Alle bedragen luiden in euro's, tenzij anders vermeld.

Activiteiten

Woningbouwvereniging Beter Wonen Ammerstol (hierna: 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 de directeur-bestuurder 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.

In 2022 heeft een schattingswijziging plaatsgevonden op het tarief voor het contant maken van de belastinglatenties. In 2021 werden de latenties bepaald uitgaand van een tarief van 25%. Omdat ingeschat wordt dat het grootste deel van de fiscale winst in het laagtarief belast wordt is in 2022 uitgegaan van het laagtarief van 15%. Op grond van inschatting van de toekomstige fiscale winsten

en de periode waarover deze verliezen kunnen worden verrekend wordt in tegenstelling tot vorig jaar ingeschat dat het verlies volgend jaar verrekend kan worden. Om die reden is een vordering opgenomen in de balans voor dit verrekenbare verlies.

Continuïteit

De jaarrekening van Beter Wonen is opgesteld op basis van continuïteit van de activiteiten.

Grondslagen voor de waardering van activa en passiva

ACTIVA

Vaste activa

Vastgoedbeleggingen

Onroerende zaken in exploitatie (Marktwaaarde)

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 2021, 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 uitpondscenari 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 woongelegenheden, 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 waarden marktwaarde 2021 voor de bepaling van de marktwaarde op 31-12-2021 en het Handboek modelmatig waarden marktwaarde 2022 (verder: Handboek marktwaardering 2022), voor de bepaling van de marktwaarde op 31-12-2022.

Parameters woningen

	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028 e.v.
Prijsinflatie	2,60%	2,30%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Looninflatie	3,70%	3,30%	3,30%	3,30%	3,30%	3,30%	2,50%
Bouwkostenstijging	3,70%	3,30%	3,30%	3,30%	3,30%	3,30%	2,50%
Leegwaardestijging	-2,50%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Huurstijging boven prijsinflatie voorgaand jaar – zelfstandige eenheden		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Huurderiving (% van de huursom)		1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%
Verkoopkosten bij uitponden (% van de leegwaarde)		1,20%	1,20%	1,20%	1,20%	1,20%	1,20%
Gemiddelde disconteringsvoet		5,14%					

Voor de exacte invulling van de overige parameters verwijzen wij naar het Handboek marktwaardering 2022.

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 2021 voor de bepaling van de marktwaarde op 31-12-2021 en het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde 2022, voor de bepaling van de marktwaarde op 31-12-2022. 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 woningwaarderingssysteem. Indien de maximale huur hoger is dan de liberalisatiegrens, is de nieuwe huur de markthuur. Voor splitsingskosten is een norm gehanteerd van € 555,- 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 2022 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 9% 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 2022 welke vervolgens gecorrigeerd wordt op zeven verschillende kenmerken van de woningen, zoals bouwjaar, type en woningmarktgebied. Het gemiddeld toegepaste percentage is 5,9% voor uitpanden en 5,3% voor doorexploiteren.

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. De minimale mutatiekans is overeenkomstig het handboek marktwaardering 2022 4%.

Vastgoed gerelateerde parameters BOG

De niet-DAEB eenheden (BOG) zijn getaxeerd volgens de full-versie van Handboek modelmatig waarden 2022. Hierbij is gebruikt gemaakt van de vrijheidsgraden. In welke 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

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 7,75%. 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 2022 (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 lager dan de disconteringsvoet (5,6% versus 7,25%). De exit yield van het Groene Kruis Gebouw is eveneens lager dan de disconteringsvoet (6,18 % versus 7,75%)

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 € 2.409
 - b. De normen worden per marktwaardecomplex gedifferentieerd
4. Inrekening van toekomstige verhuur- en beheerlasten 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 € 1.746
 - b. Er vindt geen differentiatie plaats per marktwaardecomplex.

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

Voor zover afwijkend voor de bepaling van de marktwaarde in verhuurde staat gehanteerde uitgangspunten, zijn de gehanteerde uitgangspunten voor de toekomstige exploitatie - zoals

toegepast voor de bepaling van de beleidswaarde van de activa in exploitatie - afgeleid van de meerjarenbegroting (ontwikkeling streefhuur, onderhoudslasten en de lasten van verhuur & beheer) en geënt op de wettelijke voorschriften opgenomen in RTiV artikel 151.

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

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.

Flottende 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 marktwaarde van het vastgoed in exploitatie en de boekwaarde op basis van verkrijgings- of vervaardigingsprijs waar de reserve betrekking op heeft. We wordt geen rekening gehouden met afschrijvingen op de verkrijgingsprijs- of vervaardigingsprijs bij de bepaling van de herwaarderingsreserve.

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.

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 aangaan 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 2022 geen gebruik gemaakt van de mogelijkheid om inkomensafhankelijke huurverhoging door te voeren. Er is een huurverhoging van 2% doorgevoerd voor het DAEB-bezit en 9,7% 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 (materiële vaste activa ten dienste van exploitatie)

De afschrijvingen 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 terugstorting 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 2022 en het fiscale resultaat 2022 bepaald.

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 2022' 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.

