

Jaarstukken 2020



**Woningbouwvereniging “Beter Wonen”
Ammerstol**

Inhoudsopgave

1. ALGEMEEN.....	7
2. VERSLAG VAN DE RAAD VAN COMMISSARISSEN.....	8
2.1 Inleiding.	8
2.2 Visie en klankbordrol.	10
2.3 Toezicht en verantwoording.	10
2.4 Taak en werkwijze.	11
2.5 Besluiten.	12
2.6 Commissies.	12
2.7 Onafhankelijkheid.	13
2.8 Deskundigheid en samenstelling.	13
2.9 Honorering.	13
2.11 Wet Normering Topinkomens.	14
Bijlage 1: Samenstelling raad van commissarissen	15
Bijlage 2: Zittingstermijn en commissies raad van commissarissen, PE- punten en nevenfuncties Raad van Commissarissen	16
Bijlage 3 Risicoregister	18
3. VOLKSHUISVESTINGSVERSLAG.....	19
3.1 Betaalbaar en prettig wonen in Ammerstol.....	19
3.2 Overleg en samenwerking met andere partijen.....	19
3.3 Leefbaarheid.....	21
3.4 Onderhoud en verbetering voorraad.....	22
3.5 Nieuwbouw.....	25
4. VERANTWOORDING PRESTATIEVELDEN.....	26
4.1 Huisvesten van de primaire doelgroep.....	26
4.2 Kwalitatief in stand houden van het woningbezit.....	30
4.3 Betrekken van huurders bij beleid en beheer.....	31
4.4 Leefbaarheid.....	33
4.5 Financiën.....	34
5. ORGANISATIE.....	38
5.1 Missie en profiel.....	38
5.2 Stakeholders.....	38
5.3 Visitatie.....	38

5.4	Bestuur	38
5.5	De vereniging.....	39
5.6	Werkorganisatie	39
5.7	Automatisering.....	39
5.8	Uitsluitend werkzaam zijn in het belang van de volkshuisvesting	40
5.9	Risico's voortvloeiend uit het Covid-19.....	40
JAARREKENING 2020		44
	Balans (na winstbestemming)	44
	Winst- en verliesrekening.....	46
	Kasstroomoverzicht (directe methode)	47
Toelichting op de jaarrekening.....		48
Algemene grondslagen voor de opstelling van de jaarrekening.....		48
Grondslagen voor de waardering van activa en passiva		49
	ACTIVA.....	49
	PASSIVA	56
Grondslagen voor de bepaling van het resultaat.....		58
Grondslagen voor de opstelling van het kasstroomoverzicht.....		63
Toelichting op de balans.....		64
	ACTIVA.....	64
	Vaste activa	64
	Vlottende activa	66
	PASSIVA	69
	Eigen vermogen.....	69
	Voorzieningen	70
	Langlopende schulden.....	70
	Kortlopende schulden	72
	Niet in de balans opgenomen rechten en verplichtingen.....	73
Toelichting op de winst- en verliesrekening		74
	Exploitatie Vastgoedportefeuille.....	74
	Verkoopresultaat vastgoedportefeuille	76
	Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	76
	Overige activiteiten	77
	Overige organisatiekosten	77
	Leefbaarheid.....	77

Afschrijvingen (im)materiële activa	77
Lonen, salarissen, sociale lasten en pensioenlasten	78
Overige bedrijfslasten	78
Financiële baten en lasten.....	79
WNT-verantwoording 2020.....	81
Gebeurtenissen na balansdatum	83
Overige toelichtingen	84
Scheiding DAEB / Niet-DAEB	84
Kengetallen.....	86
Overige gegevens	87

Bestuursverslag 2020



1. ALGEMEEN

Woningbouwvereniging “Beter Wonen” Ammerstol, is gevestigd in de woonkern Ammerstol in de gemeente Krimpenerwaard, Hoepmakerstraat 77, 2861 XW Ammerstol. Beter Wonen is zowel telefonisch via diverse nummers als via de e-mail bereikbaar

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

Statutaire naam

Woningbouwvereniging “Beter Wonen” Ammerstol

Akte laatste statutenwijziging

10 december 2018

Toelating

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

Datum van oprichting

9 december 1946

Inschrijving Kamer van Koophandel

Handelsregister nummer 29012827

2. VERSLAG VAN DE RAAD VAN COMMISSARISSEN

2.1 Inleiding.

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

De RvC kijkt terug op een jaar dat sterk is beïnvloed door COVID-19. Onze directeur-bestuurder heeft zich, kort na zijn aantreden op 1 januari, regelmatig geconfronteerd gezien met veranderende regels die vertaald moesten worden naar de werkorganisatie. Thuiswerken is voor onze werknemers inmiddels de norm geworden en informatiesystemen zijn daarom verplaatst naar de 'cloud'. Verder zijn onze aannemers voorzien van COVID-19 werkinstructies. De RvC heeft daarbij zijn netwerk aangewend om van een grotere corporatie te leren hoe deze maatregelen vorm te geven. Deze informatie heeft de RvC doorgespeeld aan onze directeur-bestuurder.

Het afgelopen jaar heeft onze bestuurder, ondanks de omstandigheden, de professionalisering van de organisatie verder doorgezet. Intern heeft de bestuurder functiescheiding doorgevoerd, processen geïmplementeerd die een betere controle mogelijk maken en stappen gezet in de verdere automatisering van processen. Door deze automatisering blijft naar verwachting meer tijd over voor de persoonlijke ontwikkeling van onze medewerkers. Op termijn hoopt de bestuurder dat dit gaat leiden tot het terugdringen van de kosten van externe adviseurs. In de externe relaties zijn eveneens veranderingen doorgevoerd. Het dagelijks onderhoud inclusief klantencontact is ondergebracht bij een bedrijf dat hierin is gespecialiseerd. Verder wordt meer dan voorheen toezicht gehouden op de onderhoudswerkzaamheden. Dit heeft tot aanzienlijke besparingen en kwaliteitsverbeteringen geleid. Alle veranderingen in de organisatie hebben echter wel tot gevolg dat we allemaal moeten wennen aan de nieuwe situatie. Dit geldt ook voor de RvC. De verandering van een bestuur dat eerst bestond uit vrijwilligers, naar een aangestelde directeur-bestuurder was voor de RvC groot. Deze verandering vraagt ook het komende jaar onze aandacht.

Het ondernemingsplan van Beter Wonen is aan vernieuwing toe. Ten behoeve van deze vernieuwing, heeft onze directeur-bestuurder een adviesbureau ter hand genomen om op basis van interviews en een beleidsdag vorm te geven aan een nieuwe en toekomstbestending ondernemingsplan. De interviews hebben reeds plaats gevonden. Helaas heeft de beleidsdag nog niet kunnen plaatsvinden als gevolg van de COVID-19 maatregelen. We vinden het namelijk belangrijk dat de discussies in persoon gevoerd kunnen worden. We hopen dat dit in juni van 2021 alsnog doorgang kan vinden.

Beter Wonen heeft een aantal reglementen waarin de 'spelregels' zijn vastgelegd ten aanzien van bijvoorbeeld de interne besluitvorming en het aangaan van financieringen. Deze reglementen waren na vier jaar toe aan een update. Deze update heeft de bestuurder in 2020 laten uitvoeren. We verwachten dat de nieuwe reglementen medio juni 2021 kunnen worden besproken en vastgesteld.

De vereniging heeft een aantal leningen (hypotheken) waarvan er één dit jaar afliep. Er is daarom een nieuwe lening afgesloten. Om tot een goede risicoafweging te komen, heeft onze directeur-bestuurder op advies van de RvC, het bureau Thésor ingehuurd voor advies. Thésor is gespecialiseerd in het in kaart brengen van de financieringsbehoefte van woningcorporaties en op basis daarvan komen zij tot een gewogen advies ten aanzien van het type lening en looptijd die een woningcorporatie zou kunnen aangaan. Hierbij wordt ook gekeken naar de spreiding van de financieringsrisico's in de tijd. Naar onze mening hebben we de oude lening kunnen omzetten naar een lening met zeer gunstige voorwaarden die passend is bij onze financieringsbehoefte.

De afgelopen jaren ontbrak het onze vereniging aan een uitgewerkt strategisch voorraadbeleid waarin de verduurzaming van de voorraad is meegenomen. Een dergelijk plan is van groot belang om onze voorraad succesvol te verduurzamen en in stand te houden. Dit jaar is hiermee een start gemaakt door onze bestuurder. Het vastgoed dat in slechte staat is, is aan een uitgebreid onderzoek onderworpen. Op basis van dit onderzoek kan namelijk beter worden bepaald of het vastgoed, na een uitgebreide opknopbeurt, geschikt is voor doorexploitatie. Dit inzicht is belangrijk omdat we elke euro maar één keer kunnen uitgeven. We willen investeren in het vastgoed dat daarvoor geschikt is en waar in de toekomst vraag naar is in Ammerstol. Het komende jaar hopen we het strategisch voorraadbeleid verder uit te kunnen werken opdat we de komende jaren kunnen starten met de nodige investeringen in ons vastgoed.

Beter Wonen is een kleine werkorganisatie, bestaande uit twee medewerkers met ieder een eigen takenpakket en een bestuurder die tevens het vastgoedbeheer en -verbetering voor zijn rekening neemt. Omdat de eigen werkorganisatie klein is, is deze relatief kwetsbaar. Om deze kwetsbaarheid te verlagen, is het afgelopen jaar onderzoek gedaan naar een mogelijke fusie met drie kleine woningcorporaties binnen de Krimpenerwaard. Hoewel het advies over de fusie positief was, is deze fusie in 2019 niet doorgegaan. Er was onvoldoende vertrouwen dat alle benodigde instemmingen konden worden verkregen, die nodig zijn om te komen tot de gewenste juridische structuur voor de fusiecorporatie. Om kwetsbaarheid alsnog te verminderen, verkent Beter Wonen de mogelijkheid tot samenwerking ten aanzien van een aantal activiteiten met behoud van de eigen identiteit in de kern van Ammerstol. Op langere termijn wordt een fusie niet uitgesloten als dit onze huurders ten goede komt.

Het afgelopen jaar is er meer gebruik gemaakt van externe adviseurs dan we in 2019 hadden voorzien bij het opstellen van de begroting 2020. Hierdoor is de begroting op dit punt overschreden. Wij zijn van mening dat dit niet anders kon om de nodige veranderingen en onderzoeken op een goede manier uit te kunnen voeren. De extra uitgaven paste binnen de totale begroting doordat er op bepaalde posten minder geld werd uitgegeven. Voor het jaar 2021 is een begroting opgesteld die meer rekening houdt met onze plannen.

De administratieve organisatie is van een voldoende niveau. De benodigde informatie was volgens de accountant tijdig beschikbaar en correct aangeleverd. Het positieve beeld van werkorganisatie die goed op orde is uit 2019 wordt hiermee voortgezet.

In november 2020 heeft Dhr. Koolwijk, lid van de RvC, aangegeven zijn eerste termijn van 4 jaar niet te verlengen met een tweede termijn. De RvC is daarom op zoek gegaan naar een geschikte opvolger. De RvC heeft deze gevonden in de heer Jan Schellevis. De heer Schellevis is een ervaren (publieke) directeur-bestuurder met sterke achtergrond in de ruimtelijke ontwikkeling. De heer Schellevis zal per 1 april 2021 toetreden als lid van de RvC.

2.2 Visie en klankbordrol.

De focus van de RvC ligt sterk op het bewaken van de realisatie van de doelstellingen zoals die zijn vastgelegd in het ondernemingsplan. Beter Wonen richt zich hierbij met name op het aanbieden van betaalbare woningen, het in stand houden van de leefbaarheid en verdere verbetering van de klantgerichtheid. De RvC hecht hierbij, met de directeur-bestuurder, sterk aan transparantie en open communicatie met huurders, huurdersbelangenvereniging, gemeente en andere stakeholders. De RvC bewaakt ook de financiële gezondheid en verduurzaming van het bestaande woningbezit. Bijzondere aandacht van de RvC gaat daarnaast ook uit naar een evenwichtige inrichting van de organisatie, medewerkerstevredenheid en integriteit. Op grond van de governancecode wordt de accountant periodiek geëvalueerd. Dit jaar heeft geen evaluatie plaatsgevonden.

2.3 Toezicht en verantwoording.

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

Het beleid van de directeur-bestuurder toetsen wij aan (externe) wet- en regelgeving en de Governance- en Aedescode voor woningcorporaties en ons eigen (interne) governance- en toezichtskader. Daarnaast toetst de RvC het gevoerde beleid en handelen aan een aantal interne documenten zoals het ondernemingsplan.

De RvC houdt onder meer toezicht op:

- De continuïteit van de corporatie, strategie en risico's verbonden aan de activiteiten van de corporatie en de opzet en werking van de interne risicobeheersing- en controlesystemen;
- Realisatie van de (maatschappelijke) doelstellingen van de corporatie en realisering van de volkshuisvestelijke opgaven;
- De relatie met de belanghouders, de belangen van de omgeving (toekomstige)huurders, gemeente, etc.) en de tevredenheid van de huurders;
- Kwaliteitsbeleid en personeelsbeleid;
- Financieel verslaggevingsproces en kwaliteit van de maatschappelijke verantwoording;
- Naleving van toepasselijke wet- en regelgeving;
- Integriteit;
- De directeur-bestuurder.

