



Jaarstukken 2021 (definitieve versie d.d. 11-04-2022)



Ten geleide

Met het jaarverslag
leggen we als
organisatie
verantwoording af
over onze
activiteiten en
prestaties in het
afgelopen jaar.



Algemene gegevens

Naam

Woningbouwvereniging "Beter Wonen"

Vestigingsplaats en gemeente

Hippolytushoef, gemeente Hollands Kroon

Adres

Kerkplein 29, 1777 CD Hippolytushoef

Telefoonnummer

(0227) 594620

Website

www.beterwonenhippo.nl

E-mailadres

info@beterwonenhippo.nl

Datum oprichting en nummer van de inschrijving in het Handelsregister van de Kamer van Koophandel Noordwest - Holland te Alkmaar

9 juli 1931 nummer 37030918

Datum en nummer van het Koninklijk Besluit waarbij de instelling is toegelaten

12 juli 1969 nummer 42

Verantwoording totstandkoming jaarverslag

Ons jaarverslag bestaat uit bijdragen van onze medewerkers op allerlei niveaus vanuit de organisatie. Dat tekent hun betrokkenheid en schetst hun bereidheid en kwaliteit van werken om verantwoording over activiteiten af te willen en te kunnen leggen. Het jaarverslag wordt met zorg, maar op eenvoudige wijze, volledig in eigen beheer uitgegeven. Wij besparen niet op kwaliteit van de inhoud, wel op externe productiekosten.

Afrondingsverschillen in de jaarrekening

In de jaarrekening staan veel tabellen met financiële cijfers. Het betreft afgeronde cijfers. Het gevolg is dat optellingen van de gepresenteerde cijfers kunnen afwijken van het weergegeven totaal.



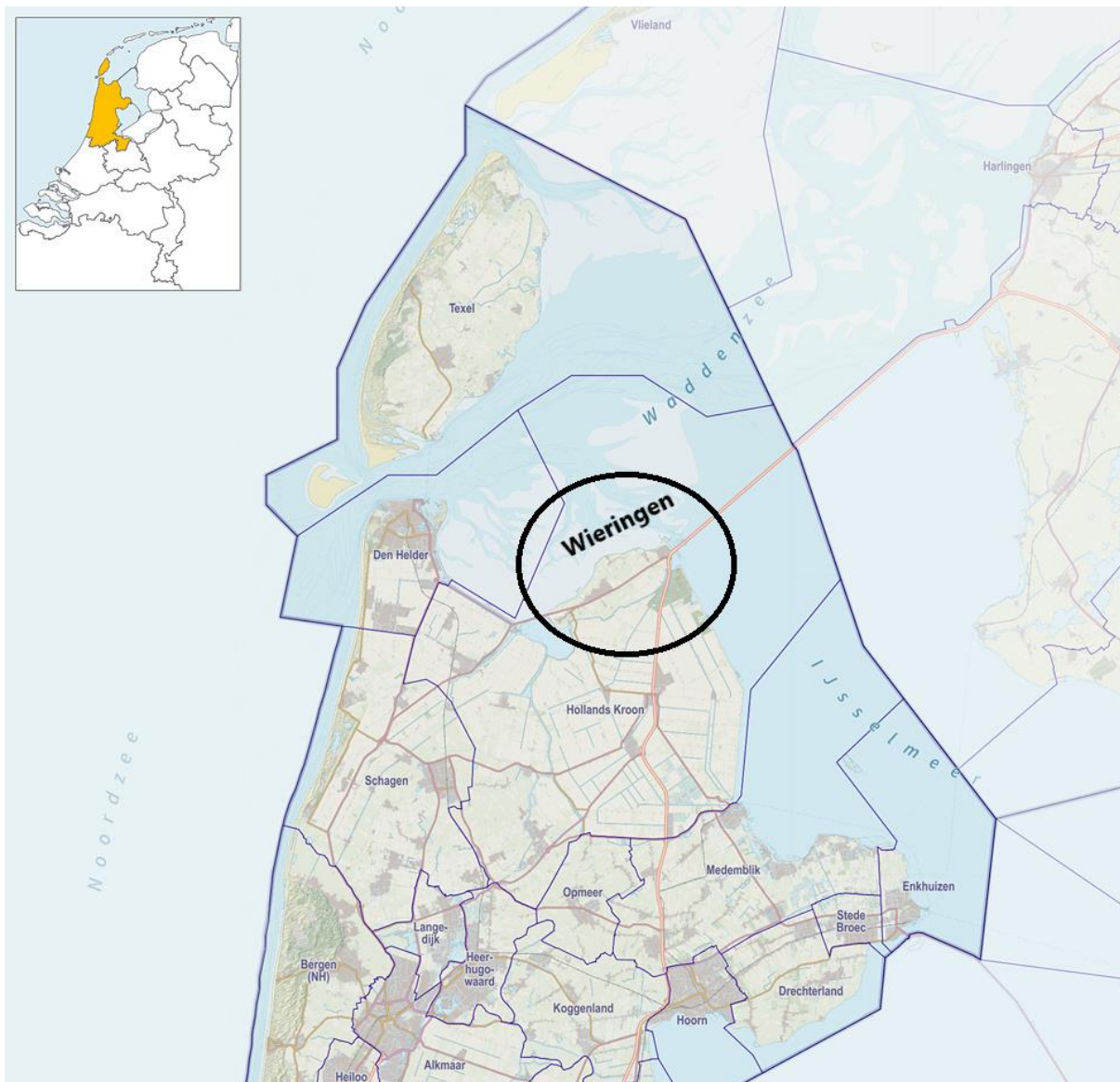
Woningmarkt

De woningmarktregio's zijn vastgesteld door de minister voor Wonen. Woningbouwvereniging Beter Wonen is ingedeeld in de woningmarktregio Noord – Holland Noord (nr. 3), bestaande uit circa 290.000 huishoudens verspreid over 18 gemeenten en 13 corporaties.



Werkgebied

Het kernwerkgebied van Woningbouwvereniging Beter Wonen beslaat het voormalig eiland Wieringen met de dorpskernen Hippolytushoef, Den Oever en Westerland binnen de gemeente Hollands Kroon.



Inhoudsopgave

1.	Bestuursverslag	9
	Voorwoord	9
	Strategisch kader	10
	Governance	29
	Risicomanagement.....	31
	Beleidsmatige beschouwing vastgoedwaarderingen.....	32
	De positie van Beter Wonen in de sector.....	35
2.	Volkshuisvestingsverslag 2021.....	39
	Inleiding	39
	Verslaglegging volkshuisvestelijke prestaties	39
	Bijdragen aan de bouwopgave.....	41
	Prioriteit: zorgen voor betaalbaarheid	43
	Prioriteit: investeren in een duurzame sociale woningvoorraad	46
	Prioriteit: realiseren van wonen met zorg	48
	Prioriteit: huisvesting spoedzoekers	50
	Prioriteit: Investeren in leefbaarheid	51
	Verhuur van de woningen	52
	Kwaliteit van de woningen	57
	Het betrekken van bewoners bij beleid en beheer.....	59
	Financiële continuïteit.....	62
3.	Bestuursverklaring	66
4.	Verslag van de Raad van Commissarissen over 2021	67
	Inleiding	67
	Governance	69
	De RvC als toezichthouder	70
	De RvC als adviseur en klankbord van het bestuur.....	75
	De samenstelling van de RvC in 2021	76

5.	Jaarrekening 2021.....	80
6.	Balans per 31 december 2021	81
7.	Winst- en verliesrekening over 2021	83
8.	Kasstroomoverzicht 2021 (directe methode)	84
9.	Algemene toelichting	86
9.1	<i>Algemeen</i>	86
9.1.1	<i>Vestigingsadres en inschrijfnummer handelsregister</i>	86
9.1.2	<i>Stelselwijzigingen</i>	86
9.1.3	<i>Schattingen</i>	86
9.1.4	<i>Presentatiewijzigingen</i>	86
9.1.5	<i>Schattingen</i>	86
9.1.6	<i>Gescheiden verantwoording DAEB/niet-DAEB</i>	87
9.2	<i>Grondslagen voor waardering activa en passiva</i>	88
9.2.1	<i>Regelgeving</i>	88
9.2.2	<i>Immateriële vaste activa</i>	88
9.2.3	<i>Vastgoedbeleggingen</i>	88
9.2.4	<i>Materiële vaste activa</i>	93
9.2.5	<i>Financiële vaste activa</i>	93
9.2.6	<i>Voorraden</i>	94
9.2.7	<i>Vorderingen</i>	94
9.2.8	<i>Liquide middelen</i>	94
9.2.9	<i>Voorzieningen</i>	95
9.2.10	<i>Langlopende schulden</i>	95
9.2.11	<i>Kortlopende schulden</i>	96
9.3	<i>Grondslagen voor bepaling van het resultaat</i>	96
9.3.1	<i>Algemeen</i>	96
9.3.2	<i>Nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille</i>	96
9.3.3	<i>Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille</i>	97
9.3.4	<i>Waardeveranderingen vastgoedportefeuille</i>	98