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	
	2022	2021	2022	2021
Boekwaarde (marktwaarde) 1 januari	41.163.060	38.710.685	315.000	318.000
Investerings, initiële verkrijgingen	3.699	4.149	-	-
Overboeking van onroerende zaken in ontwikkeling	-	-	-	-
Herclassificaties Daeb en N-Daeb en van en naar onroerende zaken	-	-	-	-
VOV	-	-	-	-
Buitengebruikstellingen en afstotingen	-	-	-	-
Resultaten a.g.v. aanpassingen marktwaarde	5.189.576	2.448.226	75.000	-3.000
Overige mutaties	-	-	-	-
Boekwaarde (marktwaarde) 31 december	46.356.335	41.163.060	390.000	315.000
Inbegrepen ongerealiseerde herwaardering	40.865.506	33.227.702	69.957	69.957

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.

Uit de validatie van het Handboek modelmatig waarden marktwaarde 2021 is gebleken de marktontwikkelingen in het 4^e kwartaal 2021 onvoldoende tot uitdrukking zijn gekomen in de marktwaardewaardering ultimo 2021. In de COROP regio Oost Zuid-Holland was de waardering hiermee o.b.v. de rapportage van Fakton d.d. 7 april 2023 inzake het Onderzoek Waardeontwikkeling Handboek 2021 versus 2022 circa 12,2% te hoog. Dit effect is onderdeel van de niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille 2022 en bedraagt circa € 5,3 miljoen.

De vergelijkende cijfers 2021 zijn hierop niet aangepast. Eind maart is het Handboek modelmatig waarden marktwaarde 2022 herzien naar aanleiding van geconstateerde onvolkomenheden. De benodigde aanpassingen om te komen tot een marktconforme waardering zijn doorgevoerd middels aanpassing van de disconteringsvoet. Hiertoe heeft onderzoek plaatsgevonden waarbij is vastgesteld dat de verwachte uitkomsten van de basisversie in lijn liggen met de ontwikkeling van de leegwaarde van woningen gebaseerd op NVM cijfers in de regio. Als uitgangspunt is hierbij gehanteerd dat deze ontwikkeling van de marktwaarde (exclusief correcties voorgaand jaar) in lijn ligt met de ontwikkeling van de marktwaarde in verhuurde staat.

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:

	2022	2021
	peildatum 1-1-2021	peildatum 1-1-2020
Onroerende zaken in exploitatie DAEB	51.370.000	46.409.000
Onroerende zaken in exploitatie NIET-DAEB	396.000	388.000
Totale WOZ waarde	51.766.000	46.797.000

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 2022 € 21.250.111 (31 december 2021: € 17.816.672).

De beleidswaarde van het niet-DAEB vastgoed in exploitatie bedraagt per 31 december 2022 € 390.000 (31 december 2021: € 315.000).

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

Beleidswaterval DAEB vastgoed	31-12-2022	31-12-2021
Marktwaarde	46.356.335	41.163.061
Beschikbaarheid	8.045.164	4.922.788
Betaalbaarheid	-14.641.933	-13.195.105
Kwaliteit	-7.643.697	-5.776.333
Beheer	-10.865.758	-9.297.739
Beleidswaarde	21.250.111	17.816.672

De beleidswaarde van het niet-DAEB vastgoed (bedrijfsonroerendgoed) is gelijk aan de marktwaarde en hierbij wordt dus verondersteld dat de markttuitgangspunten overeenkomen met de eigen beleidsuitgangspunten.

Voor de bepaling van de beleidswaarde ultimo 2022 zijn de voornaamste uitgangspunten (gemiddeld per woning teruggerekend) als volgt:

- Disconteringsvoet 5,14%
- Streefhuur per maand € 702 per woning
- Lasten onderhoud per jaar € 2.409 per woning
- Beheerlasten per jaar € 1.746 per woning

Analyse waardeverandering beleidswaarde

De beleidswaarde is ten opzichte van voorgaand boekjaar circa € 3,4 miljoen gestegen. Dit komt enerzijds door aanpassingen in het Handboek marktwaardering 2022 van de parameters exit yield, overdrachtskosten en disconteringsvoet en anderzijds door aanpassing van haar onderhoudsbegroting aangepast na de update van de conditiemeting en de structurele verhoging van de beheerkosten zoals in de begroting voorzien. Dit laatste heeft een negatief effect op de beleidswaarde.

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			
Onroerende en roerende zaken voor eigen gebruik	Kantoor	Inventaris	Totaal
Saldo begin boekjaar			
Aanschafwaarde per 1 januari	84.255	46.889	131.144
Cumulatieve afschrijvingen	-70.688	-32.258	-102.946
Waardeveranderingen	-	-	-
Boekwaarde per 31 december 2021	13.567	14.631	28.198
Mutaties in het boekjaar			
Investerings	-	268	268
Desinvesteringen	-	-	-
Afschrijvingen boekjaar	-3.298	-4.763	-8.061
Correctie geheel afgeschreven desinvesteringen	-	-	-
Overige waardeveranderingen	-	-	-
Saldo mutaties in het boekjaar	-3.298	-4.495	-7.793
Saldo einde boekjaar			
Aanschafwaarde	84.255	47.157	131.412
Cumulatieve afschrijvingen	-73.986	-37.021	-111.007
Waardeveranderingen	-	-	-
Boekwaarde per 31 december 2022	10.269	10.136	20.405

De investeringen hebben betrekking op aanschaf van ICT-middelen.

Afschrijvingsmethode en -termijnen

Alle materiële vaste activa ten dienste van de exploitatie worden lineair afgeschreven. De afschrijvingstermijn van het kantoor bedraagt 10 jaar, alle andere activa ten dienste van de exploitatie worden in 5 jaar afgeschreven.