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

- Nieuwe woningwet “herzieningswet toegelaten instellingen volkshuisvesting”;
- BTIV “besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015” (BBSH voorheen);
- Aedescode;
- Governancecode Woningcorporaties 2020;
- Overige wet- en regelgeving zoals: WNT, Huurwet en Overlegwet;
- Normen vanuit Autoriteit Woningcorporaties (voorheen CFV);
- Normen vanuit Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW);
- Prestatieafspraken Gemeente Krimpenerwaard;
- CAO Woondiensten 2021.

Als interne toezichtskader hanteert de RvC:

- Statuten;
- Huishoudelijk reglement (artikel 46, lid van de Statuten);
- Vergoedingsregeling (artikel 1.4. Governancecode);
- Gedrags- en integriteitscode (artikel 1.4. Governancecode);
- Klokkenluidersregeling (artikel 1.4. Governancecode);
- Bestuursreglement (artikel 2.2. Governancecode);
- Procuratiereglement (artikel 2.2. Governancecode);
- Regionaal sociaal statuut Krimpenerwaard voor sloop, renovatie en planmatig onderhoud 2016;
- Reglement Financieel Beleid en Beheer;
- Reglement Raad van Commissarissen (artikel 3.1. Governancecode);
- Treasury statuut (artikel 5.2. Governancecode);
- Addendum reglement financieel beleid en beheer (Veegwet 2017).
- Het Inkoop- en aanbestedingsbeleid (artikel 5.3. governancecode)

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

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

Deze kaders zijn door de RvC in 2020 gebruikt bij het goedkeuren van besluiten, het beoordelen van bestuursvoorstellen en de bewaking van de realisatie van de doelstellingen van de vereniging.

2.4 Taak en werkwijze.

Om de 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;
- Alle 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 de belanghouders bijeenkomst 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. De zelfevaluatie is voor 2020 niet uitgevoerd agv de coronamaatregelen. Afgesproken is dat we in 2021 een uitgebreide zelfevaluatie uitvoeren onder begeleiding van een extern adviseur. Hiertoe zijn we ook iedere 2 jaar verplicht.

2.5 Besluiten.

De jaarrekening 2020 is gecontroleerd door Verstegen Accountants, gevestigd te Dordrecht. Er is met Verstegen overleg geweest over de jaarrekening, het interne beheersingssysteem, rapport van bevindingen en de managementletter. De RvC heeft in het afgelopen boekjaar de volgende besluiten genomen en gesproken over onder andere de volgende gespreksonderwerpen:

- Rapportages en brieven Aw/WSW;
- Financiële rapportages;
- Aangaan nieuwe financiering ter vervanging van aflopende leningen;
- Begroting 2020 en jaarrekening 2019;
- De Huurdersbelangenvereniging;
- Relatie tussen directeur-bestuurder, commissarissen en personeel;
- Invulling vacature lid RvC;
- Selectie van de heer Schellevis als lid van de RvC;
- De benoeming van de heer Schellevis is voorgelegd aan het personeel en de Aw;
- Huurverhoging per 01-07-2020;
- Scholing van RvC-leden.

2.6 Commissies.

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

In 2020 is er ten behoeve van de werving van nieuw lid van de RvC een commissie samengesteld. Voor de samenstelling van deze commissie verwijzen wij graag naar bijlage 2 van dit verslag. Gezien de omvang van Beter Wonen en de samenstelling van de RvC zijn er geen andere commissies samengesteld.

2.7 Onafhankelijkheid.

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

2.8 Deskundigheid en samenstelling.

De RvC bestaat bij uit drie leden. In 2020 zijn er binnen de raad van commissarissen geen mutaties geweest. In de bijlage is nadere informatie opgenomen over de samenstelling van de RvC, waaronder de nevenfuncties en het rooster van aftreden. De raad werkt met een profielschets, gerelateerd aan haar omvang, samenstelling en activiteiten, voor de gewenste deskundigheid en achtergrond van de leden van de RvC.

2.9 Honorering.

De leden van de RvC ontvingen in 2020 een vergoeding voor hun inzet en activiteiten ter hoogte van € 5.000,00 bruto per jaar (€ 416,67 per maand). De voorzitter van de RvC ontving € 6.000,00 per jaar (€ 500,00 per maand). Deze vergoeding is vastgelegd in het Reglement vergoedingen en gepubliceerd op de website van de vereniging. In 2021 zal de hoogte van de vergoeding hetzelfde blijven.

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

2.10 Werkgeversrol.

De RvC is verantwoordelijk voor een goed bestuur, onder meer door benoeming, schorsing, ontslag en jaarlijkse evaluatie van directeur-bestuurder.

Dhr. Lether per 1 januari 2020 benoemd voor een periode van 4 jaar als directeur-bestuurder.

De rol van toezichthouder, beoordelen en bespreken van het functioneren van het bestuur, is in het verslagjaar uitgevoerd. Voor 2020 is het bestuur beoordeeld ten aanzien van het algemene beleid en de begroting. Het algemeen oordeel van de RvC is positief. Wel is de RvC van oordeel dat de communicatie tussen de RvC en de directeur-bestuurder beter kan. De coronamaatregelen hebben

hier op een negatieve manier in doorgewerkt. Voor 2021 is daarom afgesproken dat er vaker met elkaar zal worden vergaderd. Daarnaast zal de RvC de directeur-bestuurder meer bevragen over zijn plannen en de uitwerking daarvan in de dagelijkse gang van zaken.

2.11 Wet Normering Topinkomens.

De directeur-bestuurder ontving € 47.083 (bruto) in het verslagjaar. Jaarlijks worden de vergoedingen in de maand november door de RvC opnieuw gemonitord en besproken met de directeur-bestuurder. In de bijlage Wet Normering Topfunctionarissen zijn de beloningsgegevens conform de wet weergegeven. Woningbouwvereniging “Beter Wonen” Ammerstol valt op basis van het aantal verhuureenheden (265) in de laagste bezoldigingsklasse (klasse A). De beloning van de directeur-bestuurder past binnen de kaders van de WNT.

2.12 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 2021.

Aldus vastgesteld in de Algemene Vergadering gehouden op 16 juni 2021.

De Raad van Commissarissen

De heer Jan Schellevis
Lid

De heer Michel Rabouw
Lid, huurderscommissaris

Bijlage 1: Samenstelling raad van commissarissen

Per 31 december 2020 was de raad van commissarissen als volgt samengesteld:

Naam	Geboortedatum	Functie	Deskundigheidsgebied	Beroep	Nevenfuncties
W. Gestel	24-10-1947	Voorzitter	Governance, finance & control, juridische zaken	Gepensioneerd bestuurder Woningcorporatie	-
J.S.J. Koolwijk	27-01-1980	Secretaris RvC	Vastgoed	Onderzoeker Technische Universiteit Delft	Adviseur bij Noorderberg & Partners (geassocieerd via TU-Delft)
M.E. Rabouw	19-04-1967	Huurderscommissaris	Finance & control	Controller & partner reclamebureau	

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

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

Zittingstermijn

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

* de heer Koolwijk zal per 1-4-2021 aftreden als lid van de RvC.

Commissies

De raad van commissarissen kan uit zijn midden diverse commissies instellen. In 2020 is er een sollicitatiecommissie ingesteld voor de werving en selectie van een nieuw lid van de RvC welke als volgt is samengesteld:

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

Nevenfuncties directeur-bestuurder

De huidige directeur-bestuurder heeft in 2020 een nevenfunctie bij Fakton Executives gehad welke ultimo 2020 beëindigd is.

PE-punten

Toezichthouders

Interne toezichthouders van corporaties die lid zijn van de Vereniging van Toezichthouders in Woningcorporaties (VTW) diende in 2020 5 PE punten te halen. Wanneer een toezichthouder in een kalenderjaar meer PE-punten heeft behaald dan de geldende PE-norm van 5 punten, kan de toezichthouder de overige punten meenemen naar het volgend kalenderjaar tot een maximum van de PE-norm die dan voor de toezichthouder geldt.

In 2020 hebben de toezichthouders van Beter Wonen Ammerstol het volgende aantal PE-punten behaald.

Naam Toezichthouder	PE punten 2017	PE punten 2018	PE punten 2019	PE punten 2020	Nog te behalen PE punten volgens Governance Code in 2020
De heer M.E. Rabouw	0	18	3	6	0
De heer J.S.J. Koolwijk	7	8	6	6	0
De heer W. Gestel	17	28	6	0	0

Directeur-bestuurder

In de Governance Code is opgenomen dat directeur-bestuurders van woningcorporaties in drie jaar tijd 108 PE-punten dienen te behalen. De eerste PE-cyclus voor het verslagjaar 2020 loopt van 1 januari 2018 tot en met 31 december 2020. PE-periode start in het jaar van de benoeming van de directeur-bestuurder. Directeur-bestuurders die in de loop van een jaar benoemd zijn, wordt de PE-verplichting naar rato vastgesteld. Er is geen minimaal aantal te behalen PE-punten per jaar.

Voor 2020 heeft het directeur-bestuurder van Beter Wonen te Ammerstol het volgende aantal PE-punten behaald.

Naam directeur-bestuurder	PE punten 2020			Nog te behalen PE punten volgens Governance code
De heer M.R. Lether	37			0

* De heer M.R. Lether is met ingang van 1 januari 2020 benoemd.

Bijlage 3 Risicoregister

Soort/bron	Risico-omschrijving	Kans	Impact	Risico-grootte	Risico-reactie	Beheersmaatregel	Effect in Euro's
Europese richtlijn	Algemene Verordening Gegevensbescherming (AVG). Hierbij moet Beter Wonen aantonen dat de risico's beheerst inzake privacywetgeving	3. klein	4. ernstig	Middel	Reduceren	Maatregelen zijn getroffen om te voldoen aan de nieuwe wetgeving.	Maximaal 4% van de omzet.
Verhuring	Voldoen aan regelgeving inzake verhuur 90% (toewijzen) c.q. 95% (passend verhuren).	3. gemiddeld	3. gemiddeld	Middel	Accepteren	Strak periodiek monitoren en bijsturen.	Administratieve boete.
Waardering	Stijgende of dalende marktprijzen van onze woningen hebben grote invloed op de resultatenrekening en eigen vermogen.	4. groot	2. matig	Laag	Accepteren	Geen beheersmaatregel mogelijk	1% wijziging van de waarde vertegenwoordigt al een waarde van € 0,33 miljoen.
Inflatie	Door inflatie dalen onze huurinkomsten	2. klein	3. gemiddeld	Middel	Accepteren	Geen beheersmaatregel mogelijk.	
Herfinanciering	Effect rentestijging 3%	2. klein	3. gemiddeld	Middel	Accepteren	Door de spreiding in de looptijden van de leningenportefeuille . Extern advies Thésor	Max. € 120.000 per jaar
Nieuwbouw	Overschrijding kosten bij nieuwbouwprojecten	3. gemiddeld	3. gemiddeld	Middel	Reduceren	Vooraf een goede risico-analyse. Periodiek monitoren kosten.	Nu n.v.t.
Gemeente/overheid	Verhoging tarieven	4. groot	2. matig	Laag	Accepteren	Geen beheersmaatregel mogelijk	€ 10.000 per jaar
Onderhoud/verbeteringen	Door verandering van een vragers- naar aanbiedersmarkt kunnen de kosten van onderhoud en nieuwbouw meer dan begroot stijgen.	3. gemiddeld	3. gemiddeld	Middel	Reduceren	Bij signalering stijgende kosten, meer prijzen vergelijken, andere aannemers kiezen.	
Landelijke politiek	Bevriezing huurverhoging	2. hoog	3. gemiddeld	Middel	Accepteren	Ruimte houden in de begroting	2% huur in 2020 met doorwerking in de jaren erna
Toename kosten a.g.v. criminaliteit	Toename van misbruik van onze woningen ten behoeve van (bijvoorbeeld) hennepcultuur	3. gemiddeld	2. gemiddeld	Middel	Reduceren	Signalen van huurders opvangen. Nauw contact onderhouden met politie.	Herstellkosten woningen.
Vestia	Toename rentelast door uitwisseling van schulden met Vestia. Dit ten behoeve van stabiliteit borgingsstelsel.	3. gemiddeld	2. gemiddeld	Middel	Reduceren	Effect doorrekenen in DPI (lange termijn) verwerken in begroting lange termijn.	

3. VOLKSHUISVESTINGSVERSLAG

3.1 Betaalbaar en prettig wonen in Ammerstol

Woningbouwvereniging “Beter Wonen” Ammerstol, verder in dit volkshuisvestingsverslag te duiden als Beter Wonen, is een kleine corporatie welke 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.

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

De bovenstaand beschreven ontwikkeling baart de directeur-bestuurder bij voortduring, ook in het verslagjaar, zorgen. De leefbaarheid van de woonkern Ammerstol (kleine dorpsgemeenschap van ongeveer 1.700 inwoners) komt met deze ontwikkeling in het geding. Nieuwe huurders wonen in het dorp Ammerstol maar integreren in veel gevallen onvoldoende in de leefgemeenschap.

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

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

3.2 Overleg en samenwerking met andere partijen

3.2.1 Overleg en samenwerking met collega-corporaties

Beter Wonen ziet samenwerking met collega-corporaties als een kansrijke mogelijkheid om, onder meer door kennisdeling en (mogelijke) gezamenlijke inkoop, effectief tegen lage bedrijfskosten, te kunnen werken. In het jaar 2020 zijn de eerste initiatieven vanuit Beter Wonen als vanuit drie andere corporaties binnen de gemeente Krimpenerwaard te weten Groen Wonen Vlist, hierna GWV, Woningbouwstichting Gouderak en Woningbouwstichting “de Samenwerking”, hierna WBSS, te

Ouderkerk verder uitgebouwd om het proces van verdere samenwerking uitkomst zou kunnen bieden.