9.3.5	<i>Nettoresultaat overige activiteiten</i>	<i>98</i>
9.3.6	<i>Overige organisatiekosten.....</i>	<i>98</i>
9.3.7	<i>Leefbaarheid.....</i>	<i>98</i>
9.3.8	<i>Saldo Financiële baten en lasten.....</i>	<i>98</i>
9.3.9	<i>Belastingen resultaat uit gewone bedrijfsvoering.....</i>	<i>99</i>
9.3.10	<i>Afschrijvingen.....</i>	<i>99</i>
9.3.11	<i>Lonen, salarissen en sociale lasten</i>	<i>99</i>
9.3.12	<i>Pensioenlasten.....</i>	<i>99</i>
9.3.13	<i>Waardeveranderingen financiële instrumenten gewaardeerd tegen reële waarde</i> <i>100</i>	
9.4	<i>Belangrijke inschattingen t.a.v. waardering en resultaatbepaling</i>	<i>102</i>
9.5	<i>Kasstroomoverzicht.....</i>	<i>102</i>
9.6	<i>Toelichting op de balans</i>	<i>103</i>
9.6.1	<i>Vaste activa.....</i>	<i>103</i>
9.6.2	<i>Vlottende activa</i>	<i>107</i>
9.6.3	<i>Liquide middelen.....</i>	<i>109</i>
9.6.4	<i>Eigen vermogen</i>	<i>109</i>
9.6.5	<i>Voorzieningen.....</i>	<i>110</i>
9.6.6	<i>Langlopende schulden.....</i>	<i>111</i>
9.6.7	<i>Kortlopende schulden.....</i>	<i>112</i>
9.6.8	<i>Niet uit de balans blijvende rechten en verplichtingen.....</i>	<i>113</i>
9.7	<i>Toelichting op de winst- en verliesrekening.....</i>	<i>114</i>
9.7.1	<i>Huuropbrengsten</i>	<i>114</i>
9.7.2	<i>Opbrengsten servicecontracten</i>	<i>114</i>
9.7.3	<i>Lasten servicecontracten</i>	<i>114</i>
9.7.4	<i>Lasten verhuur- en beheeractiviteiten.....</i>	<i>114</i>
9.7.5	<i>Lasten onderhoudsactiviteiten.....</i>	<i>115</i>
9.7.6	<i>Overige directe operationele lasten exploitatie bezit.....</i>	<i>115</i>
9.7.7	<i>Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille</i>	<i>115</i>

9.7.8	<i>Waardeveranderingen vastgoedportefeuille.....</i>	116
9.7.9	<i>Nettoresultaat overige activiteiten.....</i>	116
9.7.10	<i>Overige organisatiekosten</i>	116
9.7.11	<i>Leefbaarheid</i>	116
9.7.12	<i>Rentebaten.....</i>	117
9.7.13	<i>Rentelasten</i>	117
9.7.14	<i>Belastingen</i>	117
9.7.15	<i>Afschrijvingen.....</i>	119
9.7.16	<i>Lonen en salarissen.....</i>	119
9.7.17	<i>Werknemers.....</i>	119
9.7.18	<i>Accountantshonoraria</i>	120
9.8	<i>Gescheiden verantwoording DAEB/ Niet DAEB.....</i>	121
9.9	<i>Wet normering topinkomen</i>	123
10.	<i>Ondertekening</i>	127
11.	<i>Overige gegevens.....</i>	128
11.1	<i>Statutaire resultaatbestemming.....</i>	128
11.2	<i>Controle verklaring van de onafhankelijke accountant</i>	129

1. Bestuursverslag

Voorwoord

In 1931 is de woningbouwvereniging opgericht als antwoord op de groeiende behoefte aan goede en betaalbare woonruimte. 2021 was dus een jubileumjaar: maar liefst 90 jaar volkshuisvesting op Wieringen. Een prachtige mijlpaal, die we natuurlijk niet ongemerkt voorbij hebben laten gaan.

Anno 2022 zetten we ons in essentie nog steeds in voor voldoende, kwalitatief goede én betaalbare woningen. En dat is ook hard nodig, gezien de snel oplopende wachttijden voor woningzoekenden in ons werkgebied. Door de aanstaande afschaffing van de verhuurderheffing ontstaat meer investeringscapaciteit voor de komende jaren. Om de slaagkansen voor verschillende groepen woningzoekenden te vergroten, is het afgelopen jaar gewerkt aan een plan voor het versneld realiseren van extra betaalbare huurwoningen op Wieringen. Het is de bedoeling dat - verspreid over vier locaties in Hippolytushoef en Den Oever - minimaal 50 sociale huurwoningen worden gebouwd voor verschillende doelgroepen. Behalve een tweetal eigen grondposities betreft het ook de twee vrijkomende locaties van de basisscholen in Hippolytushoef. Met de miljoeneninvestering wordt dus meteen een enorme hap genomen uit de nieuwe volkshuisvestelijke prestatieafspraken 2022-2026, voor wat betreft de gewenste uitbreiding in het sociale segment voor de komende jaren.

En alles is erop gericht om de eerste uitbreidingsnieuwbouw in decennia ook echt versneld te realiseren, want zoals de voormalig PvdA-politicus Jan Schaefer ooit zei: “In geluk kun je niet wonen.”.

Maurice Dirks
Directeur-bestuurder



Strategisch kader

Begin 2019 is ons Ondernemingsplan 2022: *Focus op de kerntaken* vastgesteld. Daarbij hebben we scherpe keuzes gemaakt over onze taakopvatting. Geen brede taakopvatting, maar juist een focus op de kerntaken zoals de titel al doet vermoeden. De volgende vijf kerndoelen staan voor ons centraal:

- #1 betaalbare woningen;**
- #2 voldoende woningen;**
- #3 kwalitatief goede woningen;**
- #4 leefbare buurten;**
- #5 tevreden huurders.**

Het ondernemingsplan is richtinggevend voor onze activiteiten in de komende jaren en een dynamisch document met de ruimte om wendbaar en flexibel te zijn. Het plan fungeert ook als toetssteen. In ons jaarverslag doen we verslag van de vorderingen van de verschillende doelstellingen, zoals die in het ondernemingsplan zijn opgenomen. Daarbij zullen we behaalde mijlpalen markeren, maar ook open en transparant zijn als we ergens niet (volledig) in zijn geslaagd. Als we fouten maken, zullen we dat erkennen en maatregelen nemen om herhaling te voorkomen. Daarbij blijven we alert op kansen, uitdagingen en bedreigingen als gevolg van veranderende omstandigheden. We passen ons daarop aan om blijvend een rol van betekenis te spelen in de lokale volkshuisvesting.



Strategische doelstellingen

In het ondernemingsplan staan vijf kerndoelen centraal: *betaalbare woningen, voldoende woningen, kwalitatief goede woningen, leefbare buurten én tevreden huurders.*

- Betaalbare woningen: staat met stip op 1: met een gematigd huurbeleid en isolerende maatregelen zorgen we ervoor dat de woonlasten betaalbaar blijven voor onze huurders. Nu en in de toekomst.
- Voldoende woningen: we kijken goed hoeveel woningen we van welke type naar de toekomst toe nodig hebben. Daarnaast zorgen we voor acceptabele slaagkansen voor de woningzoekenden. In hoeverre er sprake is van acceptabele slaagkansen bepalen we in overleg met de huurdersorganisatie en de gemeente.
- Kwaliteit en duurzaamheid: bestaande woningen maken we stap voor stap energiezuiniger, door middel van isolatie en energieopwekking. We geven voorrang aan maatregelen waar onze huurders direct van profiteren. In de vorm van lagere woonlasten en meer comfort. Bij nieuwbouw leggen we de lat nog hoger door energieneutraal te bouwen.
- Leefbare buurten: we willen bewoners in staat stellen om prettig te wonen in een leefbare woonomgeving.
- Organisatie & dienstverlening: we bieden een probleemloze en eigentijdse dienstverlening en werken continu aan verbetering van onze dienstverlening.

Kernwaarden

In ons dagelijkse handelen spelen onze kernwaarden een belangrijke rol. Huurders worden niet van het kastje naar de muur gestuurd, maar op een **klantvriendelijke** manier geholpen. Huurders bepalen zelf hoe ze in contact willen komen met ons. Als **betrokken** verhuurder weten we wat er speelt onder onze bewoners en in onze wijken. Als verhuurder stellen we ons **professioneel** op. We nemen onze verantwoordelijkheid én spreken anderen aan op hun verantwoordelijkheden. In **samenwerking** met onze samenwerkingspartners werken we aan onze gezamenlijke opgaven, want met elkaar krijgen we het voor elkaar! Daarbij past dat we voldoende **flexibel** zijn zolang dit bijdraagt aan het behalen van onze doelen. Van onze medewerkers wordt verwacht deze kernwaarden gezamenlijk uit te dragen.

In de volgende paragrafen is een (beknopte) weergave opgenomen van de doelstellingen en realisatie in het verslagjaar van onze drie topprioriteiten.



#1: Betaalbaarheid

De betaalbaarheid voor onze huurders vraagt om een gematigd huurbeleid. Het huurbeleid van Beter Wonen is gericht op een evenwichtige verhouding tussen de huurprijs en de kwaliteit van de woning. Betaalbaarheid is een belangrijk thema met een directe relatie met andere strategische doelen (beschikbaarheid en duurzaamheid).

Doelstelling	Realisatie
De jaarlijkse huurverhoging is (gemiddeld genomen) maximaal inflatievolgend.	2021: inflatie 1,3%, huuraanpassing 0% (wettelijke huurbevriezing)
Minimaal 95% van de vrijkomende woningen bieden we aan met een huurprijs onder de aftoppingsgrenzen.	2021: 100%
Voor nieuwbouwwoningen rekenen we een netto huurprijs tot maximaal de geldende aftoppingsgrenzen	2021: geen nieuwbouw opgeleverd
We verlagen de totale woonlasten voor huurders via duurzaamheidsmaatregelen	2021: 25 woningen verduurzaamd
Betalingsproblemen vroegtijdig signaleren en huurders ondersteunen bij het oplossen van deze achterstanden.	Doorlopend

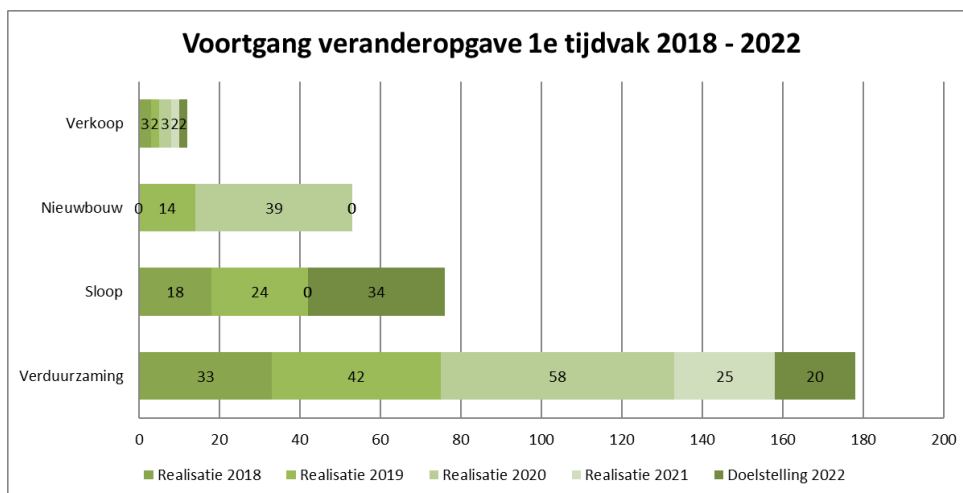
#2: Beschikbaarheid

Anno 2021 heerst er in grote delen van Nederland woningnood. De mate/intensiteit van woningnood verschilt nogal per regio en binnen de regio's is er tevens sprake van grote verschillen. Ook binnen ons werkgebied is er de afgelopen jaren sprake van een oplopende vraagdruk. Daarbij komt dat er op Wieringen, net als in sommige andere perifere gebieden in Nederland, een discrepantie is tussen de korte en lange termijn: momenteel is er namelijk een grote vraag naar sociale huurwoningen, maar tegelijkertijd laten de demografische prognoses zien dat er op de langere termijn (mogelijk) sprake is van een lichtelijk afnemend aantal huishoudens.