Flottende activa

Vorderingen

De specificatie van de vorderingen is als volgt:

	31-12-2022	31-12-2021
Huurdebiteuren	16.906	17.480
Latente belastingvorderingen	63.412	70.811
Belastingen en sociale lasten	-	71.650
Overige vorderingen	2.564	1.120
Overlopende activa	24.463	8.992
Totaal ultimo boekjaar	107.344	170.054

Deze posten worden hierna toegelicht.

Huurdebiteuren

	31-12-2022	31-12-2021
Huurdebiteuren (daeb en niet-daeb)	16.064	19.118
Huurdebiteuren (vertrokken en overige vorderingen)	10.053	6.284
Voorziening debiteuren	-9.211	-7.921
Totaal ultimo boekjaar	16.906	17.480

De huurachterstanden van de zittende huurders (zonder rekening te houden met voorstanden van andere huurders) bedragen 0,92% van de jaarhuur (2021: 1,14%). De huurachterstand heeft volledig betrekking op DAEB bezit (2021: 100%).

Latente belastingvorderingen

	31-12-2022	31-12-2021
Latentie in verband met verliesverrekening	63.412	61.503
Latentie in verband met afschrijving agio Vestialening	-	9.308
Totaal ultimo boekjaar	63.412	70.811

Ultimo 2022 resteert een verrekenbaar verlies ad € 382.736. Op grond hiervan is een latente belastingvordering opgenomen ter hoogte van 19% van dit verlies.

In 2021 is een lening aangetrokken in het kader van de zogenaamde Vestia-leningruil. Het verschil tussen de te betalen rente (4,86%) en de marktrente (0,54%) is een verlies en is op de balans opgenomen als een agio. Het totale agio bedraagt € 124.109. Fiscaal dient dit agio, conform de fiscale vaststellingsovereenkomst, in 2021 en 2022 voor 50% in aftrek genomen te worden. Voor dit tijdelijk verschil van nominaal € 62.055 is een actieve latentie van € 9.308 opgenomen. In 2022 is de tweede 50% vrijgevallen.

Belasting en premies sociale verzekeringen

	<u>31-12-2022</u>	<u>31-12-2021</u>
Te ontvangen Vennootschapsbelasting	-	71.650
Totaal ultimo boekjaar	-	71.650

De vorderingen op belastingen heeft betrekking op de voorlopige aanslag VPB 2021 die in 2022 is ontvangen.

Overige vorderingen

	<u>31-12-2022</u>	<u>31-12-2021</u>
Overige posten	2.564	1.120
Totaal ultimo boekjaar	2.564	1.120

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

	<u>31-12-2022</u>	<u>31-12-2021</u>
Vooruitbetaalde lasten	24.463	8.992
Totaal ultimo boekjaar	24.463	8.992

Liquide middelen

Deze post is als volgt samengesteld:

	<u>31-12-2022</u>	<u>31-12-2021</u>
Direct opvraagbaar:		
ING Bank	144.416	231.236
Rabobank	17.490	81.085
Totaal direct opvraagbaar	161.906	312.321
Totaal ultimo boekjaar	161.906	312.321

Ultimo 2022 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 2022 geen gebruik gemaakt.

PASSIVA

Eigen vermogen

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	35.680.075	63.957	35.744.032
Realisatie uit hoofde van verkoop	-	-	-
Realisatie uit hoofde van sloop	-	-	-
Toename/afname uit hoofde van mutatie van de marktwaarde	5.189.576	31.754	5.221.330
Herclassificaties daeb/niet-daeb	-	-	-
Overige mutaties	-	-	-
Saldo per 31 december	40.869.651	95.711	40.965.362

Per 31 december 2022 is in totaal € 41,0 miljoen aan ongerealiseerde herwaarderingsreserves in het eigen vermogen begrepen (2021: € 35,7 miljoen), zijnde het verschil tussen de marktwaarde in verhuurde staat van het vastgoed in exploitatie en de kostprijs. De waardering van dit vastgoed is in overeenstemming met het Handboek modelmatig waarderen 2022 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 € 25,1 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 markthuurlast en zijn de werkelijke onderhouds- en beheerlasten hoger dan ingerekend in de marktwaarde, voortvloeiend uit de beoogde kwaliteit- en beheersituatie van de corporatie.

Overige reserve

	31-12-2022	31-12-2021
Saldo per 1 januari	2.203.054	2.133.711
Realisatie uit hoofde van verkoop	-	-
Realisatie uit hoofde van sloop	-	-
Mutatie uit hoofde van resultaatverdeling	157.416	69.343
Overige mutaties-verschillen	-	-
Saldo per 31 december	2.360.470	2.203.054

Voorstel tot bestemming van het resultaat over het boekjaar 2022

De directeur-bestuurder stelt aan de Raad van Commissarissen voor het resultaat over het boekjaar 2022 ten bedrage van € 5.378.742 ten gunste van het eigen vermogen te laten komen (Overige reserve: € 157.232 en Herwaardering: € 5.221.510).