In het verslagjaar heeft WBSS besloten om een fusie aan te gaan met een andere woningcorporatie en daarvoor een uitvraag gedaan; Beter Wonen zal de ingezette gesprekken met de (interim) directeur-bestuurder van GWV verder voort zetten om de ondersteunende activiteiten (back-office) gezamenlijk uit te voeren.

3.2.2 Federatie van corporaties in de gemeente Krimpenerwaard

In de gemeente Krimpenerwaard werken vijf corporaties samen in federatief verband. Het betreft hier naast Beter Wonen de corporaties QuaWonen te Bergambacht, Groen Wonen Vlist uit Haastrecht, Woningstichting Gouderak te Gouderak en Woningbouwstichting "Samenwerking" uit Ouderkerk a/d IJssel. Er is in het verslagjaar een federatievergadering gehouden t.w. op 24 september 2020.

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

- Evaluatie deelname Regionale Geschillen commissie.
- Urgentienota project Skaeve Huse
- Klankbordgroep beleid wijk-GGD'er
- Samenwerking Qua Wonen en gemeente Krimpenerwaard Langer Zelfstandig Thuis
- Stand Huisvestingsverordening

3.2.3 Samenwerking met de gemeente Krimpenerwaard

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

Onderwerpen van overleg zijn o.a. geweest:

- De voorbereiding van het Convenant Voorkoming Huiszetting.
- De tussentijdse evaluatie van de gemaakte prestatieafspraken voor 2019.
- Veiligheidsbeleid gemeente Krimpenerwaard.
- Aanpassing huisvestingsverordening.
- Doelgroepenbeleid.

In het verslagjaar is met de gemeente Krimpenerwaard en de in de federatie verenigde corporaties een het Convenant Voorkoming Huiszetting getekend. De bedoeling van dit convenant is door vroegtijdig handelen vanuit zowel de gemeente als de corporaties huisuitzettingen te voorkomen. De gezamenlijke doelstelling en werking van het convenant is in november 2020 geëvalueerd.

Voor de uitvoering van dit convenant is uitwisseling van gegevens noodzakelijk. Beter Wonen constateert dat deze uitwisseling van gegevens strijdigheid met de Algemene Verordening

Gegevensbescherming kan opleveren. Daar waar dit zich voordoet zal vanuit Beter Wonen deze gegevens niet worden verstrekt.

3.2.4 Aedes en netwerken met andere corporaties

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

3.2.5 Overige overlegpartners

Verdere functionele contacten heeft Beter Wonen met:

- Stichting Welzijn en Ondersteuning Krimpenerwaard-midden (SWOK).
- Thuiszorginstelling Vierstroom (dienstverlening en benodigde woningaanpassingen).
- GGD Hollands Midden (begeleiding sociaal zwakkeren).
- Gemiva Den Haag (begeleiding sociaal zwakkeren).
- Openbare Geestelijke Gezondheidszorg (GGZ) Den Haag.
- Kwadraad maatschappelijke dienstverlening Haag.
- Politie Den Haag Team Krimpenerwaard en de desbetreffende wijkagenten (openbare orde en veiligheid)
- Stichting Vluchtelingenwerk (huisvesting statushouders)
- Nederlands Hervormde gemeente (kerk) van Ammerstol (hulpverlening zwakkeren binnen de leefgemeenschap Ammerstol).

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

3.3 Leefbaarheid

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

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

De veroorzaker van het probleem wordt dan schriftelijk vanuit Beter Wonen gewezen op eventuele strijdigheid met de huurbepalingen en mogelijke gevolgen welke dit kan hebben. Daar waar hulp nodig is worden partijen naar de 1^e lijn hulpverleningsinstellingen verwezen (o.a. Politie Den Haag

Team Krimpenerwaard, Kwadraad en GGZ). Bij meldingen bij Beter Wonen vindt er vorming van een dossier plaats.

Beter Wonen beschikt niet over voldoende capaciteit of over voldoende gekwalificeerd personeel om zelf in dergelijke situaties handelend op te treden. Uitgangspunt van Beter Wonen is om incidenten zo snel mogelijk met de inzet van 1^e lijn hulpverleningsinstellingen op te lossen.

3.4 Onderhoud en verbetering voorraad

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

- Niet planmatig onderhoud.
- Planmatig onderhoud.
- Mutatie-onderhoud.

3.4.1 Niet planmatig onderhoud

Onder niet planmatig onderhoud moet worden verstaan de werkzaamheden die naar aanleiding van verstoringen op korte termijn moeten plaatsvinden. Beter Wonen maakt daarvoor gebruik van 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.

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

In het verslagjaar:

- Is het loodgietersbedrijf 118 (2019-102) keer ingeschakeld voor onder andere het verhelpen van lekkages van dakgoten en stortbakken, voor problemen met afvoeren van keukens en douches, het vervangen van kranen in keukens, douches en in tuinen.
- Is een bouwbedrijf 74 (2019-56) keer ingeschakeld bij het verhelpen van problemen aan hang- en sluitwerk, het vervangen of repareren van dakramen, het aanbrengen en repareren van vlizotrapen, het vervangen van kozijnen etc.
- Zijn 17 (2019-36) storingen aan rioleringen verholpen, zoals het verhelpen van verstoppingen en het herstellen van losgeraakte aansluitingen op het gemeentelijke riool;
- Is door de stukadoor 6 keer (2019: 12) bij huurmutaties muren en plafonds behandeld.
- Zijn door de verwarmingsinstallateur 211 (2019-33) ketelstoringen of lekkages aan verwarmingsinstallaties opgelost.
- Is de hulp van de elektricien 27 (2019-23) maal ingeroepen voor problemen met de elektriciteit.

3.4.2 Planmatig onderhoud

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

Schilderonderhoud. Dit onderhoud heeft in 2020 plaatsgevonden op basis van een werkwijze waarbij bij verschillende complexen om de 6 jaar het totale houtwerk werd geschilderd. In de periode van 6 jaar wordt, na 3 jaar, het zogenaamde klein onderhoud schilderwerk uitgevoerd. Bij het klein onderhoud schilderwerk beperken de werkzaamheden zich tot het schilderen van de zogenaamde liggende delen t.w. dorpels van de kozijnen van ramen en deurposten.

Klein schilderonderhoud heeft plaatsgevonden aan de volgende woningen:

- Capellelaan 8 t/m 26
- Kerkplein 1 t/m 23
- Europalaan 1 t/m 29
- Europalaan 6 t/m 28
- Dr. Hugenholtzstraat 2
- Mandenmakerstraat 2 t/m 6
- Meubelmakerstraat 1 t/m 23
- 't Molenweer 3a t/m 3c

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

Vervanging hoog rendement ketels

In het verslagjaar zijn 45 (2019 14) verwarmingsketels vervangen.

Dakisolatie

De directeur-bestuurder heeft ter voorbereiding van toekomstige dakisolatieprojecten in 2019 Milieuadviesbureau ATKB uit Waardenburg ingehuurd om Beter Wonen in deze te begeleiden zodat er in 2020 weer daken geïsoleerd kunnen worden. Voor dit bureau is gekozen op advies en de ervaringen van de directeur van de corporatie Groen Wonen Vlist.

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

In 2020 is door ATKB een aanvraag ingediend bij de Milieudienst voor ontheffing maar mede door de pandemie is er nog steeds geen ontheffing verleend. De directeur-bestuurder heeft voor juridische ondersteuning gezorgd in de vorm van advocatenkantoor Juncto om voor voortgang te zorgen in de procedure.

3.4.3 Mutatie onderhoud

In het verslagjaar hebben 24 woningmutaties plaatsgevonden. Veelal is een woningmutatie aanleiding tot een gedeeltelijke renovatie van de desbetreffende woning. De aanleiding hiertoe is het deels verouderde woningbestand dat Beter Wonen heeft. Bij een gedeeltelijke renovatie van de woningen betreft het voornamelijk werkzaamheden aan vloeren en muren of vervanging van verouderde keukens, toiletten en douches.

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

3.4.4 Woningisolatie

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

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

3.4.5 Complex “de Amerhof”

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

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

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

3.4.6 Onderhoudsbeleid

In 2020 is voor € 343.920 aan planmatig onderhoud (incl. contractonderhoud) uitgevoerd. Aan niet planmatig onderhoud is € 275.727 uitgegeven. Daarbij moet gedacht worden aan het vervangen van houten vloeren, het aanbrengen van verwarmingsinstallaties, keukens, douches en toiletten etc.

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

3.4.7 Meerjaren Onderhoudsplanning

In het verslagjaar is door de directeur-bestuurder een Meerjaren Onderhoudsplanning (MJOP) vastgesteld, opgesteld door marktpartij RaderAdvies, voor de periode van 2020 tot 2029. Deze MJOP zal na 3 jaar in 2021 worden geactualiseerd. In de begroting 2020 zijn de kosten voortvloeiend uit deze MJOP (meerjarig) financieel geraamd.

3.5 Nieuwbouw

Door Beter Wonen is in het verslagjaar geen nieuwbouw gepleegd.

4. VERANTWOORDING PRESTATIEVELDEN

4.1 Huisvesten van de primaire doelgroep

4.1.1 Toewijzingseisen

De voornaamste taak een woningbouwvereniging is het huisvesten van de beoogde doelgroep te weten mensen die niet op eigen kracht in hun woonbehoefte kunnen voorzien. De doelgroep wordt onderverdeeld in drie groepen waaraan de woningen tot de maximale sociale huurgrens van € 737,14 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 € 39.055	Inkomen € 39.055 t/m € 43.574	Inkomen > € 43.574

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

Toewijzingsinkomen	Aantal	Percentage
periode 1 januari t/m 31 december		
≤ € 39.055 => min. 80%	23	100%
€ 39.055 - € 43.574 => max. 10%	0	0%
> € 43.574 => max. 10%	0	0%
Totaal => 100%	23	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
		≤ € 432,51	€ 432,51 ≤ € 619,01	€ 619,01 ≤ € 737,14
Jonger dan 65 jaar en 9 maanden, inkomen lager of gelijk inkomensgrens Wht	€ 23.225	0	8	0

Jonger dan 65 jaar en 9 maanden, inkomen hoger dan inkomensgrens Wht	€ 23.225	0	0	1
65 jaar en 9 maanden of ouder, inkomen lager of gelijk inkomensgrens Wht	€ 23.175	4	1	0
65 jaar en 9 maanden of ouder, inkomen hoger dan inkomensgrens Wht	€ 23.175	0	0	0
	Totaal	4	9	1

Aantallen verhuur aan tweepersoonshuishoudens.

Tweepersoonshuishoudens		Huurgrenzen		
			> kwaliteits kortingsgrens	> laagste aftoppingsgrens
		≤ kwaliteits kortingsgrens	≤ laagste aftoppingsgrens	≤ liberalisatiegrens
		≤ € 432,51	€ 432,51 ≤ € 619,01	€ 619,01 ≤ € 737,14
Jonger dan 65 jaar en 9 maanden, inkomen lager of gelijk inkomensgrens Wht	€ 31.550	0	3	0
Jonger dan 65 jaar en 9 maanden, inkomen hoger dan inkomensgrens Wht	€ 31.550	0	1	0
65 jaar en 9 maanden of ouder, inkomen lager of gelijk inkomensgrens Wht	€ 31.475	0	0	0
65 jaar en 9 maanden of ouder, inkomen hoger dan inkomensgrens Wht	€ 31.475	0	0	1
	Totaal	0	4	1

Aantallen verhuur aan meerpersoonshuishoudens.

Drie- en meerpersoonshuishoudens		Huurgrenzen		
			> kwaliteits kortingsgrens	> laagste aftoppingsgrens
		≤ kwaliteits kortingsgrens	≤ laagste aftoppingsgrens	≤ liberalisatiegrens
		≤ € 432,51	€ 432,51 ≤ € 663,40	€ 663,40 ≤ € 737,14
Jonger dan 65 jaar en 9 maanden, inkomen lager of gelijk inkomensgrens Wht	€ 31.550	0	1	0
Jonger dan 65 jaar en 9 maanden, inkomen hoger dan inkomensgrens Wht	€ 31.550	0	0	2
65 jaar en 9 maanden of ouder, inkomen lager of gelijk inkomensgrens Wht	€ 31.475	0	0	0
65 jaar en 9 maanden of ouder, inkomen hoger dan inkomensgrens Wht	€ 31.475	0	0	0
	Totaal	0	1	2

4.1.3 Een woning zoeken

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

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

4.1.4 Verhuringen

In het verslagjaar zijn er 24 woningen opnieuw verhuurd.

Verhuurgegevens

Aantal	2020	2019	2018	2017	2016
Huuropzeggingen	27	20	20	33	37
Verhuringen	23	16	26	27	37

Verhuringen 2020 naar doelgroep

Doelgroep	Aantal
Starters	6
Senioren 65+	6
Doorstromers	11
Urgentiekandidaten	0
Statushouders	0
Totaal	23

4.1.5 Huisvesting bijzondere doelgroepen

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

4.1.6 Huisvesting statushouders

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

In de prestatieafspraken voor het jaar 2020 zijn de gemeente Krimpenerwaard en Beter Wonen overeengekomen dat één gezin behorende tot de groep statushouders in de woonkern Ammerstol gehuisvest zal gaan worden. In het verslagjaar is 1 woning uit de doelgroep statushouders

toegewezen. Daarmee is voldaan aan de prestatieafspraken met de gemeente Krimpenerwaard voor 2020.

4.1.7 Huurverhoging

Beter Wonen heeft de huren in het verslagjaar per 1 juli 2020 verhoogd met 2,6%.