Doelstelling	Realisatie
Woningen die aansluiten bij de vraag vanuit de verschillende doelgroepen.	2021: reguliere verhuur van 54 woningen.
Langer zelfstandig wonen	We maken het voor huurders van 75 jaar en ouder mogelijk om langer zelfstandig te wonen door middel van kleinschalige woningaanpassingen. In 2021 zijn 29 aanpassingen op verzoek van de bewoner aangebracht.
Uitbreidingsnieuwbouw	2021: diverse initiatieven gestart voor het versneld toevoegen van extra huurwoningen.
Evenwicht in vraag en aanbod	2021: gezorgd voor inzicht in zoektijden/slaagkansen en bespreekbaar gemaakt met de HBV en de gemeente. Prestatieafspraken gemaakt over het terugdringen van de zoekduur. 2021: gestart met het bevorderen van de doorstroming binnen de huursector.

#3: Kwaliteit en duurzaamheid

Voor ons staat de betaalbaarheid voor de huurders en de beschikbaarheid van voldoende woningen voor de woningzoekenden voorop. Bij de verduurzaming van onze woningen focussen we op maatregelen die de energetische kwaliteit stap voor stap verbeteren én de woonlasten voor de huurder verlagen, met als bijkomstigheid dat de belasting van het milieu ook nog eens wordt beperkt. We zijn dan ook terughoudend bij het toepassen van duurzaamheidsmaatregelen in bestaande bouw welke geen win-win situatie opleveren. Onze opvatting is dat verduurzaming een maatschappelijke opgave is, waarvan de lasten niet onevenredig voor rekening van de huurder mogen komen. Voor de verduurzaming doen we geen investeren in maatregelen die uitsluitend een CO2-reductie opleveren. In plaats daarvan richten we ons op maatregelen waar onze huurders direct profijt van hebben: door lagere woonlasten en/of meer wooncomfort.



In de bovenstaande grafiek is de voortgang van de te verwachten realisatie van de veranderopgave weergegeven. De doelstellingen voor het 1^e tijdvak van de veranderopgave worden op de vier onderdelen nog steeds haalbaar geacht:

- de woningverkopen vallen naar verwachting lichtelijk hoger uit (12 i.p.v. 11);
- de nieuwbouw is naar verwachting conform de portefeuillestrategie gerealiseerd;
- de sloop wordt naar verwachting conform de portefeuillestrategie gerealiseerd;
- Met betrekking tot verduurzaming zijn tot op heden 192 woningen verduurzaamd van de geambieerde 197 voor het eerste tijdvak. Boven op deze oorspronkelijke ambitie zijn er 82 extra woningen ingepland voor verduurzaming.

De daadwerkelijke uitvoering van de werkzaamheden is afhankelijk van de bereidheid tot medewerking onder de huurders evenals de (financiële) spanning op de markt om werk in uitvoering te krijgen.

Bestuur & organisatie

Deze paragraaf begint met een beschrijving, van een aantal relevante ontwikkelingen die vanuit bestuurlijk opzicht de revue zijn gepasseerd in het verslagjaar. Verder is een beknopte toelichting opgenomen van de manier waarop in de afgelopen jaren opvolging is gegeven aan de aandachtspunten vanuit het visitatierapport, wordt inzicht gegeven in hoeverre majeure besluiten aan de orde zijn geweest (en indien van toepassing ook de vindplaats in dit jaarverslag), wordt een overzicht getoond van het aantal vergaderingen van de verschillende verenigingsorganen en een opsomming gegeven van de genomen besluiten. De paragraaf wordt afgesloten met een overzicht van de werkorganisatie.

Belanghebbenden in beeld

Woningbouwvereniging Beter Wonen wil vanuit haar rol als sociale verhuurder contacten onderhouden met belanghebbenden van de vereniging. Daarom hebben we vastgelegd wat we verstaan onder een belanghebbende, wie we als onze belanghebbenden beschouwen, hoe we de belanghebbenden registreren en wat die registratie inhoudt.

Onder een belanghebbende verstaan we een persoon of een organisatie die een maatschappelijk belang heeft bij de doelstellingen van Woningbouwvereniging Beter Wonen. De belanghebbenden zijn vastgelegd in ons belanghebbendenregister, waarbij we een onderscheid hebben gemaakt tussen primaire belanghebbenden en overige belanghebbenden. Het belanghebbendenregister is in het verslagjaar niet gewijzigd. De meest recente versie van het register is gepubliceerd op de website.

Een registratie in het belanghebbendenregister houdt het volgende in:

- De directeur-bestuurder van Woningbouwvereniging Beter Wonen onderhoudt (periodiek) contact met de belanghebbenden. Indien tijdens deze contacten afspraken worden gemaakt, dan worden deze vastgelegd (afsprakenlijst/prestatieafspraken/samenwerkingsovereenkomst).
- Woningbouwvereniging Beter Wonen verstrekt aan belanghebbenden informatie over onderwerpen van beleid, beheer en planontwikkeling die voor betreffende belanghebbende van belang kunnen zijn.
- De directeur-bestuurder van Woningbouwvereniging Beter Wonen bekijkt periodiek of de corporatie met alle relevante belanghebbenden in gesprek is.



Maatschappelijke visitatie 2014-2017

In het 2018 heeft Woningbouwvereniging Beter Wonen voor de eerste keer een visitatietraject doorlopen. De visitatie beslaat de periode 2014 tot en met 2017. Voorafgaand aan de visitatie zijn honderden documenten en verslagen aangeleverd. Los van de inhoud van deze stukken heeft de visitatiecommissie meteen al haar waardering uitgesproken over het ogenschijnlijke gemak waarmee de veelheid aan stukken is opgeleverd en de gestructureerde manier waarop deze stukken zijn aangeleverd. De administratie is in ieder geval op orde, een belangrijke randvoorwaarde om als organisatie goed te kunnen functioneren. Het visitatietraject zelf is ook soepel verlopen, mede dankzij de medewerking van de belanghebbenden. In december 2018 zijn de voorlopige uitkomsten van het rapport door de visitatiecommissie gepresenteerd aan het bestuur en de Raad van Commissarissen. Op de eerste plaats waren we bijzonder verheugd dat het rapport voor ons geen onaangename verrassingen heeft opgeleverd. De waarderingen waren in de lijn der verwachtingen en passend bij de prestaties die zijn geleverd in de periode 2014 t/m 2017 en de aanbevelingen grotendeels herkenbaar. Dit eerste visitatierapport zien we vooral als een nulmeting. Gezien de strikte afbakening van de visitatieperiode doet deze visitatie onvoldoende recht aan de ontwikkeling die de organisatie in 2018 heeft doorgemaakt en de vooruitgang die is geboekt. In het voorliggende jaarverslag valt daar het nodige over te lezen. De meeste aanbevelingen uit het rapport zijn in 2018 al uitgevoerd of in gang gezet. Voor een juiste interpretatie van het rapport door een willekeurige lezer vinden we het wel van belang deze visitatie goed te positioneren en de uitkomsten te duiden. We hebben geprobeerd om dit in de bestuurlijke reactie helder tot uitdrukking te brengen. In maart 2019 is het definitieve rapport opgeleverd door de visitatiecommissie. In april 2019 is de definitieve versie van het visitatierapport voorzien van een bestuurlijke reactie en gepubliceerd op onze website en die van de Stichting Visitatie Woningcorporaties Nederland (www.visitaties.nl). Op deze website is veel informatie te vinden over de visitatiemethodiek, ook zijn de rapporten van alle uitgevoerde visitaties in te zien en kunnen de uitkomsten van visitaties met elkaar worden vergeleken.

Aandachtspunten vanuit maatschappelijke visitatie

In het visitatierapport wordt Beter Wonen op hoofdlijnen geschetst als een degelijke, betrouwbare én toegankelijke organisatie met een focus op het huurdersbelang (hoge klanttevredenheid, zeer lage huurprijs) en een sobere bedrijfsvoering (zeer lage bedrijfslasten). Verder is in het visitatierapport opgetekend dat de organisatie per 2017 een nieuwe fase ingegaan is met een volledige nieuwe Raad van Toezicht en nieuwe bestuursstructuur. De visitatie markeert dit moment en tegelijkertijd heeft de visitatiecommissie geconstateerd dat Beter Wonen klaar is voor een nieuwe fase. In het licht van deze nieuwe fase heeft de visitatiecommissie de onderstaande ‘aandachtspunten voor de toekomst’ opgetekend. In de kolom ‘status’ is een beknopte toelichting opgenomen van de manier waarop opvolging is gegeven aan de aandachtspunten in de afgelopen jaren (2018/2019/2020/2021) en indien van toepassing aangevuld met activiteiten voor het aankomende jaar (2022).