Voorzieningen

Voorziening latente belastingverplichting

Het verloop van de voorziening latente belastingverplichting is als volgt:

	31-12-2022	31-12-2021
Saldo per 1 januari	266.693	478.273
Toevoegingen verschillen fiscale onderhoudsvoorziening	94.132	-211.580
Onttrekkingen	-	-
Saldo per 31 december	360.825	266.693

De voorziening latente belastingverplichtingen is gevormd door belastbare tijdelijke verschillen in de fiscale waardering van de onderhoudsvoorziening. De fiscale onderhoudsvoorziening bedraagt € 1.899.082, de latentie is 19% van dat bedrag (2001: 15%). De passieve belastinglatentie wordt gewaardeerd tegen nominale waarde.

Langlopende schulden

De post langlopende schulden is als volgt samengesteld:

	31-12-2022	31-12-2021
Leningen kredietinstellingen	2.978.173	3.296.551
Waarborgsommen	68.259	63.726
Saldo per 31 december	3.046.432	3.360.277

Deze posten worden hierna toegelicht.

Leningen kredietinstellingen

Het verloop van deze post is als volgt:

	2022	2021
Saldo per 1 januari	3.511.640	4.321.821
Mutaties in het boekjaar		
Nieuwe leningen	-	1.080.310
Agio vestialening	-2.784	124.109
Aflossingen	-330.683	-2.014.600
Saldo mutaties in het boekjaar	-333.467	-810.181
Saldo per 31 december	3.178.173	3.511.640
Waarvan kortlopend	-200.000	-215.089
Saldo per 31 december	2.978.173	3.296.551

Er zijn in 2022 geen nieuwe leningen aangetrokken. Van de variabele hoofdsomlening ad € 1,4 miljoen is ultimo 2022 € 0,8 miljoen afgeroepen.

Rentevoet en aflossingssysteem

De gemiddelde rentevoet van de opgenomen leningen overheid en kredietinstellingen bedraagt 1,49% (2021: 1,36%). De gemiddelde duration van de leningenportefeuille bedraagt 3,13 (2021: 4,27). De leningen kredietinstellingen worden afgelost op annuïtaire basis of zijn fixe-leningen (aflossing ineens).

Looptijd

Spreiding looptijden leningenportefeuille	31-12-2022	31-12-2021
Leningen met een looptijd korter dan 1 jaar	200.000	215.089
Leningen met een looptijd van 1-5 jaar	600.000	800.000
Leningen met een looptijd langer dan 5 jaar	2.378.173	2.496.551
Saldo schuldrestant leningenportefeuille ultimo boekjaar	3.178.173	3.511.640

Zekerheden

De Rabobank heet een hypothecaire inschrijving op het pand aan de Touwbaan 24 en heeft tevens als zekerheid de verpanding van huurpenningen voor 4 eengezinswoningen. Deze zekerheden zijn gevestigd voor de rekening courant faciliteit ad € 200.000. De rente en aflossing van alle leningen wordt gegarandeerd door het Waarborgfonds Sociale Woningbouw.

Marktwaarde

De marktwaarde van de leningenportefeuille bedraagt € 3.665.607 (2021: € 3.814.367), dat is 115,3% (2021: 112,6%) 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.

	2022	2021
Saldo per 1 januari	63.726	61.125
Ontvangen waarborgsommen	10.500	7.500
Terugbetaalde waarborgsommen	-5.966	-4.899
Saldo per 31 december	68.260	63.726

Kortlopende schulden

De post kortlopende schulden is als volgt samengesteld:

	31-12-2022	31-12-2021
Schulden aan kredietinstellingen	200.000	215.089
Schulden aan leveranciers	38.960	53.748
Belastingen en premies sociale verzekering en pensioenen	7.189	13.293
Overlopende passiva	56.754	132.445
Saldo per 31 december	302.903	414.574

Deze posten worden hierna toegelicht.

Schulden aan kredietinstellingen

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

Belastingen en premies sociale verzekering

Deze post is als volgt te specificeren:

	31-12-2022	31-12-2021
Loonheffingen	5.982	12.193
Omzetbelasting	1.207	1.100
Saldo per 31 december	7.189	13.293

Overlopende passiva

Deze post is als volgt te specificeren:

	31-12-2022	31-12-2021
Niet vervallen rente leningen (transitorisch)	-1.593	45.124
Te verrekenen servicekosten	-901	9.925
Vooruitontvangen huren	8.146	6.950
Controle en samenstellen jaarrekening	16.577	16.662
Nog te betalen kosten	34.525	53.784
Saldo per 31 december	56.754	132.445

Niet in de balans opgenomen rechten en verplichtingen

Hypothecaire bezwaring en verpanding huurdebiteuren

De Rabobank heeft een hypothecaire inschrijving op het pand aan de Touwbaan 24 en heeft tevens als zekerheid de verpanding van huurpenningen voor 4 eengezinswoningen Touwbaan (nr. 24, 26, 28 en 30). Deze zekerheden zijn gevestigd voor de rekening courant faciliteit ad € 200.000.

Obligoverplichting WSW

Het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) heeft ten gunste van geldgevers borgstelling verleend voor een aantal leningen. WSW-deelnemers hebben naar het WSW een zogeheten obligoverplichting. Deze verplichting is voorwaardelijk. Zolang het risicovermogen van het WSW voldoende is om eventuele betalingsverplichtingen van WSW-deelnemers over te nemen, wordt geen beroep gedaan op deze obligoverplichting. Het WSW verwacht voor de komende vijf jaar conform de actuele meerjarenliquiditeitsprognose geen beroep te doen op deze obligoverplichting.