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

4.1.8 Huurachterstand

De huurachterstand bedroeg per 31 december 2020 0,29% van de bruto jaarhuur. In het 2019 was dit percentage 0,20%.

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

Bij het ontstaan van een huurachterstand wordt door Beter Wonen direct (in de maand of de maand volgend op de maand waarin de huurachterstand ontstaat) contact gelegd met de in gebreke zijnde huurder. Vervolgens vinden er gesprekken plaats met de huurder en worden er betalingsregelingen getroffen. Vanwege de vele problematieken bij de huurbetalingen kosten deze werkzaamheden onevenredig veel tijd en energie van medewerkers van een kleine organisatie als die van Beter Wonen. Die inspanningen hebben in 2020 het gewenste effect gehad en is de huurachterstand laag gebleven met 0,29% van de bruto jaarhuur.

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

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

4.1.9 Woonfraude

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

Wonen woningzoekenden niet passend kan huisvesten. Dit bij een woningmarkt, welke landelijk onder druk staat, waardoor er sprake is van woningnood.

4.1.10 Prestatieafspraken 2020 geëvalueerd.

In het verslagjaar zijn de prestatieafspraken met de gemeente Krimpenerwaard voor het jaar 2020 geëvalueerd. De gemaakte prestatieafspraken voorzien in federatieve prestatieafspraken en afspraken voor de individuele corporaties.

4.2 Kwalitatief in stand houden van het woningbezit

4.2.1 Woningvoorraad

Per 31 december 2020 bestond het woningbezit van Beter Wonen uit 265 woningen. De verdeling van de huurwoningen van Beter Wonen per 31 december 2020 is onderstaand gespecificeerd weergegeven.

Aantal huurwoningen naar bouwjaar:

Bouwjaar	2020
< 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	2020
Eengezinswoning	192
Etagewoning zonder lift	33
Duplexwoning	2
Etagewoning met lift	38
Totaal	265

Aantal huurwoningen naar huurprijs:

Huurgrenzen	2020
Tot € 619,01	230
Van € 619,02 t/m € 663,40	13
Van € 663,41 t/m 737,14	22
Vanaf € 737,14 (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.

4.2.3 Strategisch voorraadbeleid

De focus van Beter Wonen is de afgelopen jaren primair gericht geweest op het behouden van de omvang van de voorraad en het door exploiteren van alle woningen. De directeur-bestuurder heeft besloten 26 woningen bij huurmutatie te verkopen. Inmiddels zijn er 11 woningen verkocht. Nog 15 woningen zouden kunnen worden verkocht.

4.2.4 Verkoop van woningen

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

4.2.5 Aankopen van woningen

Beter Wonen heeft in 2020 geen woningen aangekocht.

4.3 Betrekken van huurders bij beleid en beheer

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

4.3.1 Regionale geschillencommissie en Huurcommissie

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

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

In federatief verband is besloten aan te sluiten bij de Geschillencommissie Wonen Zuid-Holland (GCWZH). De GCWZH is een regionale geschillencommissie gevestigd in Dordrecht en heeft momenteel 28 deelnemende corporaties. De al aan deze organisatie deelnemende corporaties beheren zo'n 245.000 woningen in (voornamelijk) Zuid-Holland. Per jaar worden er ca. 100 geschillen behandeld. Voorafgaand aan de besluitvorming zijn meerdere geschillencommissies in de nabijheid van de Krimpenerwaard bekeken. De GCWZH heeft het voordeel dat de commissie geschillen behandelt op locatie. Dit gebeurt in het pand van QuaWonen te Bergambacht, zoals de RGK dat ook deed.

4.3.2 Huurdersbelangenvereniging

Op 31 oktober 2019 heeft de oprichtingsvergadering van de huurdersbelangenvereniging "Samen Beter Wonen" plaatsgevonden. De directeur-bestuurder is verheugd met deze ontwikkeling en hoopt op een vruchtbaar overleg van deze vereniging met de directeur-bestuurder zodat de belangen van de huurders optimaal kunnen worden behartigd.

Ondanks de moeilijke omstandigheden door de Corona maatregelen werden vergaderingen belegd en nieuwsbrieven verzonden. Ook werd informatie gedeeld via de website van Beter Wonen.

Onderwerpen waarover informatie is verstrekt zijn:

- De planning van het onderhoud van de verwarmingsketels.
- De planning van groot- en klein schilderwerk.

Daarnaast zijn de huurders:

- Uitgenodigd tot het bijwonen van een 2-tal Algemene vergaderingen gehouden in juni en november 2020.

De directeur-bestuurder constateert dat de bijeenkomsten voor huurders niet of slechts met een beperkt aantal huurders wordt bezocht.

De directeur-bestuurder is van mening dat met deze werkwijze alle huurders naar behoren werden geïnformeerd over wat voor hen als huurder relevant is.

4.3.3 Algemene vergadering

Beter Wonen heeft in het verslagjaar eenmaal een Algemene vergadering belegd. Deze vergadering vonden plaats op 14 juli in de recreatiezaal van het complex "de Amerhof".

In de vergadering kwamen de volgende onderwerpen aan de orde:

- Vaststellen van de jaarrekening 2019 en het jaarverslag 2019.
- 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.

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.

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. De directeur-bestuurder zal aan deze verplichting voldoen door het opnemen van een verslag in dit jaarverslag.

4.4 Leefbaarheid

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

Een kleine woningcorporatie staat midden in haar werkgebied en voelt de noodzaak zich in te spannen voor het behoud van de leefbaarheid in het dorp. Zo verhuurt Beter Wonen praktijkruimten in het Groene Kruisgebouw aan diverse (para)medische organisaties en het facilitair ondersteunen van de recreatiezaal (beschikbaarstelling) in het wooncomplex “de Amerhof”. Deze zaal wordt zowel door bewoners van dit complex als door overige inwoners van Ammerstol gebruikt. Zo kan er worden deelgenomen aan spelletjesmiddagen, kan er worden gebiljart, is er eenmaal per week een zogenaamde Open eettafel en worden er rond Koningsdag en Bevrijdingsdag filmavonden gehouden. Deze activiteiten zijn toegankelijke voor alle bewoners van de woonkern Ammerstol.

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

4.4.1 Buurtsuper

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

4.4.2 Uitgaven in het kader van de leefbaarheid

Corporaties moeten zich aan hun kerntaak houden. Met de invoering van de nieuwe Woningwet mogen zij geen sponsor meer zijn van sportclubs e.d. In het verslagjaar zijn er geen

subsidieverzoeken gehonoreerd of uitgaven in het kader van leefbaarheid in de woonkern Ammerstol gedaan.

4.5 Financiën

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

Onze externe toezichthouders, het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) en de Autoriteit Woningcorporaties (Aw) toetsen jaarlijks of Beter Wonen aan de eisen voldoet. Ook in 2020 is de beoordeling positief uitgevallen.

4.5.1 Resultaat en financiële meerjarenprognose

De winst- en verliesrekening sluit in 2020 met een positief jaarresultaat (na belastingen) van € 3.386.947. Geraamd was in de begroting 2020 een negatief jaarresultaat na belasting van € 804.370. Dit komt neer op een positief verschil van € 4,2 miljoen.

Dit verschil wordt geheel veroorzaakt door het herwaarderingsresultaat op de vastgoedportefeuille (€ 3,1 miljoen) en het niet realiseren van een afwaardering/onrendabele top ad € 1,1 miljoen als gevolg van uitstel van investeringen. De uitgangspunten in het Handboek marktwaardering 2020 blijken behoorlijk af te wijken van de in de begroting 2020 te hanteren parameters.

4.5.2 Beleidsmatige beschouwing op de ontwikkeling van de marktwaarde

Het jaar 2020 kenmerkt zich door een wederom sterk aangetrokken woningmarkt ten opzichte van 2019. 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 € 3,1 miljoen gegroeid naar een waarde van € 38,7 miljoen. Dit betreft een waardegroei van 8,6%. De positieve waardeontwikkeling is mede een gevolg van een verder aangetrokken koopmarkt en de lage rentestand is mede een bepalende factor hierin. 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 Beleidsmatige beschouwing op de beleidswaarde

Het WSW en de Aw hebben in het kader van het integraal toezichtskader besloten om met ingang van het boekjaar 2019 de in voorgaande jaren gehanteerde bedrijfswaarde te vervangen door een nieuw waardebegrip, de beleidswaarde. Corporaties vermelden met ingang van dat jaar de beleidswaarde in plaats van de bedrijfswaarde in de toelichting van de jaarrekening en in het bestuursverslag wordt een beleidsmatige beschouwing opgenomen.

De ontwikkeling van de beleidswaarde wordt deels beïnvloed door de ontwikkeling van de marktwaarde in verhuurde staat welke hiervoor is toegelicht, omdat de beleidswaarde de marktwaarde als vertrekpunt neemt. De beleidswaarde vormt een onderdeel van het Verticaal

toezichtmodel van de Aw en WSW. In 2020 zijn nadere richtlijnen uitgegeven voor het positioneren van de onderhoudskosten en investeringen in de beleidswaarde. Beter Wonen heeft deze richtlijnen beoordeelt en (voor zover van toepassing) toegepast in haar berekeningen.

WSW en de Aw hebben in april 2020 het nieuwe kader van ratio's gepresenteerd, waarbij met name de beoordeling op de discontinuïteit in ratio's is opgenomen. Daarnaast zijn de normen op de bestaande ratio's herzien. Een en ander is het gevolg van de invoering van de beleidswaarde in 2019. Beter Wonen heeft in haar kengetallenoverzicht alle ratio's op basis van de nieuwe normen getoetst en alle ratio's voldoen ruimschoots aan de nieuwe normen.

Bij het opstellen van de jaarrekening maakt de directeur-bestuurder diverse oordelen en schattingen. Dit is inherent aan het toepassen van de geldende verslaggevingsstandaarden. In het bijzonder is dit van toepassing op de bepaling van de marktwaarde en de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie.

De waardebepaling van het vastgoed (terug te vinden in de marktwaarde en beleidswaarde), is geen exacte wetenschap en tevens betreft dit de grootste schattingspost waar de directeur-bestuurder een inschatting over moet maken voor de jaarrekening.

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

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

De directeur-bestuurder van Beter Wonen heeft een inschatting gemaakt van het gedeelte van het eigen vermogen dat bij ongewijzigd beleid niet of eerst op zeer lange termijn realiseerbaar is. Deze schatting ligt in lijn met het verschil tussen de beleidswaarde van het DAEB-bezit - en het niet DAEB bezit in exploitatie en de marktwaarde in verhuurde staat van dit bezit en bedraagt circa € 17,5 miljoen. Dit impliceert dat circa 45,3% van het totale eigen vermogen niet of eerst op zeer lange termijn realiseerbaar is.

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

4.5.5 Interne risico- en controlesystemen

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

Bepaalde processen zijn vrijwel geheel bij één persoon ondergebracht. Dit is inherent aan een kleine organisatie. Wij zoeken naar oplossingen (bijv. via collegiale controles) om meer controle te kunnen

uitoefenen en het risico van fraude te verkleinen. Jaarlijks vinden steekproefsgewijze interne controles plaats om te beoordelen of de vastgestelde procedures gevolgd worden.

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

Regelmatig wordt er interne controle uitgevoerd op processen. Voortgang en uitgaven worden bewaakt via de reguliere planning en control cyclus. In deze cyclus zijn vanaf 2019 structureel meer rapportagemomenten ingebouwd, zoals de kwartaalrapportage.

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

4.5.6 Externe risico's

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

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

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

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

4.5.7 Financiële risico's

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

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

4.5.8 Fiscaal

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

4.5.9 Financieren en beleggen

Het gemiddelde rentepercentage van de totale leningenportefeuille in 2020 is 1,80% (2019 2,82%). Voorts hebben wij een rekening-courant kredietfaciliteit. Er zijn geen investeringen en beleggingen in het buitenland gedaan. Ook heeft er geen financiële ondersteuning aan buitenlandse instellingen conform MG 2005-04 plaatsgevonden.

4.5.10 Verbindingen

In 2020 is Beter Wonen geen nieuwe verbindingen aangegaan. In 2020 zijn geen onroerende zaken die in eigendom zijn bezwaard.

5. ORGANISATIE

5.1 Missie en profiel

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

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

5.2 Stakeholders

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

5.3 Visitatie

In 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. De volgende visitatie zal in 2023 plaatsvinden.

5.4 Bestuur

Het voltallige (vrijwilligers) bestuur is per 1 januari 2020 afgetreden. Aanleiding hiertoe is een gegroeid voortschrijdend inzicht over de grote hoeveelheid aan (wettelijke) voorschriften en verantwoordingsverplichtingen in relatie tot de zeer kleine omvang van Beter Wonen als gevolg waarvan een professioneel bestuur noodzakelijk werd. Per 1 januari 2020 worden de taken uitgevoerd door een directeur-bestuurder in dienst van Beter Wonen. De directeur-bestuurder is belast met het besturen van de woningcorporatie, hetgeen onder meer inhoudt dat het bestuur verantwoordelijk is voor:

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

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

De directeur-bestuurder verschaft de RvC tijdig de informatie die nodig is voor de uitoefening van haar taak. Zo worden de agenda en de besluitenlijst van de bestuursvergaderingen aan de RvC

toegezonden. Daarnaast bestaat de mogelijkheid voor de RvC leden om de onderliggende stukken op verzoek te ontvangen. Bij elke vergadering van de RvC is of de voorzitter of de secretaris van het bestuur aanwezig, tenzij de voorzitter van de RvC daaromtrent heeft aangegeven dat dit niet nodig is.