Aandachtspunten voor de toekomst	Status
Het betrokken van belanghebbenden bij het opstellen van het nieuwe strategisch ondernemingsplan	2019: opvolging aan gegeven bij de totstandkoming van het Ondernemingsplan.
De inrichting van de planning- en control cyclus goed op orde brengen	2019: het eerste jaarplan opgesteld met concrete jaardoelstellingen die een bijdrage leveren aan de doelstellingen uit het Ondernemingsplan. 2020: jaarplan volgens hetzelfde format, aangevuld met een paragraaf organisatieontwikkeling. 2021/2022: jaarplan met de 'reguliere' activiteiten aangevuld met een extra inspanningen.
Het risicomanagement kan verder worden ontwikkeld. Een integraal risicomanagementbeleid zou een welkome aanvulling zijn voor Beter Wonen.	2018: risicomanagementbeleid. 2019: risicoregister opgesteld. 2020: risicomanagement concretiseren, aanstelling externe controller, start audits. 2021: audits conform interne controleplan, risico-fraudeanalyse. 2022: volwassenheidsniveau rm verhogen
Visie ontwikkelen op zorg en woningen samen met gemeente en zorgpartijen. Een kwart van het huurdersbestand is inmiddels ouder dan 75 jaar. Beter Wonen zal de komende jaren een 'antwoord' moeten hebben op de toekomstige huisvesting van deze ouderen.	2018: portefeuillestrategie gebaseerd op de demografische ontwikkelingen. 2019: realisatie Bijlstraat. 2020: realisatie Breehornstraat. 2020: initiatieffase complex 4/5/6. 2020: deelname regionale uitvoeringsagenda "Van vergrijzing naar vernieuwing" in de Noordkop. 2021: initiatieffase complex 1/2. 2022: versneld realiseren van uitbreidingsnieuwbouw
Volgens belanghebbenden mag de corporatie zich veel meer zichtbaar maken! De passie voor volkshuisvestelijke onderwerpen mag meer tevoorschijn komen. De missie van Beter Wonen kan volgens belanghebbenden beter worden uitgedragen.	2019: missie herijkt, zichtbaarheid vergroot (zowel online als offline), lading gegeven aan de nieuwe kernwaarden met alle medewerkers. 2020-2022: uitdragen van de missie en kernwaarden.
Neem vaker het initiatief tot het leggen van contacten met bewoners en leden van de vereniging.	2019: initiatief genomen om contacten te leggen met bewoners. 2020-2022: gevraagd en ongevraagd contacten blijven leggen. Huisbezoeken (tijdelijk) op een laag pitje i.v.m. corona-maatregelen.

De HBV Wieringen moet op alle mogelijke manieren bijgestaan worden om deze organisatie te laten voortbestaan. De huurders kunnen niet ontbreken in het overleg met de gemeente en de corporatie voor het bepalen en afspreken van de SMART-geformuleerde doelstellingen voor de toekomstige maatschappelijke prestaties van Beter Wonen.	2019/2020: volkshuisvestelijke prestatieafspraken gemaakt gemeente-huurder-verhuurder. 2020: input nieuwe woonvisie gemeente HK 2021: nieuwe kaderafspraken maken gemeente-huurder-verhuurder 2021: experimenteren met alternatieve vormen van huurdersparticipatie. 2022: volkshuisvestelijke prestatieafspraken maken gemeente-huurder-verhuurder.
Het duurzaam maken van de woningen.	2019: 14 nieuwbouwwoningen energieneutraal, 75 bestaande woningen zijn verduurzaamd. 2020: 39 nieuwbouwwoningen energieneutraal, 58 bestaande woningen verduurzamen. 2021: 25 bestaande woningen verduurzamen + voorbereiding pilot extra inspanning verduurzaming. 2022: Onderzoek gasloos maken 50 woningen
Als de Governancecode volledig wordt onderschreven, moet een corporatie daar ook naar handelen.	2020: Governancecode 'screenen' op naleving en concrete actiepunten benoemen. 2021/2022: jaarlijkse follow-up.
Zorg dat huurders, gemeente en overige belanghebbenden via diverse communicatiekanalen kennis kunnen nemen van de gerealiseerde prestaties van Beter Wonen.	2019: o.a. actieve publiciteitsuitingen via diverse (sociale) media, relatiemagazine uitgebracht, bijeenkomst gemeenteraad georganiseerd. 2020-2022: o.a. bereik van de sociale media vergroot, relatiemagazine uitbrengen.
De website zal ook meer informatie moeten geven over het gerealiseerde beleid van Beter Wonen en de doelstellingen op korte en lange termijn.	2019: website verrijkt met allerlei informatie. 2021/2022: website upgraden en uitbreiden met informatie.
Beter Wonen heeft de keuze gemaakt voor zelfstandigheid en kleinschaligheid in haar werkgebied. Dat laat volgens de commissie onverlet de mogelijkheden te onderzoeken voor - verdergaande - samenwerking met de collega-corporaties.	2019: verkenning samenwerking met WSAP. 2020: vormgeven aan het (beoogde) samenwerkingsverband gezamenlijk backoffice financiën. 2021: verkenning IT-samenwerking 5 corporaties. 2022: vormgeven IT-samenwerking.

Thema	Activiteit	2018	2019	2020	2021
Betaalbaarheid	Minimaal 95% van de vrijkomende woningen bieden we aan met een huurprijs onder de aftoppingsgrenzen.	100% ✓	100% ✓	100% ✓	100% ✓
Betaalbaarheid	De jaarlijkse huurverhoging is (gemiddeld genomen) maximaal inflatievolgend.	✓	✓	✓	✓
Betaalbaarheid	Betalingsproblemen vroegtijdig signaleren en huurders ondersteunen bij het oplossen van deze achterstanden	✓	✓	✓	✓
Beschikbaarheid	We realiseren levensloopgeschikte woningen in het sociale segment (gemiddeld 15 woningen per jaar).	14 ✓	20 ✓	19 ✓	0 ✓
Kwaliteit & duurzaamheid	We realiseren nieuwbouw energieneutraal	✓	✓	✓	
Kwaliteit & duurzaamheid	Uitvoering verduurzaming conform portefeuillestrategie (gemiddeld 40 woningen per jaar)	33 ✓	42 ✓	58 ✓	25 ✓
Kwaliteit & duurzaamheid	Gemiddeld label B in 2022 (= EI <1,4 / <190 kWh/m2)	C (EI 1,45)	C (EI 1,45)	C (EI 1,45)	C (212 kWh/m2)
Leefbaarheid	Leefbaarheidsbeleid uitwerken			✓	
Tevreden huurders	Minimaal 80% van de klantvragen worden bij het 1e contact door de KCC-medewerkers naar tevredenheid				✓
Tevreden huurders	Minimaal een 7,5 in de benchmark voor klanttevredenheid	7,6 ✓	7,6 ✓	7,6 ✓	7,9 ✓
Organisatie & dienstverlening	De website wordt verbeterd qua toegankelijkheid en informatievoorziening (aandachtspunt visitatierapport 2019)		Quickwins verbetering bestaande website		Vernieuwde website (livegang Q1 2022)
Organisatie & dienstverlening	We nemen vaker het initiatief tot het leggen van contacten van bewoners en leden van de vereniging	✓	✓	✓	✓
Organisatie & dienstverlening	We vergroten onze zichtbaarheid - zowel online als offline - voor onze belanghebbenden (aandachtspunt visitatierapport 2019)	✓	✓	✓	✓
Control & compliance	Opvolging geven aan aanbevelingen managementletter accountant				✓
Financiën & bedrijfsvoering	Jaarlijks wordt een 10-jaars meerjarenprognose opgesteld, waarbij voldaan wordt aan de sectorale normen	✓	✓	✓	✓
Financiën & bedrijfsvoering	Een sobere, efficiënte bedrijfsvoering (A-waardering in de benchmark voor bedrijfslasten)	A ✓	A ✓	A ✓	A ✓

Majeure besluiten

In de Woningwet worden eisen gesteld ten aanzien van het jaarverslag. In het onderstaande overzicht is aangegeven of bepaalde majeure besluiten aan de orde zijn geweest in het verslagjaar en indien van toepassing een verwijzing naar de toelichting.

Omschrijving	Van toepassing in verslagjaar ja/nee?	Indien van toepassing: verwijzing naar vindplek
Een opgave van de nevenfuncties van bestuurders en commissarissen	ja	<u>-tabel samenstelling bestuur (hoofdstuk 4 verslag RvC)</u> <u>-tabellen samenstelling RvC (hoofdstuk 4 verslag RvC)</u>
Wijziging van statuten	nee	
Aangaan of verbreken van relaties van verbindingen	nee	
Het doen van investeringen van € 3 miljoen of meer	nee	
Beëindiging arbeidsovereenkomst van een aanmerkelijk aantal werknemers	nee	
Vervreemdingen van onroerende zaken indien daarmee tenminste een bij AMvB bepaald bedrag gemoeid is	nee	

Vergaderingen en besluiten

In het verslagjaar is door de verschillende organen als volgt vergaderd:

Vergaderschema 2021	
Soort vergadering	Aantal vergaderingen
Algemene Ledenvergadering	0
Raad van Commissarissen met bestuur	5
Raad van Commissarissen	1

Algemene Ledenvergadering:

Als gevolg van de Corona-maatregelen kon er in 2021 wederom geen bijeenkomst voor de Algemene Ledenvergadering plaatsvinden. Om te voldoen aan de vereiste statutaire verplichtingen, zijn de leden tot en met 29 april 2021 in de gelegenheid gesteld om vragen te stellen en kon men tot en met 30 april 2021 schriftelijk een stem uit te brengen door middel van een antwoordformulier.

De belangrijkste schriftelijke besluiten die door de ALV in 2021 zijn genomen:

- Het jaarverslag en de jaarrekening 2020 zijn op 30 april 2020 door de Algemene Ledenvergadering vastgesteld (19 stemmen voor, 1 stem blanco).
- De Algemene Ledenvergadering heeft op 30 april 2021 decharge verleend aan het bestuur voor het financieel verslag en het gevoerde beleid (19 stemmen voor, 1 stem blanco).
- De Algemene Ledenvergadering heeft op 30 april 2021 decharge verleend aan de Raad van Commissarissen voor het gehouden toezicht (18 stemmen voor, 2 stemmen blanco).