Uit hoofde van het borgingsstelsel heeft Beter Wonen een obligoverplichting jegens het WSW. Deze bestaat uit de jaarlijkse obligoheffing van maximaal 0,33% en een gecommiteerd obligo in de vorm van een variabele lening van maximaal 2,60% van de restschuld van de door Beter Wonen opgenomen, door het WSW geborgde leningen. Over 2022 bedroeg de heffing € 1.723 en het gecommiteerde obligo 0%. Indien het WSW het gecommiteerde obligo zou opeisen dient Beter Wonen het bedrag binnen 10 dagen aan het WSW over te maken. Beter Wonen heeft hiervoor een Obligolening afgesloten met BNG.

Het WSW heeft ten gunste van geldgevers borgstelling verleend voor een aantal leningen. Beter Wonen heeft hiervoor een WSW obligolening afgesloten van 2,60% van de geborgde schuldrestant per 31-12-2021 van € 104.000. De obligolening wordt jaarlijks aangepast op geborgde schuldrestant per ultimo boekjaar. Alleen door het WSW kan op deze leningen een trekking worden gedaan.

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 de directeur-bestuurder en commissarissen.

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. In 2023 is het contract met de huidige beheerder opgezegd.

Toelichting op de winst- en verliesrekening

Exploitatie Vastgoedportefeuille

Huuropbrengsten

De huuropbrengsten zijn als volgt te specificeren:

	2022	2021
<i>Huuropbrengsten DAEB-vastgoed in exploitatie</i>		
Woningen en woongebouwen	1.661.879	1.624.697
Onroerende zaken, niet zijnde woningen	7.453	7.300
Af: huurderiving wegens leegstand	-39.748	-34.102
Af: huurderiving wegens oninbaar	-1.550	-17.073
Subtotaal huuropbrengsten DAEB-vastgoed in exploitatie	1.628.034	1.580.822
<i>Huuropbrengsten niet-DAEB-vastgoed in exploitatie</i>		
Bedrijfsmatig onroerend goed	25.502	24.096
Af: huurderiving wegens leegstand	-	-
Subtotaal huuropbrengsten niet-DAEB-vastgoed in exploitatie	25.502	24.096
Totaal huuropbrengsten	1.653.536	1.604.918

De huurderiving bedraagt 2,44% van de te ontvangen huur (2021: 3,09%). De gemiddelde huurverhoging per 1 juli bedroeg 2% voor de woningen (2021: 0%) en 9,7% voor de commerciële ruimten.

Opbrengsten servicecontracten

	2022	2021
Leveringen en diensten	96.310	85.254
Te verrekenen met huurders	4.981	-9.925
Overige goederen	-	-
Contributies	-	-
Af: Opbrengstenderiving wegens leegstand	-3.628	-3.164
Totaal opbrengsten servicecontracten	97.663	72.165

Lasten servicecontracten

	2022	2021
Leveringen en diensten	-95.492	-96.508
Totaal lasten servicecontracten	-95.492	-96.508

Lasten verhuur- en beheeractiviteiten

	2022	2021
Toegerekende personeelskosten	323.899	255.925
Toegerekende overige organisatiekosten	54.216	157.690
Toegerekende afschrijvingen	6.868	10.625
Totaal lasten verhuur en beheeractiviteiten	384.983	424.240

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

	2022	2021
Klachtenonderhoud	30.037	15.203
Mutatieonderhoud	287.372	224.457
Contractonderhoud	24.388	33.332
Planmatig onderhoud	247.690	310.564
Toegerekende personeelskosten	56.264	44.457
Toegerekende overige organisatiekosten	9.418	27.392
Toegerekende afschrijvingen	1.193	1.846
Totaal lasten onderhoudsactiviteiten	656.362	657.251

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

Onderhoudslasten, DAEB en niet-DAEB	2022	2021
Directe onderhoudslasten DAEB	586.466	572.306
Toegerekende deel van de kosten verhuur en beheer	66.532	72.273
Lasten onderhoudsactiviteiten DAEB	652.998	644.579
Directe onderhoudslasten niet-DAEB	3.021	11.252
Toegerekende deel van de kosten verhuur en beheer	343	1.421
Lasten onderhoudsactiviteiten niet-DAEB	3.364	12.672
Totaal lasten onderhoudsactiviteiten	656.362	657.251

Overige directe operationele lasten exploitatie bezit:

	2022	2021
Belastingen	74.581	71.863
Sectorspecifieke heffingen	141.636	201.743
Verzekeringen	8.263	7.621
Contributie landelijke federatie	2.168	2.061
Totaal overige directe operationele lasten exploitatie bezit	226.648	283.287

Waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

	2022	2021
<i>Daeb-bezit</i>		
Toename marktwaarde	5.189.576	2.448.226
Afname marktwaarde	-	-
totaal daeb bezit niet-gerealiseerde waardeverandering	5.189.576	2.448.226
<i>Niet-daeb-bezit</i>		
Toename marktwaarde	75.000	-
Afname marktwaarde	-	3.000-
totaal niet-daeb bezit niet-gerealiseerde waardeverandering	75.000	3.000-
Totaal Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuill	5.264.576	2.445.226

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

Overige activiteiten

	2022	2021
Opbrengst overige activiteiten	3.450	1.920
Totaal netto resultaat overige activiteiten	3.450	1.920

Overige organisatiekosten

	2022	2021
Toegerekende overige organisatiekosten	124.036	113.750
Agio Vestialening	-	124.109
Totaal overige organisatiekosten	124.036	237.859

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'.