De directeur-bestuurder is verantwoordelijk voor de naleving van alle relevante wet- en regelgeving en voor het beheersen van de risico's verbonden aan de activiteiten van de vereniging. Het bestuur rapporteert hierover mondeling of door het toezenden van financiële overzichten aan de RvC. Zo wordt de RvC over alle nieuwe regelingen inhoudelijk geïnformeerd en waar dit nodig is wordt goedkeuring gevraagd. Daar waar de RvC bevoegd is, bijvoorbeeld een Vergoedingsreglement, worden de regelingen door het bestuur voorbereid en stelt de RvC deze naar haar inzicht vast.

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

5.5 De vereniging

De vereniging telde per 31 december 2020 265 leden. Lid van de vereniging is elke huurder. De ledenadministratie wordt als gevolg van huurmutaties voortdurend geactualiseerd en is geheel op orde.

5.6 Werkorganisatie

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

- Woonconsulente/secretaresse.
- Financieel administratief medewerker.
- Directeur-bestuurder.

De Woonconsulente/secretaresse was per 1 januari van het verslagjaar voor 36 uur werkzaam. De financieel medewerker is 30 uur per week werkzaam. Voor beide medewerksters geldt dat zij veel extra werkzaamheden moesten verrichten. Het overwerk werd veroorzaakt door de hoeveelheid administraties en daaromtrent bestaande voorschriften (Financiële administratie, huuradministratie, leden administratie) en de secretariële ondersteuning van de RvC. In het verslagjaar zijn de medewerkers de gelegenheid geboden zich verder vakinhoudelijk te bekwamen. De medewerkers hebben hiervan met terughoudendheid gebruik gemaakt.

5.7 Automatisering

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

Door de pandemie zijn bij beide medewerkers thuiswerkplekken ingericht en wordt er veelal vanuit huis gewerkt.

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.

5.9 Risico's voortvloeiend uit het Covid-19

Het verslagjaar wordt gekenmerkt door de wereldwijde Coronapandemie. In Nederland leidde dit tot een 'intelligente' sluiting van de samenleving in het voorjaar en 'normale' lockdown in december. De preventieve maatregelen genomen door de overheid zorgen voor grote economische onzekerheid op de langere termijn. Voor Beter Wonen speelden wat betreft het verslagjaar 2020 geen materiële risico's op omzetsdaling of marktwaardedaling. De gevoeligheidsanalyses die Beter Wonen al eerder had uitgevoerd in de meerjarenbegroting zijn getoetst aan de mogelijke economische impact van de coronapandemie. Met de huidige kennis kunnen we stellen dat de eerder uitgevoerde analyses de mogelijke gevolgen van de coronapandemie voldoende afdekken. Deze eerder uitgevoerde analyses gaven aan dat Beter Wonen kan blijven voldoen aan de ratio's die worden gehanteerd bij de beoordeling door onze toezichthouders Aw en WSW. Daar hoort echter een kanttekening bij. De ontwikkelingen zijn zeer onzeker en onderhevig aan veranderingen. Gegeven de hoge mate van onzekerheid over de ontwikkeling van de Coronacrisis is het niet mogelijk om een alles omvattende schatting te kunnen geven van de totale impact hiervan op Beter Wonen. Met de huidige kennis en mede gezien de uitkomsten van onze gevoeligheidsanalyses hebben wij geen twijfels omtrent onze continuïteitsveronderstelling.

Bij het opmaken van de jaarrekening 2020 van woningbouwvereniging Beter Wonen bestaan de interne maatregelen hoofdzakelijk uit:

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

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

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

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

Ammerstol, 16 juni 2021

De Directeur-Bestuurder van woningbouwvereniging “Beter Wonen” Ammerstol.

M.R. Lether

Jaarrekening 2020



Inhoudsopgave Jaarrekening

Jaarrekening 2020	44
Toelichting op de jaarrekening.....	48
Algemene grondslagen voor de opstelling van de jaarrekening.....	48
Grondslagen voor de waardering van activa en passiva	49
Grondslagen voor de bepaling van het resultaat.....	58
Grondslagen voor de opstelling van het kasstroomoverzicht.....	63
Toelichting op de balans.....	64
Toelichting op de winst- en verliesrekening	74
Overige toelichtingen	84
Kengetallen.....	86
Overige gegevens	87

JAARREKENING 2020

Balans (na winstbestemming)

ACTIVA	31-12-2020	31-12-2019
	x € 1,=	
A. VASTE ACTIVA		
II Vastgoedbeleggingen		
1. Onroerende zaken in exploitatie, daeb	38.710.685	35.552.967
2. Onroerende zaken in exploitatie, niet-daeb	318.000	373.760
4. Onroerende zaken in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitati	-	-
Totaal vastgoedbeleggingen	39.028.685	35.926.727
III Materiële vaste activa		
1. Onroerende en roerende zaken voor eigen gebruik	37.512	18.869
Totaal vastgoedbeleggingen	37.512	18.869
Som der vaste activa	39.066.197	35.945.596
B. VLOTTENDE ACTIVA		
I Voorraden	-	129.022
III Vorderingen		
1. Huurdebiteuren	18.526	19.642
5. Latente belastingvordering(en)	124.944	-
6. Belastingen en premies sociale verzekeringen	151.330	234.493
7. Overige vorderingen	6.020	9.200
8. Overlopende activa	10.360	6.358
Totaal vorderingen	311.180	269.693
V Liquide middelen	1.186.015	422.324
Som der vlottende activa	1.497.195	821.039
TOTAAL ACTIVA	40.563.392	36.766.635

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN

 Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

Behorend bij verklaring
afgegeven d.d. 16-06-2021.

PASSIVA	31-12-2020	31-12-2019
	x € 1,=	
C. EIGEN VERMOGEN		
1. Herwaarderingsreserve	33.297.661	30.290.556
3. Overige reserve	2.133.712	1.753.869
Totaal eigen vermogen	35.431.373	32.044.425
E. VOORZIENINGEN		
2. Voorziening latente belastingverplichting	478.273	479.528
Totaal voorzieningen	478.273	479.528
F. LANGLOPENDE SCHULDEN		
1. Schulden/leningen kredietinstellingen	2.807.220	2.921.820
6. Overige schulden	61.124	54.611
Totaal langlopende schulden	2.868.344	2.976.431
G. KORTLOPENDE SCHULDEN		
2. Schulden aan kredietinstellingen	1.514.600	1.014.126
3. Schulden aan leveranciers	118.901	87.826
6. Belastingen en premies sociale verzekeringen	12.190	13.942
7. Overige schulden	-	-
8. Overlopende passiva	139.711	150.356
Totaal kortlopende schulden	1.785.402	1.266.251
TOTAAL PASSIVA	40.563.392	36.766.635

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

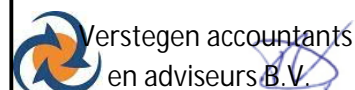
Behorend bij verklaring

afgegeven d.d. **16-06-2021**.

Winst- en verliesrekening

Functionele indeling	2020	2019
	x € 1,=	
Huuropbrengsten	1.589.896	1.574.893
Opbrengsten servicecontracten	65.406	79.235
Lasten servicecontracten	73.368-	80.107-
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	340.783-	287.530-
Lasten onderhoudsactiviteiten	678.844-	356.582-
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	283.386-	273.369-
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	278.921	656.540
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	169.958	-
Toegerekende organisatiekosten	-	-
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	129.022-	-
Nettoresultaat verkoop vastgoedportefeuille	40.936	-
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-	-
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	3.101.958	3.037.112
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	3.101.958	3.037.112
Opbrengsten overige activiteiten	4.134	1.946
Kosten overige activiteiten	-	-
Nettoresultaat overige activiteiten	4.134	1.946
Overige organisatiekosten	68.167-	64.376-
Leefbaarheid	225-	929-
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	37	128
Rentelasten en soortgelijke kosten	96.847-	116.594-
Saldo financiële baten en lasten	96.810-	116.466-
Resultaat voor belastingen	3.260.747	3.513.827
Belastingen	126.200	255.686-
Resultaat na belastingen	3.386.947	3.258.141

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN




Behorend bij verklaring

afgegeven d.d. **16-06-2021**

Kasstroomoverzicht (directe methode)

	2020	2019
	x € 1,=	
(A) Operationele activiteiten		
Ontvangsten:		
Huurontvangsten		
Zelfstandige huurwoningen DAEB	1.556.281	1.553.971
Onzelfstandig wooneenheden DAEB	7.165	7.101
Bedrijfsmatig onroerend goed (niet-DAEB)	24.184	24.164
Vergoedingen	70.488	69.775
Overige bedrijfsontvangsten	4.134	1.946
Ontvangen interest	37	128
<i>Saldo ingaande kasstromen</i>	<i>1.662.290</i>	<i>1.657.086</i>
Uitgaven:		
Betalingen aan werknemers		
Lonen en salarissen	163.049	114.070
Sociale lasten	22.385	18.050
Pensioenlasten	23.225	13.732
Onderhoudsuitgaven	617.745	319.594
Overige bedrijfsuitgaven	365.622	404.380
Betaalde interest	113.640	131.686
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	1.443	1.533
Verhuurdersheffing	201.659	192.130
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	225	929
Vennootschapsbelasting	83.164	77.682
<i>Saldo uitgaande kasstromen</i>	<i>1.425.829</i>	<i>1.273.786</i>
Kasstroom uit operationele activiteiten (A)	236.460	383.300
(B) (Des)investeringsactiviteiten		
MVA ingaande kasstroom		
Verkoopontvangsten bestaande huur	169.958	-
Verkoopontvangsten nieuwbouw	-	-
<i>Tussentelling ingaande kasstroom MVA</i>	<i>169.958</i>	<i>-</i>
MVA uitgaande kasstroom		
Verbeteruitgaven	6.970	24.363
Investeringen overig	28.143	-
<i>Tussentelling MVA uitgaande kasstroom</i>	<i>35.113</i>	<i>24.363</i>
Kasstroom uit (des)investeringen (B)	134.845	24.363-
(C) Financieringsactiviteiten		
Ingaand		
Nieuwe te borgen leningen	1.400.000	500.000
Uitgaand		
Aflossing geborgde leningen	1.014.126	513.669
Aflossing ongeborgde leningen DAEB-investeringen	6.513-	3.379-
Kasstroom uit financieringsactiviteiten (C)	392.387	10.290-
Mutatie liquide middelen	763.692	348.646
Wijziging kortgeldmutaties		
Liquide middelen per 1-1	422.323	73.677
Liquide middelen per 31-12	1.186.015	422.323

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN

 Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

Behorend bij verklaring

afgegeven d.d. **16-06-2021**.

Toelichting op de jaarrekening

Algemene grondslagen voor de opstelling van de jaarrekening

Algemene toelichting

Deze jaarrekening heeft betrekking op de periode 1 januari 2020 tot en met 31 december 2020. 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 2020 heeft een schattingswijziging plaatsgevonden op de verrekening van het fiscale verlies. Ultimo 2020 is sprake van een opgebouwd fiscaal verlies van € 500.000. 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. In de loop van 2020 is het probleem van de coronaepidemie pas echt bekend geworden en in de maanden daarna is de impact geleidelijk aan duidelijker geworden. Deze gebeurtenis na balansdatum heeft voor Beter Wonen geen voorzienbare invloed op de jaarcijfers over 2020. Met de huidige kennis en mede gezien de uitkomsten van onze gevoeligheidsanalyses, ook op andere interne en externe risico's, hebben wij geen twijfels omtrent onze continuïteitsveronderstelling.

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 geïnclassificeerd 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 herwaarderingreserve 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 2019, 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 doorexplotatiescenario 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 doorexploteerscenario 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 doorexploteeren 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 doorexploteerscenario van toepassing.

Het uitpondscenario veronderstelt dat verhuureenheden bij mutatie leeg complexmatig worden verkocht. In tegenstelling tot het doorexploteerscenario 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 uitponen 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 doorexploteerscenario.

Macro economische parameters

Om de te verwachten kasstromen in de DCF-berekening te bepalen, wordt gebruik gemaakt van de macro-economische parameters zoals vermeld in het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde 2019 voor de bepaling van de marktwaarde op 31-12-2019 en het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde 2020 (verder: Handboek marktwaardering 2020), voor de bepaling van de marktwaarde op 31-12-2020.

Parameters woningen	2021	2022	2023	2024	2025	2026 e.v.
Prijsinflatie	1,40%	1,60%	1,80%	2,00%	2,00%	2,00%
Looninflatie	1,40%	1,95%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%
Bouwkostenstijging	3,00%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%
Leegwaardestijging	5,10%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Huurstijging boven prijsinflatie voor-						
gaand jaar – zelfstandige eenheden	1,20%	1,20%	1,00%	0,50%	0,50%	0,50%
Huurderving (% van de huursom)	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%
Verkoopkosten bij uitponden (% van	1,30%	1,30%	1,30%	1,30%	1,30%	1,30%
Disconteringsvoet basis	5,67%					
	2021	2022	2023	2024	2025 tm 2036	2037 e.v.
Verhuurderheffing (% van de WOZ)	0,526%	0,527%	0,501%	0,502%	0,502%	0,501%

Voor de exacte invulling van de overige parameters verwijzen wij naar het Handboek marktwaardering 2020.