De belangrijkste bestuursbesluiten die in het verslagjaar zijn genomen:

Datum besluit	Genomen besluit
13-01-2021	De directeur-bestuurder is akkoord gegaan met de start van de initiatieffase voor de complexen 1260 (Irisstraat/Rozenstraat te Hippolytushoef) en 2260 (Hofstraat te Den Oever) en stemt in met de uitvraag van marktpartijen.
26-01-2021	De directeur-bestuurder ziet meerwaarde in de inzet van een Senioren Woonadviseur en heeft akkoord gegeven op het concept projectplan en de verdeelsleutel van de kosten.
03-02-2021	De directeur-bestuurder besluit Aannemersbedrijf P. Bakker opdracht te verlenen voor het vervangen van de daken van de bergingen van Irisstraat 4 t/m 4G te Hippolytushoef (complex 1550).
09-02-2021	De directeur-bestuurder besluit Bouwbedrijf Hollands Kroon opdracht te verlenen voor werkzaamheden aan de binnenzijde van de woningen van complex 1510 (Mering te Hippolytushoef), omvattende vervangen keukens, toiletten en/of badkamers.
10-02-2021	De directeur-bestuurder besluit Assa Abloy opdracht te verlenen voor het vervangen een dubbele aandrijving van de automatische toegangsdeuren in complex 1580 (Parkzicht).
16-02-2021	De directeur-bestuurder besluit Installatiebedrijf Mook & Bakker opdracht te verlenen voor het vervangen van cv-ketels.
19-02-2021	De directeur-bestuurder besluit de samenwerking met de gemeente Hollands Kroon op het gebied van Buurtbemiddeling in 2021 voort te zetten.
09-03-2021	De directeur-bestuurder besluit Schildersbedrijf S. de Koning en Zn. opdracht te verlenen voor het uitvoeren van planmatige schilderwerkzaamheden aan 4 woningen in complex 2230.
10-03-2021	De directeur-bestuurder besluit in overleg het met MT de streefhuren inflatievolgend te verhogen.
07-04-2021	De directeur-bestuurder is akkoord gegaan met het aangaan van de intentieovereenkomst met Bouwgroep Dijkstra Draisma voor de verdere uitwerking van het verbeterplan en het aanvragen van de benodigde vergunningen, voor de complexen 1260 en 2260 (Irisstraat/Rozenstraat te Hippolytushoef en Hofstraat te Den Oever).
16-04-2021	De directeur-bestuurder besluit een intentieovereenkomst aan te gaan met Bouwgroep Dijkstra Draisma voor het onderhoud aan 28 woningen behorende bij complex 1260 en 2260.
31-03-2021	De directeur-bestuurder besluit de netto thuiswerkvergoeding vast te stellen op € 2,50 per dag.

31-05-2021	De directeur-bestuurder heeft HB Advies opdracht gegeven tot het uitwerken van schetsvarianten voor de vrijkomende (basisschool)locaties in Hippolytushoef.
02-06-2021	De directeur-bestuurder gaat akkoord met het opvragen van offertes voor het aanbrengen van rookmelders in de woningen van Beter Wonen, in verband met een wijziging in de regelgeving van het Bouwbesluit.
02-06-2021	De directeur-bestuurder gaat akkoord met het inzetten van de flora- en faunaonderzoeken in 2021 ten behoeve van de complexen 2210, 1430 en 1440 (Zuidwalstraat te Den Oever, Hendsweel 36 t/m 44 en 46 t/m 80 te Hippolytushoef).
10-06-2021	De directeur-bestuurder heeft voorgenomen zich namens Beter Wonen te confirmeren aan de gevraagde besluiten ten behoeve van de implementatie van het strategisch programma van het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW).
07-07-2021	De directeur-bestuurder gaat akkoord met de taxatiewaarde als vraagprijs voor de woning gelegen aan Parklaan 44 te Hippolytushoef.
25-08-2021	De directeur-bestuurder besluit de samenwerking met de gemeente Hollands Kroon, in het kader van tijdige signalering van financiële problemen en vroegtijdige hulpverlening, voort te zetten. Beter Wonen sluit aan als partner bij het Convenant Vroegsignalering.
01-09-2021	De directeur-bestuurder gaat akkoord met de taxatiewaarde als vraagprijs voor de woning gelegen aan Kromme Weide 5 te Den Oever.
06-09-2021	De directeur-bestuurder besluit het verkoopverzoek van de huurders van IJsselmeerstraat 3 te Den Oever te accepteren en de woning beschikbaar te stellen voor verkoop tegen de taxatiewaarde, onder voorwaarde van de geldende zelfbewoningsplicht.
22-09-2021	De directeur-bestuurder verleent Kesselaar & Zn. opdracht voor het vervangen van 14 keukenblokken in complex 1520 (Cinemaplein) te Hippolytushoef.
28-09-2021	De directeur-bestuurder verleent S. Smit Installatietechniek opdracht voor het plaatsen van rookmelders in de complexen van Beter Wonen waar deze nog niet geïnstalleerd zijn, in verband met een wijziging in de regelgeving van het Bouwbesluit.
05-10-2021	De directeur-bestuurder besluit de intentieovereenkomst met Bouwgroep Dijkstra Draisma te ontbinden op basis de ontbindende voorwaarden zoals beschreven in artikel 12.1 lid a van de intentieovereenkomst d.d. 16 april 2021.
12-10-2021	De directeur-bestuurder besluit het bod op de woning gelegen aan Parklaan 44 te Hippolytushoef te accepteren en over te gaan tot verkoop.
02-11-2021	De directeur-bestuurder besluit het bod op de woning gelegen aan Kromme Weide 5 te accepteren en tot verkoop over te gaan.

09-12-2021	De directeur-bestuurder verleent decharge aan Hoofd Vastgoed & Wonen en de medewerker Vastgoedbeheer voor het project “Planmatig onderhoud – verbetering complex 1510”.
16-12-2021	De directeur-bestuurder gaat akkoord met de taxatiewaarde als vraagprijs voor de woning gelegen aan Hoge Gest 20 te Den Oever.

Voor de besluiten van de Raad van Commissarissen wordt verwezen naar het verslag van de Raad van Commissarissen.

Werkorganisatie

In het verslagjaar is de samenstelling van de werkorganisatie veranderd, doordat een medewerker haar arbeidsovereenkomst heeft opgezegd per 31 december 2021, waarvoor begin december een nieuwe medewerker is aangesteld.

Beter Wonen heeft sinds 2020 een samenwerkingsovereenkomst met Woningstichting Anna Paulowna ten behoeve van de uitwisselbaarheid van medewerkers.

Eind 2021 bestond de werkorganisatie uit 11 personen met een dienstverband en één inhuurkracht (in dienst bij Woningstichting Anna Paulowna). Twee medewerkers zijn voor 50% van de omvang van hun dienstverband uitgeleend aan Woningstichting Anna Paulowna. Onderstaand wordt het aantal fte weergegeven rekening houdend met het samenwerkingsverband met Woningstichting Anna Paulowna.

Samenstelling werkorganisatie per 31-12-2021		
Functie	Aard dienstbetrekking	Fte
Bestuur en directiesecretariaat		
Directeur-bestuurder	Dienstverband	1,0
Directiesecretaresse	Dienstverband	0,7
Financiën		
Hoofd financiën	Inhuur	0,5
Medewerkster planning & control	Dienstverband	0,3
Financieel medewerkster	Dienstverband	0,4
Vastgoed en wonen		
Hoofd Vastgoed & Wonen	Dienstverband	1,0
<u>Klant Contact Centrum</u>		
Medewerker vastgoedbeheer	Dienstverband	0,7
Woonconsulent	Dienstverband	0,9
Woonconsulent (t/m 31-12-2021)	Dienstverband	0,9
Onderhoudsopzichter	Dienstverband	1,0
Administratief medewerkster	Dienstverband	0,7
Secretaresse	Dienstverband	0,5
Totaal		8,54

Het totale aantal fte's in dienst bij Beter Wonen per 31-12-2021 is 8,74 (2020: 7,85). Het gemiddelde aantal werknemers over 2021 bedraagt 8,29 fte (2020: 7,94).

Het aantal fte's bij Beter Wonen in het verslagjaar is in verhouding tot het aantal verhuurbare eenheden relatief laag: één fulltime medewerker per 129 woningen.

Het landelijk gemiddelde bij collega-corporaties is 104 woningen per fte. We kunnen wel stellen dat onze werkorganisatie van compacte omvang is.

Mede dankzij onze compacte werkorganisatie zijn we al jaren in staat om onze bedrijfslasten echt laag te houden met een sobere en doelmatige bedrijfsvoering. Daarbij hekelen we verspilling van tijd en geld en maken daarom weloverwogen keuzes bij de besteding van middelen. In de jaarlijkse benchmark voor woningcorporaties uit heel Nederland levert dit ons telkens hoge noteringen op. Daar zijn we dan ook trots op, zeker omdat er een relatie is met de hoogte van de huurprijs: ook op dat onderdeel hebben we al jaren een prominente plek in de top 10 van de landelijke benchmark (gemiddeld genomen één van de laagste huurprijzen van Nederland).

Er zit ook een keerzijde aan deze fraaie resultaten. Tegelijkertijd moeten we namelijk constateren dat onze compacte werkorganisatie tegen de grenzen van haar kunnen aanloopt. En dat een samenloop van omstandigheden (bijvoorbeeld kortstondig ziekteverzuim of situaties die we niet hadden voorzien) al snel zorgt voor piekbelastingen. De uitvoering van andere werkzaamheden laat langer op zich laten wachten dan gewenst of er is op dergelijke momenten niet de ruimte om bepaalde zaken met volle aandacht op te pakken. In de praktijk merken we dat dit gegeven niet altijd op begrip kan rekenen. Bijvoorbeeld bij collega's, maar soms ook bij huurders als de opvolging van een vraag of verzoek langer duurt dan gebruikelijk. Mensen verwachten, zeker in het huidige tijdperk, een snelle respons. Vaak kunnen we daar wel aan voldoen, maar we merken dat het simpelweg niet altijd lukt.