Leefbaarheid

Kosten omtrent leefbaarheid	1.646	2.181
Totaal kosten leefbaarheid	1.646	2.181

De directe uitgaven voor leefbaarheid bedragen € 6,21 (2021: € 8,23) per verhuureenheid. De kosten in 2022 hebben betrekking op onderzoek naar de exploitatie van de Spar na opzegging van de huurder.

Afschrijvingen materiële activa

	2022	2021
Afschrijvingen onroerende en roerende zaken voor eigen gebruik	8.061	12.470
Totaal afschrijvingen	8.061	12.470

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

Lonen, salarissen, sociale lasten en pensioenlasten

	2022	2021
Lonen en salarissen	143.124	183.274
Sociale lasten	21.788	22.054
Pensioenlasten	18.029	18.621
Totaal lonen, salarissen, sociale lasten en pensioenlasten	182.941	223.949

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

• Directeur-bestuurder	0,00	(2021: 0,00)
• Operationeel manager	0,50	(2021: 0,00)
• Administratie/verhuur	1,83	(2021: 1,83)
• Totaal	2,43	(2021: 1,83)

Geen van de werknemers is buiten Nederland werkzaam. Voor de onderhoudswerkzaamheden wordt per 2022 gebruik gemaakt van een extern bureau. De positie van directeur-bestuurder op interim-basis op basis van externe inhuur ingevuld.

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 2022 129,0% versus 126% per 31 december 2021. De beleidsdekkingsgraad bedraagt ultimo 2022 133,7% (ultimo 2021 118,8%). Met deze beleidsdekkingsgraad voldoet

het pensioenfonds aan de minimaal vereiste 104,2% die is voorgeschreven door De Nederlandse Bank (DNB). Er is daarom geen sprake van een dekkingstekort. De dekkingsgraad is wel lager dan de vereiste dekkingsgraad van 126,8%. SPW zal daarom in het eerste kwartaal van 2022 een herstelplan indienen bij DNB waarin wordt aangetoond hoe het pensioenfonds verwacht dat binnen tien jaar tijd de dekkingsgraad herstelt tot het niveau van de vereiste dekkingsgraad.

Overige bedrijfslasten

	2022	2021
Overige personeelskosten	197.222	76.433
Huisvestingskosten	6.487	6.989
Bestuurskosten	39.932	16.247
Algemene kosten	141.250	275.595
Totaal overige bedrijfslasten	384.892	375.265

De bestuurskosten vertegenwoordigen de kosten van de Raad van Commissarissen (3 leden van het toezichthoudend orgaan ad € 27.933 (2021: € 13.175) en kosten bestuursaansprakelijkheidsverzekering.

Onder de algemene kosten zijn onder andere de accountantskosten verantwoord. In totaal bedragen de kosten € 31.702 en hebben deze betrekking op controlewerkzaamheden van de jaarrekening en dVi.

Financiële baten en lasten

	2022	2021
Rentebaten rekening-courant en deposito's	-	-
Overige rentebaten	55	4
Totaal rentebaten en soortgelijke opbrengsten	55	4
Rentelasten leningen overheid en kredietinstellingen	-45.779	-61.248
Overige rentelasten en bankkosten	-4.062	-3.389
Totaal rentelasten en soortgelijke kosten	-49.841	-64.637
Totaal van financiële baten en lasten	-49.786	-64.633

Door het aantrekken van een nieuwe lening met een lagere rente, daalt het bedrag aan te betalen rente en daarmee ook de rentelast in 2022.

Belastingen

	2022	2021
Mutatie actieve latenties	11.217	54.133
Mutatie passieve latenties	90.314	-211.580
Totaal netto resultaat overige activiteiten	101.531	-157.447

De acute belastinglast is als volgt bepaald:

Berekening acute belastinglast:		2022
Commercieel resultaat		5.480.273
Bij:		
o onroerende zaken niet zijnde wonigen	-730	
o afschrijving kantoorpand	3.298	
o onttrekking voorziening onderhoudskosten	66.116	
	<hr/>	68.684
Af:		
o afschrijving woningen en winkel	-9.751	
o dotatie onderhoudsvoorziening	-187.244	
o herwaardering vastgoedportefeuille	-5.264.576	
o vestialening	-62.055	
	<hr/>	-5.523.626
Fiscale winst		25.331
Bij:		
o kleinschaligheidsaftrek		-
o beperkt aftrekbare kosten		1.776
Belastbaar bedrag		27.107

Het belastbaar bedrag kan worden verrekend met het verlies van eerdere jaren. Resterende verrekenbare verliezen na verliesverrekening is € 382.737.

Latente belastingen

	2022	2021
Verschillen waardering fiscaal en commercieel voorziening onderhoud	360.825	266.692
Correctie uit hoofde van verliescompensatie	-63.412	-61.503
Vorming latentie voor tijdelijk verschil agio Vestialening	-	-9.308
Totaal latente belastingen	297.414	195.880

Aansluiting commercieel en fiscaal resultaat:

Toekomstige fiscale winsten kunnen tot een bedrag van € 387.737 worden gecompenseerd met in het verleden geleden fiscale verliezen. Voor dit verlies is een latente belastingvordering opgenomen voor 19% (€ 63.412). De effectieve belastingdruk in 2022 is 0% (2021: 0%).