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 2019 voor de bepaling van de marktwaarde op 31-12-2019 en het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde 2020, voor de bepaling van de marktwaarde op 31-12-2020. In het doorexploteerscenario wordt de huur bij mutatie aangepast naar de markthuur of de maximale huur, afhankelijk of de woongelegenheden bij mutatie is te liberaliseren. Indien de maximale huur lager dan of gelijk is aan de huurliberalisatie- grens, dan is de nieuwe huur het minimum van de markthuur en de maximale huur volgens het woningwaarderingstelsel. Indien de maximale huur hoger is dan de liberalisatiegrens, is de nieuwe huur de markthuur. Voor splitsingskosten is een norm gehanteerd van € 531,- per te splitsen eenheid. De overdrachtskosten, bestaande uit overdrachtsbelasting alsmede notaris- en registratiekosten, bedragen 3% van de berekende waarde van een verhuureenheid.

Beter Wonen heeft de in het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde 2020 voorgeschreven parameters en uitgangspunten toegepast. Onder toepassing van de basisversie is geen gebruik gemaakt van de vrijheidsgraden zoals deze zijn opgenomen in het Handboek.

Overdrachtskosten

De overdrachtskosten, bestaande uit overdrachtsbelasting alsmede notaris- en registratiekosten, bedragen 3% van de berekende waarde van een verhuureenheid (9% per 1 januari 2021).

Huren

De huurwaarde is gebaseerd op de vigerende huurprijs per object.

Disconteringsvoet

De disconteringsvoet is opgebouwd uit de referentiewaarde van 2020 welke vervolgens gecorrigeerd wordt op zeven verschillende kenmerken van de woningen, zoals bouwjaar, type en woningmarktgebied. Het gemiddeld toegepaste percentage is 6,03% in een range van 5,33% tot 6,4%.

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 2020 verhoogd van 2% naar 4%.

Vastgoed gerelateerde parameters BOG

De niet-DAEB eenheden (BOG) zijn getaxeerd volgens de full-versie van Handboek modelmatig waarden 2020. 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 7,57% op basis van de markt, de locatie en de staat van het onroerende goed. Voor de kantoorruimte is deze bepaald op 8,02%. 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 2020 (VEX) waarbij een vergelijkbaar referentieobject als uitgangspunten genomen wordt.

Eindwaarde (exit yield)

De bepaling van de eindwaarde is een vrijheidsgraad. De exit yield voor het winkelpand ligt iets hoger dan de disconteringsvoet (9,00% versus 7,57%). De exit yield van het Groene Kruis Gebouw is hoger dan de disconteringsvoet (9,50% versus 8,02%)

Uitgaven na eerste verwerking

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

Herwaardering

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

Schattingen

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

Onroerende zaken in exploitatie (Beleidswaarde)

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

1. Enkel uitgaan van het doorexploiteerscenario, derhalve geen rekening houden met een uitpondscenario en geen rekening houden met voorgenomen verkopen van vastgoed in exploitatie. Indien de full-versie wordt gehanteerd, wordt hierbij tevens uitgegaan van eeuwigdurende looptijd in de eindwaarde. Ten aanzien van de gehanteerde exit yield wordt direct aangesloten bij de gehanteerde methodiek volgens het Handboek modelmatig waarderen. Deze is daarmee niet langer als vrijheidsgraad toegepast.
2. Inrekening van de intern bepaalde streefhuur in plaats van de markthuur, vanaf het ingeschatte moment van (huurders)mutatie. De streefhuur betreft de huur die volgens het beleid van de corporatie bij mutatie in rekening wordt gebracht, passend binnen de geldende wet- en regelgeving, feitelijke beklemmingen en prestatieafspraken met gemeenten. Beter Wonen hanteert in haar beleid een streefhuur van 85% van de maximaal redelijke huur.
3. Inrekening van toekomstige onderhoudslasten, bepaald overeenkomstig het (onderhouds)beleid van de corporatie en het als onderdeel daarvan vastgestelde meerjaren-onderhoudsprogramma voor het vastgoedbezit, in plaats van onderhoudsnormen in de

markt. Beter Wonen hanteert hierbij de volgende uitgangspunten ten opzichte van de marktwaarde:

- a. Een gemiddelde norm per woning per jaar van € 1.521
 - b. De normen worden per marktwaardecomplex gedifferentieerd
4. Inrekening van toekomstige verhuur- en 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 € 1.051
 - b. Er vindt geen differentiatie plaats per marktwaardecomplex.

De beleidswaarde van bedrijfsonroerend goed 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.

Plottende activa

Vorraden

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 aangegaan met betrekking tot financiële instrumenten (derivaten).

Kortlopende schulden

De kortlopende schulden zijn gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs.

Grondslagen voor de bepaling van het resultaat

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

Huuropbrengsten

De jaarlijkse huurverhoging is van overheidswege gebonden aan een maximum. Er is door Beter Wonen in 2020 geen gebruik gemaakt van de mogelijkheid om inkomensafhankelijke huurverhoging door te voeren. Er is een huurverhoging van 2,6% doorgevoerd voor het DAEB-bezit en 1,4% 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 2020 en het fiscale resultaat 2020 bepaald. Doordat jurisprudentie inzake de uitwerking van VSO 1 en VSO 2 voor woningcorporaties nog ontbreekt, kan de werkelijk te betalen of te verrekenen belasting afwijken van de in de jaarrekening opgenomen schatting.

Toerekening baten en lasten

Met ingang van het verslagjaar 2016 dienen woningcorporaties de winst-en-verliesrekening in de jaarrekening te presenteren volgens de functionele indeling. In de 'handleiding voor het toepassen van de functionele indeling van de winst- en verliesrekening bij corporaties, verslagjaar 2020' zijn de uitgangspunten uiteengezet om het functionele winst- en verliesmodel op te bouwen. Wij hebben getracht hier zoveel mogelijk bij aan te sluiten en te kiezen voor eenduidige en redelijk constante verdeelsleutels, ten einde de vergelijkbaarheid over de jaren te waarborgen.

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

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

In 2020 is de toegepaste verdeling door Beter Wonen meer in lijn gebracht met de vernieuwde richtlijnen in de 'Handleiding voor de functionele verdeling'.

De belangrijkste aanpassingen zijn:

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

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

Grondslagen voor de opstelling van het kasstroomoverzicht

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

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

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

Toelichting op de balans

ACTIVA

Vaste activa

Vastgoedbeleggingen

Onroerende zaken in exploitatie, DAEB en niet-DAEB

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

Verloopoverzicht Onroerende zaken in exploitatie	DAEB		niet-DAEB	
	2020	2019	2020	2019
Boekwaarde (marktwaarde) 1 januari	35.552.967	32.607.640	373.760	379.664
Investerings, initiële verkrijgingen	-	31.333	-	-
Overboeking van onroerende zaken in ontwikkeling	-	-	-	-
Herclassificaties Daeb en N-Daeb en van en naar onroerende zaken	-	-	-	-
VOV	-	-	-	-
Buitengebruikstellingen en afstotingen	-	-129.022	-	-
Resultaten a.g.v. aanpassingen marktwaarde	3.157.718	3.043.016	-55.760	-5.904
Overige mutaties	-	-	-	-
Boekwaarde (marktwaarde) 31 december	38.710.685	35.552.967	318.000	373.760
Inbegrepen ongerealiseerde herwaardering	33.227.704	30.199.005	69.957	79.287

Jaarlijks wordt met een validatie getoetst of de basiswaardering die het handboek voorschrijft leidt tot een aanneembare 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.

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:

	2020	2019
	peildatum 1-1-2019	peildatum 1-1-2018
Onroerende zaken in exploitatie DAEB	43.915.000	41.896.000
Onroerende zaken in exploitatie NIET-DAEB	418.000	420.000
Totale WOZ waarde	44.333.000	42.316.000

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 2020 € 21.180.702 (31 december 2019: € 20.614.577).

De beleidswaarde van het niet-DAEB vastgoed in exploitatie bedraagt per 31 december 2020 € 318.000 (31 december 2019: € 373.760).

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

Beleidswaterval DAEB vastgoed	31-12-2020	31-12-2019
Marktwaarde	38.710.686	35.552.968
Beschikbaarheid	1.671.054	-2.291.575
Betaalbaarheid	-14.548.495	-9.870.908
Kwaliteit	-1.340.314	-358.337
Beheer	-3.312.229	-2.417.571
Beleidswaarde	21.180.702	20.614.577

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

Voor de bepaling van de beleidswaarde ultimo 2020 zijn de voornaamste uitgangspunten (gemiddeld per woning teruggerekend) als volgt:

- Disconteringsvoet 5,67%
- Streefhuur per maand € 651 per woning
- Lasten onderhoud per jaar € 1.715 per woning
- Beheerlasten per jaar € 1.120 per woning

Analyse waardeverandering beleidswaarde

De beleidswaarde is ten opzichte van voorgaand boekjaar circa € 0,6 miljoen gestegen. Dit komt voornamelijk door aanpassingen in het Handboek marktwaardering 2020 van de parameters exit yield, overdrachtskosten en disconteringsvoet. Daartegenover heeft Beter Wonen haar onderhoudsbegroting aangepast na de update van de conditiemeting. Dit 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	Kantoor	Inventaris	Totaal
Onroerende en roerende zaken voor eigen gebruik			
Saldo begin boekjaar			
Aanschafwaarde per 1 januari	71.004	28.840	99.845
Cumulatieve afschrijvingen	-59.564	-21.412	-80.976
Waardeveranderingen	-	-	-
Boekwaarde per 31 december 2019	11.441	7.428	18.869
Mutaties in het boekjaar			
Investerings	13.251	14.893	28.143
Desinvesteringen	-	-	-
Afschrijvingen boekjaar	-5.065	-4.435	-9.500
Correctie geheel afgeschreven desinvesteringen	-	-	-
Overige waardeveranderingen	-	-	-
Saldo mutaties in het boekjaar	8.186	10.457	18.643
Saldo einde boekjaar			
Aanschafwaarde	84.255	43.733	127.988
Cumulatieve afschrijvingen	-64.629	-25.847	-90.476
Waardeveranderingen	-	-	-
Boekwaarde per 31 december 2020	19.626	17.886	37.512

De investeringen hebben betrekking op de aanpassing van de kantoorruimte en 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.

Vlottende activa

Vorraden

Vorraden

	31-12-2020	31-12-2019
Vastgoed bestemd voor de verkoop	-	129.022
Overige voorraden	-	-
Totaal ultimo boekjaar	-	129.022

Eind 2019 heeft Beter Wonen een koopovereenkomst getekend voor het pand Zalmstraat 2. De daadwerkelijke levering heeft in 2020 plaatsgevonden.

Vorderingen

De specificatie van de vorderingen is als volgt:

	31-12-2020	31-12-2019
Huurdebiteuren	18.526	19.642
Latente belastingvorderingen	124.944	-
Belastingen en sociale lasten	151.330	234.494
Overige vorderingen	6.019	9.200
Overlopende activa	10.360	6.358
Totaal ultimo boekjaar	311.179	269.693

Deze posten worden hierna toegelicht.

Huurdebiteuren

	31-12-2020	31-12-2019
Huurdebiteuren (daeb en niet-daeb)	4.794	3.259
Huurdebiteuren (vertrokken en overige vorderingen)	29.862	34.418
Voorziening debiteuren	-16.130	-18.035
Totaal ultimo boekjaar	18.526	19.642

De huurachterstanden bedragen 0,29% van de jaarhuur (2019: 0,20%). De huurachterstand heeft volledig betrekking op DAEB bezit (2019: 100%).

Latente belastingvorderingen

	31-12-2020	31-12-2019
Latentie in verband met verliesverrekening	124.944	-
Totaal ultimo boekjaar	124.944	-

Ultimo 2020 resteert een verrekenbaar verlies ad € 499.777. Dit verlies wordt naar verwachting verrekend met de fiscale winst over 2021. Op grond hiervan is een latente belastingvordering opgenomen ter hoogte van 25% van dit verlies.

Belasting en premies sociale verzekeringen

	31-12-2020	31-12-2019
Te ontvangen omzetbelasting	-	-
Te ontvangen Vennootschapsbelasting	151.330	234.494
Totaal ultimo boekjaar	151.330	234.494

De vorderingen op belastingen hebben betrekking op de aanslagen VPB 2017 en 2020.

Overige vorderingen

	31-12-2020	31-12-2019
Nog te ontvangen termijn 't Molenweer	-	7.708
Overige posten	6.020	1.492
Totaal ultimo boekjaar	6.020	9.200

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

Overlopende activa

	31-12-2020	31-12-2019
Transitorische rente rekening couranten	-	-
Vooruitbetaalde lasten	10.360	6.358
Totaal ultimo boekjaar	10.360	6.358

Liquide middelen

Deze post is als volgt samengesteld:

	31-12-2020	31-12-2019
Direct opvraagbaar:		
ING Bank	600.991	11.437
Rabobank	585.025	410.887
Totaal direct opvraagbaar	1.186.015	422.324
Totaal ultimo boekjaar	1.186.015	422.324

Ultimo 2020 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 2020 geen gebruik gemaakt.