Naar de toekomst toe zal dit voortdurend een kwestie zijn van het vinden van de juiste balans. De laagste huurprijzen van Nederland is geen doel op zich dat ten koste mag gaan van onze doelen of de kwaliteit van onze dienstverlening. De werkorganisatie moet voldoende toegerust zijn qua samenstelling en capaciteit om de opgaven te volbrengen. Zo gaan we met ingang van 2022 - naast de reguliere activiteiten - extra inspanningen leveren op een drietal aandachtsgebieden:

1. het versneld realiseren van uitbreidingsnieuwbouw;
2. met volle aandacht werken aan het sociaal beheer en zichtbaarheid in de wijken;
3. een versnelling van de duurzaamheidsingrepen in onze bestaande woningen.

Daarom hebben we in het verslagjaar de keuze gemaakt om de formatie met ingang van 2022 uit te breiden met een 2e woonconsulent/leefbaarheidsconsulent en een duurzaamheidsversneller.



Organisatiecultuur

Onder organisatiecultuur wordt verstaan: de gemeenschappelijke verzameling van normen, waarden en gedragsuitingen die gedeeld worden door de leden van de organisatie. De cultuur bepaalt onder andere hoe formeel een organisatie is, hoe de omgangsvormen zijn en hoe de hiërarchische verhoudingen liggen.

Cultuur en gedrag zijn van belang in de governance van organisaties. Hieronder wordt tevens de mate van openheid in de organisatie begrepen, alsmede het samenspel tussen de verschillende lagen van de organisatie, de mate waarin medewerkers elkaar aanspreken op gedrag en de mate waarin de organisatie te typeren is als open, lerend en zelfcorrigerend. In het kader van de jaarrekeningcontrole neemt de accountant enerzijds kennis van beleidsdocumenten ten aanzien van cultuur en gedrag, zoals de integriteitscode, richtlijnen rondom ethisch handelen, regeling voor het melden van misstanden en visiedocumenten. Anderzijds verkrijgt de accountant tijdens interviews een indruk van de cultuur en het gedrag van de organisatie en medewerkers. Vanuit de observaties van de accountant is er voldoende bewustzijn voor dit thema binnen de verschillende lagen van de organisatie en bestaan er voldoende (informele) "checks and balances" om als basis te dienen voor goede governance van Beter Wonen. Hierbij aangetekend dat de observaties van de accountant beperkt zijn tot enkele contactmomenten per jaar en dat het daarom van belang is dat de organisatie zelf aandacht blijft houden voor de basisvoorwaarden voor goede governance.

Bij Woningbouwvereniging Beter Wonen is sprake van een open cultuur waarbinnen ruimte is voor ontwikkeling, reflectie en tegenspraak.

Governance

Goede en verantwoorde besturing en intern toezicht zijn essentiële randvoorwaarden om onze doelstellingen te kunnen realiseren. We onderschrijven dan ook de principes uit de sectorale **Governancecode Woningcorporaties**. Deze code omvat normen voor goed bestuur, goed toezicht, transparantie, extern verantwoorden en risicobeheersing. Met ingang van 1 januari 2020 is de herziene Governancecode van kracht. De code kent vijf principes en elk principe is uitgewerkt in een aantal bepalingen, waaraan woningcorporaties zijn gehouden. De code richt zich niet alleen op bestuurders en commissarissen, maar impliciet op alle medewerkers van corporaties: van alle medewerkers wordt verwacht dat zij een bijdrage leveren aan het gewenste gedrag en daarmee aan de gewenste organisatiecultuur.

Verantwoording van 'leg uit'-bepalingen

De code kent twee typen bepalingen: 'pas toe' en 'pas toe of leg uit'. Om de kwaliteit en transparantie van handelen van bestuur en Raad van Commissarissen te bevorderen is afwijking bij een aantal bepalingen niet mogelijk, hiervoor geldt uitsluitend 'pas toe'. Dit is bij de betreffende bepalingen in de code weergegeven. Voor de overige bepalingen geldt dat corporaties daarvan af kunnen wijken als dit volgens de corporatie tot een beter resultaat leidt. Woningbouwvereniging Beter Wonen heeft in 2020 geen afwijkingen van de code.

Governance betekent ook een juiste balans tussen bestuur en toezicht. We zijn ons bewust van de dynamiek die de toezichthoudende-, de klankbord- en de werkgeversrol van de Raad van Commissarissen met zich meebrengt. Het belang van wederzijds respect voor elkaars taken en rollen zien en onderkennen we. Bestuur en Raad werken samen met een duidelijke visie op toezicht die de basis vormt voor het interne toezicht.

Als sociale verhuurder staan we voor het huisvesten van mensen met een lager inkomen en voor kwetsbare groepen. Het bestuur van Woningbouwvereniging Beter Wonen wordt gevormd door de directeur-bestuurder. De bestuurder is 'belast' met het besturen van de organisatie. Dit betekent dat de bestuurder eindverantwoordelijk is voor de realisatie van de doelstellingen van de organisatie, de financiering, het beleid en de daaruit voortvloeiende resultatenontwikkeling. De bestuurder is tevens verantwoordelijk voor de naleving van alle relevante wet- en regelgeving en voor het beheersen van de risico's verbonden aan de activiteiten van de organisatie.



In het handelen van de bestuurder staan de volgende uitgangspunten centraal:

- De bestuurder stelt zich toegankelijk op, heeft oog voor maatschappelijke belangen, opereert transparant en is verantwoordelijk voor de resultaten en legt verantwoording af over het handelen.
- De bestuurder gaat zorgvuldig om met het maatschappelijk vermogen van de organisatie. Hij waarborgt een gezonde financiële positie, zodat de continuïteit van de organisatie en haar missie op lange termijn is verzekerd.
- De bestuurder richt een professionele werkorganisatie in met een gedegen en doelmatige bedrijfsvoering.
- De bestuurder zorgt voor toereikende en goed functionerende risicobeheersings- en controlesystemen.
- De bestuurder past als werkgever de beginselen van goed werkgeverschap toe.

Goed en verantwoord bestuur is onlosmakelijk verbonden met integriteit. Onze huurders, belanghebbenden en samenwerkingspartners moeten erop kunnen rekenen dat wij ons aan wetten en regels houden en ons integer en fatsoenlijk gedragen. Zij moeten vertrouwen kunnen hebben in ons en in alle personen en bedrijven die aan ons verbonden zijn. Beter Wonen heeft een integriteitscode en een klokkenluidersregeling. De **integriteitscode** geldt voor medewerkers, bestuurders en toezichthouders van Beter Wonen. In 2019 is de vernieuwde Integriteitscode tot stand gekomen. Allereerst zijn het thema integriteit, in brede zin, en de uitgangspunten van de nieuwe integriteitscode besproken met de Raad van Commissarissen. Vervolgens is het e.e.a. uitgewerkt en besproken met de medewerkers. De code is vooral geen uitputtend of waterdicht 'reglement'. Wij zien de integriteitscode meer als een normenkader, dat ons voorziet van een aantal belangrijke regels en richtlijnen in de omgang met elkaar, huurders, leveranciers, overige relaties en met de bedrijfseigendommen, waarbij de nadruk ligt op het gewenste gedrag. De integriteitscode is een openbaar document (gepubliceerd op onze website).

Risicomanagement

Onze omgeving is continu aan verandering onderhevig, variërend van relatief kleine veranderingen op microniveau tot grootschalige veranderingen op macroniveau. Al deze veranderingen kunnen kansen en risico's met zich meebrengen die van invloed zijn op onze doelrealisatie. Eén van de middelen die wij toepassen om hier tijdig op in te spelen is ons risicomanagement. Middels het toepassen van risicomanagement willen wij meer zekerheid verkrijgen omtrent het realiseren van onze missie en doelstellingen.

Sinds 2020 is een externe controller aangesteld. Ook in 2021 is de externe controller betrokken geweest bij de belangrijkste financiële documenten, zoals de meerjarenbegroting en de input van de objectgegevens t.a.v. de marktwaarde in verhuurde staat. Naast een aantal afgesproken audits, waaruit beperkte aanbevelingen naar voren kwamen, heeft de controller een actieve bijdrage geleverd aan de update van het risicomanagement register en de frauderisico-analyse. De controller heeft een governance check uitgevoerd naar verplichte documenten op de website waarna hierop de ontbrekende of verouderde documenten zijn aangepast.

Risicomanagementbeleid

In 2018 hebben wij risicomanagementbeleid vastgesteld en is een risicoregister opgesteld waarin een top 10 van de belangrijkste strategische, tactische en operationele risico's zijn benoemd. Deze inventarisatie van risico's herijken wij jaarlijks, zij het niet dat middels het creëren van risicobewustzijn binnen de organisatie, in de uitvoering van ons werk hier eigenlijk dagelijks invulling aangeven. De herijking in 2021 heeft geleid tot enkele aanvullende beheersingsmaatregelen en de identificatie van twee nieuwe risico's op het gebied van compliance en ICT.

Risicobereidheid

Beter Wonen wil een professionele organisatie zijn die verantwoord met haar middelen omgaat, zodat wij ook op lange termijn de doelgroepen die wij bedienen kunnen voorzien van betaalbare en passende huisvesting. Wij hanteren daarom een laag risicoprofiel.

Naar aanleiding van de governance inspectie zijn door de Aw een aantal aanbevelingen gedaan voor het risicomanagement:

1. het verhogen van het 'volwassenheidsniveau' van het risicomanagement;
2. risicomanagement meer levend kunnen krijgen in de verschillende lagen van de organisatie.

De manier waarop opvolging wordt gegeven aan deze aanbevelingen wordt in overleg met de controller bepaald.

Beleidsmatige beschouwing vastgoedwaarderingen

In deze paragraaf wordt een beleidsmatige beschouwing gegeven op de ontwikkeling van de marktwaarde, de ontwikkeling van de beleidswaarde en het verschil tussen deze twee waarderingsmethodes voor Woningbouwvereniging Beter Wonen.