In 2021 is een lening aangetrokken in het kader van de zogenaamde Vestia-leningruil. Het verschil tussen de te betalen rente (4,86%) en de markrente (0,54%) is een verlies en is op de balans opgenomen als een agio. Het totale agio bedraagt € 124.109. Fiscaal dient dit agio, conform de

fiscale vaststellingsovereenkomst, in 2021 en 2022 voor 50% in aftrek genomen te worden. Voor dit tijdelijk verschil van nominaal € 62.055 is een actieve latentie van € 9.308 opgenomen.

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 € 360.825 (2021: € 266.692).

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

WNT-verantwoording 2022

Het bezoldigingsmaximum in 2022 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 € 101.000 voor de bestuurder in vaste dienst. 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 2022 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.

Leidinggevende topfunctionarissen zonder dienstbetrekking in de eerste twaalf kalendermaanden

	S.J.A. Timmerman	T.P.M. Stubbé
Functie (functienaam)	Directeur- Bestuurder	Directeur- Bestuurder
In dienst vanaf (datum begin functievervulling)	1-dec-21	26-aug-22
In dienst tot en met (datum einde functievervulling)	30-jun-22	heden
Aantal kalendermaanden functievervulling in het kalenderjaar	6	5
Omvang dienstverband in uren	504	583
Werkelijk uurtarief lager dan het (gemiddeld) maximum uurtarief?	Ja	Ja
Totale bezoldiging	57.960	42.120
Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum	103.824	120.098
<u>Vergelijkende cijfers 2021</u>		
Totale bezoldiging	15.640	
Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum	27.064	

De hiervoor vermelde topfunctionarissen hebben in 2022 geen vergoeding boven de geldende WNT-norm ontvangen.

Toezichthoudende functionarissen

Toezichthoudende topfunctionarissen

	M.J.A. Belt	J.W. van der Marel	J.W. Schellevis	M.E. Rabouw
Functie (functienaam)	Voorzitter RvT	Lid RvT	Lid RvT	Lid RvT
In dienst vanaf (datum begin functievervulling)	1-jan-22	1-jan-22	1-apr-21	15-nov-16
In dienst tot en met (datum einde functievervulling)	heden	heden	31-dec-22	31-aug-22
Totale bezoldiging in het kader van de WNT	9.800	9.841	5.000	3.333
Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum	15.150	10.100	10.100	6.724

Vergelijkende cijfers 2021

Totale bezoldiging in het kader van de WNT			3.333	5.000
Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum			11.075	9.800

Geen van de hiervoor vermelde topfunctionarissen heeft in 2022 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 2022 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.

Gebeurtenissen na balansdatum

Op het moment van opstellen van de jaarrekening waren er 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 2022
- Kasstroomoverzicht DAEB en niet-DAEB over 2022

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 2022	DAEB		niet-DAEB	
	2022	2021	2022	2021
	x € 1,=			
Huuropbrengsten	1.628.034	1.580.822	25.502	24.096
Opbrengsten servicecontracten	97.663	72.165	-	-
Lasten servicecontracten	95.492-	96.508-	-	-
Lasten verhuur en beheersactiviteiten	379.045-	417.871-	5.938-	6.369-
Lasten onderhoudsactiviteiten	652.998-	644.579-	3.364-	12.672-
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	223.153-	279.034-	3.496-	4.253-
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	375.009	214.995	12.706	801
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	-	-	-	-
Toegerekende organisatiekosten	-	-	-	-
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-	-	-	-
Nettoresultaat verkoop vastgoedportefeuille	-	-	-	-
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-	-	-	-
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	5.189.576	2.448.226	75.000	3.000-
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	5.189.576	2.448.226	75.000	3.000-
Opbrengsten overige activiteiten	3.450	1.920	-	-
Kosten overige activiteiten	-	-	-	-
Nettoresultaat overige activiteiten	3.450	1.920	-	-
Overige organisatiekosten	122.123-	234.287-	1.913-	3.571-
Leefbaarheid	1.646-	2.181-	-	-
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	55	4	-	-
Rentelasten en soortgelijke kosten	49.841-	64.637-	-	-
Saldo financiële baten en lasten	49.786-	64.633-	-	-
Resultaat voor belastingen	5.394.480	2.364.040	85.793	5.770-
Belastingen	101.531-	157.447	-	-
Resultaat na belastingen	5.292.949	2.521.487	85.793	5.770-