PASSIVA

Eigen vermogen

Overige reserve

	2020	2019
Saldo per 1 januari	1.753.870	1.404.080
Realisatie uit hoofde van verkoop	-	-
Realisatie uit hoofde van sloop	-	-
Mutatie uit hoofde van resultaatverdeling	379.841	349.790
Overige mutaties-verschillen	-	-
Saldo per 31 december	2.133.711	1.753.870

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	30.202.481	88.075	30.290.556
Realisatie uit hoofde van verkoop	-129.021	-	-129.021
Realisatie uit hoofde van sloop	-	-	-
Toename/afname uit hoofde van mutatie van de marktwaarde	3.157.718	-18.118	3.139.600
Herclassificaties daeb/niet-daeb	-	-	-
Overige mutaties	-3.473	-	-3.473
Saldo per 31 december	33.227.705	69.957	33.297.662

Per 31 december 2020 is in totaal € 33,3 miljoen aan ongerealiseerde herwaarderings in het eigen vermogen begrepen (2019: € 30,3 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 2020 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 € 17,5 miljoen in het eigen vermogen begrepen dat op basis van het beleid van de corporatie niet kan worden gerealiseerd. De realisatie van het verschil tussen marktwaarde en beleidswaarde is sterk afhankelijk van het te voeren beleid van Beter Wonen. De mogelijkheden voor de corporatie om vrijelijk door (complexgewijze) verkoop of huurstijgingen de marktwaarde in verhuurde staat van het DAEB-bezit in exploitatie te realiseren zijn beperkt door wettelijke maatregelen en maatschappelijke ontwikkelingen zoals demografie en ontwikkeling van de behoefte aan sociale (DAEB) huurwoningen. Omdat de doelstelling van de corporatie is om duurzaam te voorzien in passende huisvesting voor

hen die daar niet zelf in kunnen voorzien, zal van het vastgoed in exploitatie slechts een beperkt deel vervreemd worden. Daarnaast zal bij mutatie van de woning slechts in uitzonderingssituaties de huur worden verhoogd tot de markthuur en zijn de werkelijke onderhouds- en beheerlasten hoger dan ingerekend in de marktwaarde, voortvloeiend uit de beoogde kwaliteit- en beheersituatie van de corporatie.

Voorstel tot bestemming van het resultaat over het boekjaar 2020

De directeur-bestuurder stelt aan de Raad van Commissarissen voor het resultaat over het boekjaar 2020 ten bedrage van € 3.386.947 ten gunste van het eigen vermogen te laten komen (Overige reserve: € 379.841 en Herwaardering: € 3.007.106).

Voorzieningen

Voorziening latente belastingverplichting

Het verloop van de voorziening latente belastingverplichting is als volgt:

	31-12-2020	31-12-2019
Saldo per 1 januari	479.528	161.232
Mutatie fiscale onderhoudsvoorziening	-1.255	318.296
Saldo per 31 december	478.273	479.528

De voorziening latente belastingverplichtingen is gevormd door belastbare tijdelijke verschillen in de fiscale waardering van de onderhoudsvoorziening. De fiscale onderhoudsvoorziening bedraagt € 1.913.091, de latentie is 25% van dat bedrag. De passieve belastinglatentie wordt gewaardeerd tegen nominale waarde.

Langlopende schulden

De post langlopende schulden is als volgt samengesteld:

	31-12-2020	31-12-2019
Leningen kredietinstellingen	2.807.220	2.921.820
Waarborgsommen	61.124	54.611
Saldo per 31 december	2.868.344	2.976.431

Deze posten worden hierna toegelicht.

Leningen kredietinstellingen

Het verloop van deze post is als volgt:

	2020	2019
Saldo per 1 januari	3.935.947	3.949.616
Mutaties in het boekjaar		
Nieuwe leningen	1.400.000	500.000
Aflossingen	-1.014.127	-513.669
Saldo mutaties in het boekjaar	385.873	-13.669
Saldo per 31 december	4.321.820	3.935.947
Waarvan kortlopend	-1.514.600	-1.014.126
Saldo per 31 december	2.807.220	2.921.820

Er heeft in 2020 een eindaflossing plaatsgevonden ter hoogte van € 1.000.000. Deze aflossing is geherfinancierd met een lening met een hoofdsom van € 1.400.000 en een rente van 1-maands Euribor verhoogd met 41 basispunten.

Rentevoet en aflossingssysteem

De gemiddelde rentevoet van de opgenomen leningen overheid en kredietinstellingen (vaste rente) bedraagt 2,69% (2019: 2,82%). De gemiddelde duration van de leningenportefeuille bedraagt 2,76 (2019: 3,72). De leningen kredietinstellingen worden afgelost op annuïtaire basis of zijn fixe-leningen (aflossing ineens).

Looptijd

Spreiding looptijden leningenportefeuille	31-12-2020	31-12-2019
Leningen met een looptijd korter dan 1 jaar	1.514.600	1.014.126
Leningen met een looptijd van 1-5 jaar	-	1.500.000
Leningen met een looptijd langer dan 5 jaar	2.807.220	1.421.820
Saldo schuldrestant leningenportefeuille ultimo boekjaar	4.321.820	3.935.947

Zekerheden

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

Marktwaarde

De marktwaarde van de leningenportefeuille bedraagt € 4.809.011 (2019: € 4.399.319), dat is 111,3% (2019: 111,8%) 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.

	2020	2019
Saldo per 1 januari	54.611	51.232
Ontvangen waarborgsommen	12.500	8.000
Terugbetaalde waarborgsommen	-5.987	-4.621
Saldo per 31 december	61.124	54.611

Kortlopende schulden

De post kortlopende schulden is als volgt samengesteld:

	31-12-2020	31-12-2019
Schulden aan kredietinstellingen	1.514.600	1.014.126
Schulden aan leveranciers	118.901	87.826
Belastingen en premies sociale verzekering en pensioenen	12.190	13.942
Overige schulden	-	-
Overlopende passiva	139.711	150.356
Saldo per 31 december	1.785.402	1.266.251

Deze posten worden hierna toegelicht.

Schulden aan kredietinstellingen

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

Belastingen en premies sociale verzekering

Deze post is als volgt te specificeren:

	31-12-2020	31-12-2019
Loonheffingen	11.110	10.678
Omzetbelasting	1.080	1.065
Vennootschapsbelasting	-	-
Pensioenpremies	-	2.199
Saldo per 31 december	12.190	13.942

Overlopende passiva

Deze post is als volgt te specificeren:

	31-12-2020	31-12-2019
Niet vervallen rente leningen (transitorisch)	62.451	79.429
Te verrekenen servicekosten	12.325	7.243
Vooruitontvangen huren	7.504	8.075
Controle en samenstellen jaarrekening	14.066	23.560
Nog te betalen kosten	43.363	32.050
Saldo per 31 december	139.711	150.356

Niet in de balans opgenomen rechten en verplichtingen

Verpanding huurdebiteuren

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

Hypothecaire bezwaring 4 woningen Touwbaan

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

Obligoverplichting WSW

Obligo aan het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) uit hoofde van door het WSW geborgde leningen, die opeisbaar wordt indien blijkt dat het garantievermogen van het WSW niet voldoende is om de aanspraken op het WSW te dekken. Het obligotarief is 3,85% van het geborgde schuldrestant. Ultimo boekjaar bedroeg het obligo € 166.390 (2019: € 151.534).

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.

Toelichting op de winst- en verliesrekening

Exploitatie Vastgoedportefeuille

Huuropbrengsten

De huuropbrengsten zijn als volgt te specificeren:

	2020	2019
<i>Huuropbrengsten DAEB-vastgoed in exploitatie</i>		
Woningen en woongebouwen	1.591.909	1.552.646
Onroerende zaken, niet zijnde woningen	7.165	7.101
Af: huurderiving wegens leegstand	-35.127	-10.080
Af: huurderiving wegens oninbaar	1.780	1.090
Subtotaal huuropbrengsten DAEB-vastgoed in exploitatie	1.565.727	1.550.757
<i>Huuropbrengsten niet-DAEB-vastgoed in exploitatie</i>		
Bedrijfsmatig onroerend goed	24.169	24.135
Af: huurderiving wegens leegstand	-	-
Subtotaal huuropbrengsten niet-DAEB-vastgoed in exploitatie	24.169	24.135
Totaal huuropbrengsten	1.589.896	1.574.893

De huurderiving bedraagt 2,08% van de te ontvangen huur (2019: 0,57%). De gemiddelde huurverhoging per 1 juli bedroeg 2,6% (2019: 0,8%).

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

- jaarlijkse huurverhoging per 1 juli 2020 van gemiddeld 2,6%;
- tussentijdse huurverhogingen in verband met individuele woningverbeteringen;
- huurharmonisatie bij mutatie.

Opbrengsten servicecontracten

	2020	2019
Leveringen en diensten	85.215	85.233
Te verrekenen met huurders	-15.797	-7.363
Overige goederen	2.000	2.707
Contributies	-	-
Af: Opbrengstenderiving wegens leegstand	-6.012	-1.343
Totaal opbrengsten servicecontracten	65.406	79.235

Lasten servicecontracten

	2020	2019
Leveringen en diensten	-73.368	-80.107
Nagekomen lasten inzake afrekening vorig boekjaar	-	-
Totaal lasten servicecontracten	-73.368	-80.107

Lasten verhuur- en beheeractiviteiten

	2020	2019
Toegerekende personeelskosten	219.800	150.082
Toegerekende overige organisatiekosten	112.889	130.990
Toegerekende afschrijvingen	8.094	6.458
Totaal lasten verhuur en beheeractiviteiten	340.783	287.530

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

	2020	2019
Klachtenonderhoud	30.506	2.842
Mutatieonderhoud	158.760	37.971
Contractonderhoud	86.461	12.931
Planmatig onderhoud	343.920	243.947
Toegerekende personeelskosten	38.181	30.740
Toegerekende overige organisatiekosten	19.610	26.829
Toegerekende afschrijvingen	1.406	1.323
Totaal lasten onderhoudsactiviteiten	678.844	356.582

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

Onderhoudslasten, DAEB en niet-DAEB	2020	2019
Directe onderhoudslasten DAEB	601.530	279.574
Toegerekende deel van de kosten verhuur en beheer	57.466	55.308
Lasten onderhoudsactiviteiten DAEB	658.996	334.882
Directe onderhoudslasten niet-DAEB	18.117	18.117
Toegerekende deel van de kosten verhuur en beheer	1.731	3.584
Lasten onderhoudsactiviteiten niet-DAEB	19.848	21.701
Totaal lasten onderhoudsactiviteiten	678.844	356.582

Overige directe operationele lasten exploitatie bezit:

	2019	2018
Belastingen	71.462	71.811
Sectorspecifieke heffingen	203.103	193.663
Verzekeringen	6.793	5.937
Contributie landelijke federatie	2.028	1.957
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-	-
Totaal overige directe operationele lasten exploitatie bezit	283.386	273.369

Verkoopresultaat vastgoedportefeuille

In 2020 heeft de afwikkeling van de verkoop van een woning plaatsgevonden. Het boekresultaat bedroeg € 40.936.

Waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

	2020	2019
<i>Daeb-bezit</i>		
Toename marktwaarde	3.157.718	3.043.016
Afname marktwaarde	-	-
totaal daeb bezit niet-gerealiseerde waardeverandering	3.157.718	3.043.016
<i>Niet-daeb-bezit</i>		
Toename marktwaarde	-	-
Afname marktwaarde	55.760-	5.904-
totaal niet-daeb bezit niet-gerealiseerde waardeverandering	55.760-	5.904-
Totaal Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	3.101.958	3.037.112

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

Overige activiteiten

	2020	2019
Opbrengst overige activiteiten	4.134	1.946
Kosten overige activiteiten	-	-
Totaal netto resultaat overige activiteiten	4.134	1.946

Overige organisatiekosten

	2020	2019
Toegerekende overige organisatiekosten	68.167	64.376
Totaal overige organisatiekosten	68.167	64.376

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

	2020	2019
Kosten omtrent leefbaarheid	225	929
Totaal kosten leefbaarheid	225	929

De directe uitgaven voor leefbaarheid bedragen € 0,85 (2019: € 3,50) per verhuureenheid. De maximale uitgaven genoemd in de Woningwet bedragen per verhuureenheid € 129,13. De kosten in 2020 hebben betrekking op de desinfectiezuil in de openbare ruimte van de Amerhof.

Afschrijvingen materiële activa

	2020	2019
Afschrijvingen onroerende en roerende zaken voor eigen gebruik	9.500	7.780
Totaal afschrijvingen	9.500	7.780

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

Lonen, salarissen, sociale lasten en pensioenlasten

	2020	2019
Lonen en salarissen	163.049	113.351
Sociale lasten	22.817	21.115
Pensioenlasten	23.225	15.768
Totaal lonen, salarissen, sociale lasten en pensioenlasten	209.091	150.234

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

• Directeur-bestuurder	0,55	(2019: 0,40)
• Administratie/verhuur	1,83	(2019: 1,83)
• Onderhoud	0,00	(2019: 0,33)
• Totaal	2,38	(2019: 2,56)

Geen van de werknemers is buiten Nederland werkzaam. Voor de onderhoudswerkzaamheden wordt per 2020 gebruik gemaakt van een extern bureau.

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 2020 109,4% versus 114,1% per 31 december 2019.

Overige bedrijfslasten

	2020	2019
Overige personeelskosten	48.890	30.587
Huisvestingskosten	5.781	6.004
Bestuurskosten	20.362	67.756
Algemene kosten	174.523	148.436
Totaal overige bedrijfslasten	249.556	252.783

Ultimo 2019 is de directeur-bestuurder in dienst gekomen. Als gevolg hiervan zijn de bestuurskosten in 2020 geheel onder lonen en salarissen verantwoord. De bestuurskosten vertegenwoordigen nu alleen de kosten van de Raad van Commissarissen (3 leden van het toezichthoudend orgaan ad € 16.000 (2019: € 16.000) en kosten bestuursaansprakelijkheidsverzekering.

Onder de algemene kosten zijn onder andere de accountantskosten verantwoord. In totaal zijn € 34.443 waarvan € 31.006 betrekking heeft op controlewerkzaamheden en € 3.436 op beoordelingswerkzaamheden van statuten.