Beleidsmatige beschouwing op de ontwikkeling van de marktwaarde

Het jaar 2021 kenmerkt zich door een wederom sterk aangetrokken woningmarkt ten opzichte van 2020. Zowel in de koop- als huurmarkt blijft een toenemende interesse bestaan. De lage rentestand en woningschaarste zijn hier een bepalende factor in. Voor de woningportefeuille van Beter Wonen heeft dit tot een stijging van de marktwaarde gezorgd. De totale marktwaarde is met € 15,5 miljoen gegroeid naar een waarde van € 130,5 miljoen (2020: € 114,9 miljoen). Dit betreft een waardegroei van 14% (2020: 10%).

Beleidsmatige beschouwing op de ontwikkeling van de beleidswaarde

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.

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

Andere factoren zijn:

- Aanpassing van de huurstijgingsparameter: bij bepaling van de beleidswaarde is de (bij mutatie van de woning te realiseren) markthuur aangepast naar de streefhuur. In de praktijk bepaalt Beter Wonen bij mutatie de nieuwe huur, mede rekening houdend met passend toewijzen en afspraken met de huurdersvereniging over huursomstijging. Dit betekent dat de ingerekende streefhuur niet c.q. niet altijd direct bij mutatie wordt gerealiseerd, waarbij als 'afslag' de beste schatting is verwerkt.
- Bepaling van de toegepaste disconteringsvoet, welke ultimo 2021 in de beleidswaardebepaling niet is aangepast ten opzichte van de in het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde 2021 opgenomen disconteringsvoet voor het type vastgoedbezit en de regio's waarin Beter Wonen actief is. Dit ondanks dat door het in de beleidswaarde inrekenen van een lagere huur (betaalbaarheid) en hogere kwaliteit (onderhoud) een lager risicoprofiel kan worden verondersteld.
- Toepassing van nadere standaardisatie voor bepaling van onderhoudskosten versus investeringen en/of toerekening van niet direct vastgoed gerelateerde bedrijfslasten.
- Toepassing van nadere standaardisatie voor bepaling van beheerskosten



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

Per 31 december 2021 is in totaal € 82,7 miljoen aan ongerealiseerde herwaarderingen in de overige reserves begrepen (2020: € 69,0 miljoen) uit hoofde van de waardering van het vastgoed in exploitatie tegen marktwaarde verhuurde staat. De waardering van dit vastgoed is in overeenstemming met wat het Handboek modelmatig waarderen bepaalt en is daarmee conform de in de Woningwet voorgeschreven waarderingsgrondslag en daaruit afgeleide ministeriële besluiten geldend ten tijde van het opmaken van de jaarverslaggeving.

De realisatie van deze ongerealiseerde herwaardering is sterk afhankelijk van het te voeren beleid van Beter Wonen. De mogelijkheden voor de corporatie om vrijelijk door (complexgewijze) verkoop of huurstijgingen de marktwaarde in verhuurde staat van het DAEB-bezit in exploitatie te realiseren zijn beperkt door wettelijke maatregelen en maatschappelijke ontwikkelingen, zoals demografie en ontwikkeling van de behoefte aan sociale (DAEB) huurwoningen. Omdat de doelstelling van de corporatie is om duurzaam te voorzien in passende huisvesting voor hen die daar niet zelf in kunnen voorzien, zal van het vastgoed in exploitatie slechts een beperkt deel vervreemd worden. Daarnaast zal bij mutatie van de woning slechts in uitzonderingssituaties de huur worden verhoogd tot de markthuurlen en zijn de werkelijke onderhouds- en beheerslasten hoger dan ingerekend in de marktwaarde, voortvloeiend uit de beoogde kwaliteit- en beheersituatie van de corporatie. Dit betekent dat slechts een deel van de in de jaarrekening verantwoorde marktwaarde (en daarmee van het eigen vermogen) in de toekomst zal worden gerealiseerd.

Het bestuur 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 in exploitatie en de marktwaarde in verhuurde staat van dit bezit en bedraagt circa € 76,9 miljoen.

Het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde ultimo 2021 bestaat uit de volgende onderdelen:

Marktwaarde/Beleidswaarde Waterval:	2021 (x € 1.000)	2020 (x € 1.000)
Marktwaarde	€ 130.458	€ 114.927
Stap 1 Beschikbaarheid	€ 3.258	€ 1.172
Stap 2a Betaalbaarheid (huur)	€ -43.640	€ -38.568
Stap 2b Betaalbaarheid (verhuurderheffing)	€ -4.226	€ -5.977
Stap 3 Kwaliteit	€ -30.866	€ -16.665
Stap 4 Beheer	€ -1.457	€ 215
Beleidswaarde	€ 53.527	€ 55.104

Dit impliceert dat circa 62% 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.

De positie van Beter Wonen in de sector

In deze paragraaf geven we weer hoe de externe toezichthouders Beter Wonen beoordelen. Onze activiteiten zijn erop gericht om onze prestaties, daar waar nodig, voortdurend te verbeteren en te leren van wat beter kan. Hiervoor maken we onder andere gebruik van de Aedes Benchmark. Deze benchmarkinformatie komt geruime tijd na afloop van het boekjaar beschikbaar. Echter, er kan met behulp van deze informatie een goed beeld worden verkregen van de ontwikkeling van onze activiteiten en prestaties. In het kader van dit jaarverslag geven we daarom de uitkomsten over een eerder boekjaar weer.

Beoordelingsbrief Autoriteit woningcorporaties

Op grond van de Woningwet houdt de Autoriteit woningcorporaties (Aw) toezicht op de rechtmatigheid. Daarmee valt dit onderdeel buiten het gezamenlijke beoordelingskader van de Aw en Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW). Elk jaar vóór 1 december ontvangt Beter Wonen van de Aw de beoordeling voor de staatssteunregeling over het voorgaande verslagjaar (volgens artikel 48, zevende lid van de Woningwet).

Voor zover van toepassing staat in deze brief ook de uitkomsten van de beoordeling van:

- passend toewijzen;
- de huursombenadering;
- de Wet Normering Topinkomens (WNT);
- de toetsing verlicht regime;
- overcompensatie (over verslagjaar 2019 en verslagjaar 2020);
- voorlopige bevinding aflossingsschema interne lening;
- de naleving van specifieke wettelijke bepalingen (hoofdstuk 5.1, dVi 2020).

Bij deze beoordeling wordt gebruikgemaakt van de verantwoordingsinformatie over het verslagjaar 2020 (dVi 2020), het accountantsverslag 2020 en de assurance-rapporten over de cijfermatige verantwoording en de naleving van specifieke wet- en regelgeving.

Voor de beoordeling in het kader van overcompensatie over verslagjaar 2019 is gebruik gemaakt van de daarvoor relevante verantwoordingsinformatie over dat verslagjaar.

Staatssteun

Er is vastgesteld dat Beter Wonen voldoet aan de criteria om in aanmerking te komen voor staatssteun (passend toewijzen en huursombenadering).



WNT-normen

De AW heeft geconstateerd dat de WNT-normen bij Beter Wonen in verslagjaar 2020:

- ofwel niet zijn overschreden, met een goedkeurend oordeel van de externe accountant als gevolg;
- ofwel één of meer keer zijn overschreden, met een goedkeurend oordeel van de externe accountant omdat deze heeft geconstateerd dat het overgangsrecht van toepassing is.

Overcompensatie (over verslagjaar 2019 en verslagjaar 2020)

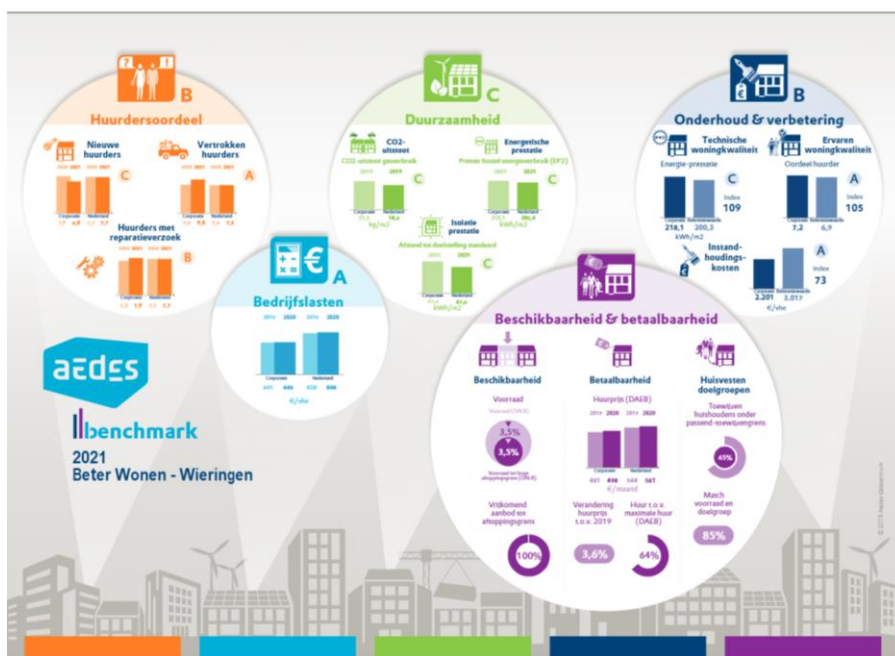
Er is sprake van overcompensatie als een corporatie onterecht te veel overheidssteun heeft ontvangen voor DAEB-activiteiten. Dat betekent dat er een meer dan redelijke winst is gemaakt op DAEB-activiteiten. Met de nieuwe Woningwet (2015) zijn corporaties verplicht deze overcompensatie terug te betalen. Er is op basis van de toets 2021 vastgesteld dat bij Beter Wonen geen sprake is van overcompensatie.

Overige onderdelen

Ten aanzien van de overige te beoordelen onderdelen zijn geen onrechtmatigheden geconstateerd.

Aedes benchmark

Beter Wonen neemt deel aan de Aedes-benchmark. In november zijn de resultaten van de jaarlijkse Aedes-benchmark gepubliceerd. De benchmark maakt op hoofdlijnen de voornaamste prestaties van corporaties inzichtelijk en onderling vergelijkbaar.