Kasstroomoverzicht	DAEB		niet-DAEB	
	2022	2021	2022	2021
	x € 1,=			
(A) Operationele activiteiten				
Ontvangsten:				
Huurontvangsten				
Zelfstandige huurwoningen DAEB	1.625.000	1.558.648	-	-
Onzelfstandig wooneenheden DAEB	7.453	7.300	-	-
Bedrijfsmatig onroerend goed (niet-DAEB)			25.522	24.111
Vergoedingen	86.837	69.765	-	-
Overige bedrijfsontvangsten	3.450	1.920	-	-
Ontvangen interest	55	4	-	-
<i>Saldo ingaande kasstromen</i>	<i>1.722.795</i>	<i>1.637.637</i>	<i>25.522</i>	<i>24.111</i>
Uitgaven:				
Betalingen aan werknemers				
Lonen en salarissen	143.124	183.274	-	-
Sociale lasten	27.999	20.971	-	-
Pensioenlasten	18.029	18.621	-	-
Onderhoudsuitgaven	591.513	596.280	3.021	11.252
Overige bedrijfsuitgaven	613.006	559.544	-	-
Betaalde interest	97.510	82.279	-	-
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	3.083	3.376	-	-
Verhuurdersheffing	138.553	198.367	-	-
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	1.646	2.181	-	-
Vennootschapsbelasting	71.650	79.680	-	-
<i>Saldo uitgaande kasstromen</i>	<i>1.562.812</i>	<i>1.585.212</i>	<i>3.021</i>	<i>11.252</i>
Kasstroom uit operationele activiteiten (A)	159.984	52.425	22.501	12.859
(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	3.699	4.149	-	-
Investeringsoverig	268	3.156	-	-
<i>Tussentelling MVA uitgaande kasstroom</i>	<i>3.967</i>	<i>7.305</i>	<i>-</i>	<i>-</i>
Kasstroom uit (des)investerings (B)	3.967-	7.305-	-	-
(C) Financieringsactiviteiten				
Ingaand				
Nieuwe te borgen leningen	-	1.080.310	-	-
Uitgaand				
Aflossing geborgde leningen	333.467	2.014.600	-	-
Aflossing ongeborgde leningen	4.533-	2.602-	-	-
Kasstroom uit financieringsactiviteiten (C)	328.934-	931.688-	-	-
Mutatie liquide middelen	172.917-	886.568-	22.501	12.859
Wijziging kortgeldmutaties				
Liquide middelen per 1-1	255.095	1.141.663	57.226	44.367
Liquide middelen per 31-12	82.178	255.095	79.728	57.226

Kengetallen

	2022	2021	2020	2019	2018	2017
Aantal verhuureenheden						
1. Woningen en woongebouwen						
In exploitatie	265	265	265	266	266	266
In aanbouw	-	-	-	-	-	-
Bestemd voor de verkoop	-	-	1	-	-	-
2. Garages	-	-	-	-	-	-
3. Bedrijfsruimten	2	2	2	2	2	2
4. Overige verhuureenheden	-	-	-	-	-	-
totaal vastgoedeenheden	267	267	268	268	268	268
Aantal woningen per huurklasse						
- Goedkoop	55	68	55	60	55	60
- Betaalbaar	189	178	189	199	199	194
- Duur	21	19	21	16	12	12
Kwaliteit						
- Kosten niet planmatig onderhoud per woning (€)	1.198	904	714	154	401	408
- Kosten planmatig onderhoud per woning (€)	1.027	1.298	1.624	969	1.089	828
Prijs/kwaliteitsverhouding						
- Gemiddeld aantal WWS punten	154	151	151	154	155	157
- Gemiddelde netto huurprijs (€)	515	515	511	495	484	469
Verhuringen						
- Mutatiegraad	6,4	6,4	7,5	7,5	8,6	12,4
- Huurachterstanden % jaarhuur	0,52	0,65	0,69	0,20	1,14	1,07
- Huurderving % jaarhuur	2,47	3,14	2,09	0,64	1,33	1,08
Financiële continuïteit						
1.a Solvabiliteit (marktwaarde) norm > 20%	92,1%	90,4%	87,3%	87,2%	86,6%	85,0%
1.b Solvabiliteit (beleidswaarde) norm > 15%	83,1%	78,3%	77,7%	78,4%	75,2%	
2. Liquiditeit	0,89	1,16	0,84	0,65	0,26	1,39
3. Rentabiliteit eigen vermogen (%)	14,31	7,28	10,87	10,53	15,96	9,16
4. Rentabiliteit vreemd vermogen (%)	1,49	1,71	2,08	2,75	3,05	3,05
5. Rentabiliteit totaal vermogen (%)	11,44	5,99	8,35	8,86	11,59	6,72
6. Renteresultaat in % eigen vermogen	0,11	0,17	0,27	0,36	0,45	0,43
7. Cash-flow per woning (€)	689	246	892	1.446	1.298	989
8. ICR (rentedekkingsgraad) norm > 1,4	2,87	1,79	3,08	3,91	3,61	2,80
11. LTV marktwaarde norm < 70%	6,8%	8,5%	11,1%	11,0%	12,0%	13,7%
11. LTV beleidswaarde norm < 70%, 85% vanaf 2020	14,7%	19,4%	20,1%	18,8%	22,4%	
12. Dekkingsratio WSW (leningen/WOZ) norm < 50%	6,1%	7,5%	9,7%	9,3%	9,8%	9,9%
13. Dekkingsratio norm < 70% (marktwaarde leningen/marktwaarde vastgoed)	9,4%	10,6%	11,3%	12,2%	13,4%	15,6%
Balans en winst- en verliesrekening in euro per woning						
1. Eigen vermogen	163.494	143.197	120.922	108.219	93.746	86.293
2. Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	1.463	814	2.478	1.946	2.075	1.188
3. Totaal opbrengst	6.621	6.336	6.249	5.984	5.797	5.669
4. Planmatig onderhoud (excl. toerekeningen)	1.027	1.298	969	1.089	828	981
5. Zakelijke lasten	855	1.069	1.032	1.116	1.108	988
6. Totale bedrijfslasten	2.308	2.953	1.985	1.920	1.895	1.622
7. Renteresultaat	188	244	439	486	403	529
8. Jaarresultaat	20.297	9.493	12.295	14.473	7.416	6.355