Financiële baten en lasten

	2020	2019
Rentebaten rekening-courant en deposito's	-	-
Overige rentebaten	37	128
Totaal rentebaten en soortgelijke opbrengsten	37	128
Rentelasten leningen overheid en kredietinstellingen	-93.219	-111.054
Overige rentelasten en bankkosten	-3.628	-5.540
Totaal rentelasten en soortgelijke kosten	-96.847	-116.594
Totaal van financiële baten en lasten	-96.810	-116.466

Door het aantrekken van een nieuwe lening met een lagere rente, daalt het bedrag aan te betalen rente en daarmee ook de rentelast in 2020.

Belastingen

	2020	2019
Correctie VPB-last o.b.v. aangifte Vpb voorgaande jaren	-	-62.610
Acute last o.b.v. raming verslagjaar	-	-
Mutatie actieve latenties	-124.943	-
Mutatie passieve latenties	-1.255	318.296
Totaal netto resultaat overige activiteiten	-126.200	255.686

De acute belastinglast is als volgt bepaald:

Berekening acute belastinglast:**2020****Commercieel resultaat****3.260.748**

Bij:

o hogere verkoopwinst Zalmstraat 2	7.964
o afschrijving woningen en woongebouwen	-
o niet t.l.v. resultaat gebrachte kosten 2e toilet Touwbaan 2	-
o onroerende zaken niet zijnde wonigen	-730
o afschrijving kantoorpand	4.734
o waardemutatie leningen	-
o onttrekking voorziening onderhoudskosten	93.475
o lagere afschrijving inventaris i.v.m. 5 jaar afschrijving i.p.v. 3 jaar	-171
o fiscaal geactiveerde onderhoudskosten	-

105.272

Af:

o lagere fiscale verkoopwinst	-
o afschrijving woningen en winkel	-18.964
o afschrijving 't Molenweer	-41.701
o dotatie onderhoudsvoorziening	-88.453
o herwaardering vastgoedportefeuille	-3.101.958
o investeringen fiscaal geen verbetering	-

-3.251.076

Fiscale winst**114.944**

Bij:

o beperkt aftrekbare kosten	311
o Saneringsheffing Aw	-

Belastbaar bedrag**115.255**

Het belastbaar bedrag kan worden verrekend met het verlies van eerdere jaren. Resterende verrekenbare verliezen na verliesverrekening is € 499.777.

Latente belastingen

	2020	2019
Verschillen waardering fiscaal en commercieel bezit		
Verschillen waardering fiscaal en commercieel langlopende schulden		
Verschillen waardering fiscaal en commercieel voorziening onderhoud	478.272	479.528
Correctie uit hoofde van verliescompensatie	124.944-	
Totaal latente belastingen	353.328	479.528

Aansluiting commercieel en fiscaal resultaat:

Toekomstige fiscale winsten kunnen tot een bedrag van € 499.777 worden gecompenseerd met in het verleden geleden fiscale verliezen. Voor dit verlies is een latente belastingvordering opgenomen voor 25% (€ 124.944). De effectieve belastingdruk in 2020 is 0% (2019: 0%).

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 € 478.273 (2019: € 479.528).

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

WNT-verantwoording 2020

Het bezoldigingsmaximum in 2020 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 € 94.000. Het weergegeven toepasselijke WNT-maximum per persoon of functie is berekend naar rato van de omvang (en voor topfunctionarissen tevens de duur) van het dienstverband, waarbij voor de berekening de omvang van het dienstverband nooit groter kan zijn dan 1,0 fte. Uitzondering hierop is het WNT-maximum voor de leden van Raad van Commissarissen; dit bedraagt voor de voorzitter 15% en voor de overige leden 10% van het bezoldigingsmaximum.

Bezoldiging topfunctionarissen

Voor de verantwoording van 2020 geldt enkel voor leidinggevende topfunctionarissen met een bezoldiging hoger dan € 1.700 een verplichting tot vermelding. Beter Wonen maakt gebruik van de mogelijkheid alle leidinggevende topfunctionarissen te vermelden.

Bestuur van de vereniging	
bedragen x € 1	M.R. Lether
Functiegegevens	directeur-bestuurder
Aanvang en einde functievervulling in 2020	01/01 - 31/12
Deeltijdfactor in fte	0,55
Dienstbetrekking?	ja
Bezoldiging	
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	39.751
Beloningen betaalbaar op termijn	7.332
Bezoldiging	47.083
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	51.700
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	-
Reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	n.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	n.v.t.
Gegevens 2019	
Aanvang en einde functievervulling in 2019	01/12 - 31/12
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)	0,40
Dienstbetrekking?	ja
Bezoldiging	
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	2.408
Beloningen betaalbaar op termijn	423
Bezoldiging	2.831
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	3.092

De hiervoor vermelde topfunctionaris heeft in 2020 geen vergoeding boven de geldende WNT-norm ontvangen.

Toezichthoudende functionarissen

Raad van Commissarissen van de vereniging			
bedragen x € 1	W. Gestel	J.S.J. Koolwijk	M.E. Rabouw
Functiegegevens	voorzitter	lid	lid
Aanvang en einde functievervulling in 2020	01/01 - 31/12	01/01 - 31/12	01/01 - 31/12
Bezoldiging			
Totale bezoldiging	6.000	5.000	5.000
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	14.100	9.400	9.400
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	-	-	-
Reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
Gegevens 2019			
Aanvang en einde functievervulling in 2019	01/12 - 31/12	01/12 - 31/12	01/12 - 31/12
Bezoldiging			
Totale bezoldiging	6.000	5.000	5.000
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	13.650	9.100	9.100

Geen van de hiervoor vermelde topfunctionarissen heeft in 2020 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 2020 een bezoldiging boven het toepasselijke WNT-maximum hebben ontvangen, of waarvoor in eerdere jaren een vermelding op grond van de WOPT of de WNT heeft plaatsgevonden of had moeten plaatsvinden.

Er zijn in 2020 geen ontsluitkeringen aan overige functionarissen betaald die op grond van de WNT dienen te worden gerapporteerd.

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 2020
- Kasstroomoverzicht DAEB en niet-DAEB over 2020

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 2020	DAEB		niet-DAEB	
	2020	2019	2020	2019
	x € 1,-			
Huuropbrengsten	1.565.727	1.550.757	24.169	24.135
Opbrengsten servicecontracten	65.406	79.235	-	-
Lasten servicecontracten	73.368-	80.107-	-	-
Lasten verhuur en beheersactiviteiten	335.603-	283.123-	5.180-	4.406-
Lasten onderhoudsactiviteiten	660.134-	334.882-	18.709-	21.701-
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	279.078-	269.179-	4.308-	4.189-
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	282.950	662.701	4.029-	6.161-
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	169.958	-	-	-
Toegerekende organisatiekosten	-	-	-	-
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	129.022-	-	-	-
Nettoresultaat verkoop vastgoedportefeuille	40.936	-	-	-
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-	-	-	-
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	3.157.718	3.043.016	55.760-	5.904-
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	3.157.718	3.043.016	55.760-	5.904-
Opbrengsten overige activiteiten	4.134	1.946	-	-
Kosten overige activiteiten	-	-	-	-
Nettoresultaat overige activiteiten	4.134	1.946	-	-
Overige organisatiekosten	67.131-	63.390-	1.036-	987-
Leefbaarheid	225-	929-	-	-
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	37	128	-	-
Rentelasten en soortgelijke kosten	96.847-	116.594-	-	-
Saldo financiële baten en lasten	96.810-	116.466-	-	-
Resultaat voor belastingen	3.321.573	3.526.879	60.825-	13.052-
Belastingen	126.200	255.686-	-	-
Resultaat na belastingen	3.447.773	3.271.193	60.825-	13.052-

Kasstroomoverzicht	DAEB		niet-DAEB	
	2020	2019	2020	2019
	x € 1,=			
(A) Operationele activiteiten				
Ontvangsten:				
Huurontvangsten				
Zelfstandige huurwoningen DAEB	1.556.280	1.553.971	-	-
Onzelfstandig wooneenheden DAEB	7.165	7.101	-	-
Bedrijfsmatig onroerend goed (niet-DAEB)			24.184	24.164
Vergoedingen	70.488	69.775	-	-
Overige bedrijfsontvangsten	4.134	1.946	-	-
Ontvangen interest	37	128	-	-
<i>Saldo ingaande kasstromen</i>	<i>1.638.105</i>	<i>1.632.921</i>	<i>24.184</i>	<i>24.164</i>
Uitgaven:				
Betalingen aan werknemers				
Lonen en salarissen	163.049	114.070	-	-
Sociale lasten	22.385	18.050	-	-
Pensioenlasten	23.225	13.732	-	-
Onderhoudsuitgaven	600.667	301.477	17.078	18.117
Overige bedrijfsuitgaven	365.622	404.380	-	-
Betaalde interest	113.640	131.686	-	-
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	1.443	1.533	-	-
Verhuurdersheffing	201.659	192.130	-	-
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	225	929	-	-
Vennootschapsbelasting	83.164	77.682	-	-
<i>Saldo uitgaande kasstromen</i>	<i>1.408.751</i>	<i>1.255.669</i>	<i>17.078</i>	<i>18.117</i>
Kasstroom uit operationele activiteiten (A)	229.353	377.252	7.106	6.048
(B) (Des)investeringsactiviteiten				
MVA ingaande kasstroom				
Verkoopontvangsten bestaande huur	169.958	-	-	-
Verkoopontvangsten nieuwbouw				
<i>Tussentelling ingaande kasstroom MVA</i>	<i>169.958</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>-</i>
MVA uitgaande kasstroom				
Verbeteruitgaven	6.970	24.363	-	-
Investerings overig	28.143	-	-	-
<i>Tussentelling MVA uitgaande kasstroom</i>	<i>35.113</i>	<i>24.363</i>	<i>-</i>	<i>-</i>
Kasstroom uit (des)investerings (B)	134.845	24.363-	-	-
(C) Financieringsactiviteiten				
Ingaand				
Nieuwe te borgen leningen	1.400.000	500.000	-	-
Uitgaand				
Aflossing geborgde leningen	1.014.126	513.669	-	-
Aflossing ongeborgde leningen	6.513-	3.379-	-	-
Kasstroom uit financieringsactiviteiten (C)	392.387	10.290-	-	-
Mutatie liquide middelen	756.585	342.598	7.106	6.048
Wijziging kortgeldmutaties				
Liquide middelen per 1-1	385.063	42.464	37.261	31.213
Liquide middelen per 31-12	1.141.648	385.063	44.367	37.261

Kengetallen

	2020	2019	2018	2017	2016
Aantal verhuureenheden					
1. Woningen en woongebouwen					
In exploitatie	265	265	266	266	266
In aanbouw	-	-	-	-	-
Bestemd voor de verkoop	-	1	-	-	-
2. Garages	-	-	-	-	-
3. Bedrijfsruimten	2	2	2	2	2
4. Overige verhuureenheden	-	-	-	-	-
totaal vastgoedeenheden	267	268	268	268	268
Aantal woningen per huurklasse					
- Goedkoop	55	60	55	60	67
- Betaalbaar	189	189	199	194	192
- Duur	21	16	12	12	7
Kwaliteit					
- Kosten niet planmatig onderhoud per woning (€)	714	154	401	408	1.259
- Kosten planmatig onderhoud per woning (€)	1.624	969	1.089	828	981
Prijs/kwaliteitsverhouding					
- Gemiddeld aantal WWS punten	154	154	155	157	152
- Gemiddelde netto huurprijs (€)	495	495	484	469	458
Verhuringen					
- Mutatiegraad	7,5	7,5	8,6	12,4	11,7
- Huurachterstanden % jaarhuur	0,20	0,20	1,14	1,07	0,50
- Huurderving % jaarhuur	0,64	0,64	1,33	1,08	1,37
Financiële continuïteit					
1.a Solvabiliteit (marktwaarde) norm > 20%	87,3%	87,2%	86,6%	85,0%	82,0%
1.b Solvabiliteit (beleidswaarde) norm > 15%	77,7%	78,4%	75,2%		
2. Liquiditeit	0,84	0,65	0,26	1,39	0,77
3. Rentabiliteit eigen vermogen (%)	10,87	10,53	15,96	9,16	8,63
4. Rentabiliteit vreemd vermogen (%)	2,08	2,75	3,05	3,05	2,97
5. Rentabiliteit totaal vermogen (%)	8,35	8,86	11,59	6,72	6,04
6. Renteresultaat in % eigen vermogen	0,27	0,36	0,45	0,43	0,61
7. Cash-flow per woning (€)	892	1.446	1.298	989	644
8. ICR (rentedekkingsgraad) norm > 1,4	3,08	3,91	3,61	2,80	3,20
11. LTV marktwaarde norm < 70%	11,1%	11,0%	12,0%	13,7%	16,4%
11. LTV beleidswaarde norm < 70%, 85% vanaf 2020	20,1%	18,8%	22,4%		
12. Dekkingsratio WSW (leningen/WOZ) norm < 50%	9,7%	9,3%	9,8%	9,9%	11,4%
13. Dekkingsratio norm < 70% (marktwaarde leningen/marktwaarde vastgoed)	11,3%	12,2%	13,4%	15,6%	18,9%
Balans en winst- en verliesrekening in euro per woning					
1. Eigen vermogen	133.703	120.922	108.219	93.746	86.293
2. Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	1.053	2.478	1.946	2.075	1.188
3. Totaal opbrengst	6.416	6.249	5.984	5.797	5.669
4. Planmatig onderhoud (excl. toerekeningen)	1.624	969	1.089	828	981
5. Zakelijke lasten	1.069	1.032	1.116	1.108	988
6. Totale bedrijfslasten	2.011	1.985	1.920	1.895	1.622
7. Renteresultaat	365	439	486	403	529
8. Jaarresultaat	12.781	12.295	14.473	7.416	6.355

Overige gegevens