Uw resultaten Aedes-benchmark 2021

Benchmarkresultaten, letters en benchmarkpositie	
Corporatie	Woningbouwvereniging 'Beter Wonen'
L-nummer	L1454

	Uw score	Gemiddel de score sector	Uw letter	Openbaar heid resultaten
Prestatieveld Huurdersoordeel				
Nieuwe huurders	6,8	7,7	C	Openbaar
Huurders met reparatieverzoek	7,9	7,7	B	Openbaar
Vertrokken huurders	9,0	7,6	A	Openbaar

Prestatieveld Bedrijfslasten			A	Openbaar
Geharmoniseerde beïnvloedbare netto bedrijfslasten	€ 646	€ 846	A	Openbaar

Prestatieveld Duurzaamheid			C	Openbaar
Energie-labelwaarde NTA8800 (EP2)	218,1 kWh/m ²	205 kWh/m ²	C	Openbaar
CO ₂ -uitstoot werkelijk gasgebruik per m ²	21,5 kg/m ²	18,6 kg/m ²	C	Openbaar
Isolatieprestatie (afstand tot de doelstelling Standaard)	57,6 kWh/m ²	48 kWh/m ²	C	Openbaar

Prestatieveld Onderhoud & verbetering			B	Openbaar
Geharmoniseerde instandhoudingskosten vijfjarig gemiddelde *	€ 2201	€ 2727		Openbaar
Instandhoudingskosten referentiewaarde vijfjarig gemiddelde	€ 3017			ABmC

Instandhoudingskostenindex vijfjarig	73		A	Openbaar
Technische woningkwaliteit (EP2)	218,1 kWh/m ²	205 kWh/m ²		Openbaar
Technische woningkwaliteit referentiewaarde	200,3			ABmC
Technische woningkwaliteitsindex	109		C	Openbaar
Ervaren woningkwaliteit	7,2	7,0		Openbaar
Ervaren woningkwaliteit referentiewaarde	6,9			ABmC
Ervaren woningkwaliteitsindex	105		A	Openbaar

Beschikbaarheid & Betaalbaarheid			ABmC	
Ontwikkeling totale voorraad (DAEB)	3,5 %	0,2%		Openbaar
Ontwikkeling voorraad tot hoge aftoppingsgrens (DAEB)	3,5 %	-1,3%		Openbaar
Aandeel tot aftoppingsgrens binnen vrijkomend aanbod	100,0 %	84,5%		Openbaar
Deelscore Beschikbaarheid			A	ABmC
Huurprijs (DAEB)	€ 498	€ 561		Openbaar
Verhouding huur / maximaal toegestane huur (DAEB)	64,0 %	70,8%		Openbaar
Verandering huurprijs t.o.v. afgelopen jaar (DAEB)	3,6 %	3,2%		Openbaar
Deelscore Betaalbaarheid			A	ABmC
Toewijzingen aan huishoudens met inkomen onder passend toewijzen-grens **	64,8 %	75,0%		Openbaar
Match voorraad en doelgroep passend toewijzen (DAEB)	84,8 %	80,6%		Openbaar
Deelscore Huisvesten doelgroepen			C	ABmC

2. Volkshuisvestingsverslag 2021

Inleiding

Woningbouwvereniging Beter Wonen is een traditionele sociale verhuurder. Opgericht in 1931 als antwoord op de groeiende behoefte aan kwalitatief goede woonruimte door de toestroom van arbeiders aan de Zuiderzeewerken. Sindsdien is Beter Wonen bij haar kerntaken gebleven: het bouwen, verhuren en beheren van sociale huurwoningen op Wieringen.

Verslaglegging volkshuisvestelijke prestaties

Conform artikel 36a van de Woningwet wordt in het volkshuisvestingsverslag verslag gedaan van de wijze waarop in het verslagjaar het belang van de volkshuisvesting is gediend en van het beleid dat in het verslagjaar ten aanzien van de belanghebbenden is gevoerd.

Gezien de grote opgaven op de woningmarkt, heeft het ministerie van Binnenlandse Zaken nieuwe 'volkshuisvestelijke prioriteiten' vastgesteld. Die zijn van belang voor de prestatieafspraken tussen gemeenten en corporaties. De maatschappelijke opgaven op de woningmarkt zijn onder meer de groeiende vraag naar (betaalbare) woningen en de verduurzaming. Om deze opgaven aan te pakken, is lokale samenwerking tussen woningcorporaties, gemeenten en huurdersorganisaties essentieel. Het ministerie van Binnenlandse Zaken legt daarom in nauw overleg met sectorpartijen eens in de 4 jaar de Rijksprioriteiten voor de volkshuisvesting vast.

Voor de periode 2021-2025 zijn de volgende zes prioriteiten benoemd:

1. Bijdragen aan de bouwopgave – door versnellen nieuwbouw sociale huurwoningen
2. Zorgen voor betaalbaarheid – door inzet van lokaal maatwerk
3. Investeren in een duurzame sociale huurwoningvoorraad – door aandacht voor kwaliteitsaspecten en inzet op isolatie en de energietransitie
4. Realiseren van wonen met zorg – door passende woonvormen en samenwerking
5. Huisvesten van spoedzoekers – door tijdelijke oplossingen en minder conventionele wijzen van huisvesting
6. Investeren in leefbaarheid - door differentiatie van wijken, ontmoeting tussen bewoners en sociaal beheer

Deze onderwerpen komen ook terug in de prestatieafspraken met de gemeente en de huurdersorganisatie. Begin 2017 zijn de lopende kaderafspraken 2017 - 2021 formeel vastgesteld. Jaarlijks wordt de jaarschijf met de jaarafspraken uitgewerkt en vastgesteld door de drie partijen.



In het verslagjaar is samen met de Gemeente Hollands Kroon, de collega-corporaties (Woningstichting Anna Paulowna en Wooncompagnie), de huurdersorganisaties (Stichting huurdersorganisatie Woningbouwvereniging Anna Paulowna, de Huurderskoepel en huurdersbelangenvereniging Wieringen) gewerkt aan nieuwe volkshuisvestelijke prestatieafspraken voor de periode 2022 tot en met 2026. Eind 2021 zijn de afspraken formeel vastgesteld.

Overzicht voorgenomen activiteiten

De Woningwet schrijft voor dat woningcorporaties “een bod moeten uitbrengen” op wat de gemeente aan prestaties vraagt in haar woonvisie. Het overzicht van de voorgenomen activiteiten is afgestemd met de Huurdersbelangenvereniging Wieringen. De Huurdersbelangenvereniging heeft ingestemd met de voorgenomen activiteiten. Woningbouwvereniging Beter Wonen draagt naar redelijkheid bij aan de volkshuisvestelijke opgaven binnen het werkgebied.

In de volgende paragrafen zal een uiteenzetting worden gegeven over het gevoerde beleid en de activiteiten in het verslagjaar.



Bijdragen aan de bouwopgave

Anno 2021 heerst er in grote delen van Nederland woningnood. De mate/intensiteit van woningnood verschilt nogal per regio en binnen de regio's is er tevens sprake van grote verschillen. Ook binnen ons werkgebied is er de afgelopen jaren sprake van een oplopende vraagdruk. Daarbij komt dat er op Wieringen, net als in sommige andere perifere gebieden in Nederland, een discrepantie is tussen de korte en lange termijn: momenteel is er namelijk een grote vraag naar sociale huurwoningen, maar tegelijkertijd laten de demografische prognoses zien dat er op de langere termijn (mogelijk) sprake is van een lichtelijk afnemend aantal huishoudens.

Herijking portefeuillestrategie

In verband met de oplopende vraagdruk op de lokale woningmarkt is de portefeuillestrategie in het verslagjaar herijkt. De strategie verandert op hoofdlijnen van een gelijkblijvende omvang van de portefeuille tot een toenemende portefeuille (+5%). Om in de uitbreidingsbehoefte te voorzien, zijn de mogelijkheden onderzocht voor realisatie van huurwoningen op een tweetal eigen grondposities met woonbestemming en een tweetal kansrijke gemeentelijke locaties.

Verder wordt de haalbaarheid onderzocht om verplaatsbare woningen te realiseren voor een tijdelijke periode (10-15 jaar). Hiervoor zijn verschillende potentiële locaties in beeld gebracht en allerlei gesprekken gevoerd met partijen die een rol van betekenis kunnen vervullen bij de totstandkoming van deze plannen.

Locatiestudie invulling grondposities

Beter Wonen heeft grondposities aan de Slingerweg in Hippolytushoef en De Kule in Den Oever. Mogelijk worden deze locaties (deels) benut om de uitvoering van de toekomstplannen in het kader van de voorgenomen renovatie/herstructurering in de komende jaren sneller c.q. beter te realiseren wanneer de huidige bewoners (tijdelijk) moeten worden uitgeplaatst. Eind 2021 hebben een aantal marktpartijen conceptuitwerkingen gepresenteerd voor beide locaties. Begin 2022 wordt er, naar verwachting, een partij geselecteerd waarmee beide plannen verder kunnen worden uitgewerkt.

Haalbaarheidsonderzoek vrijkomende schoollocaties

Het afgelopen jaar stond ook in het teken van gesprekken met de gemeente over de mogelijkheden voor uitbreidingsnieuwbouw in Hippolytushoef. De betreffende locaties zijn in eigendom van de gemeente Hollands Kroon en om die reden bij uitstek geschikt voor sociale woningbouw. Dit biedt voor ons een uitgelezen kans om op deze locatie - al dan niet tijdelijk - uitbreidingsnieuwbouw te realiseren als antwoord op de toenemende behoefte.



Vooruitlopend op de besluitvorming van de gemeente of deze locaties überhaupt kunnen worden bestempeld voor sociale woningbouw hebben we onze ideeën over de invulling van deze locaties laten uitwerken door een landschapsarchitect in een aantal schetsvarianten. In de schetsen komt onze visie op de programmering en de landschappelijke inpassing tot uitdrukking. Voor beide locaties is recentelijk een intentieovereenkomst gesloten met de gemeente, met als voorbehoud de vereiste goedkeuring door de gemeenteraad. Op basis van de huidige inzichten lijkt dat een formaliteit. Om te komen tot daadwerkelijke verwerving is het van belang om te komen tot een concreet plan voor beide locaties.

Locatie Butterhoek

Op basis van de verkavelingsstudie is gebleken dat er circa 11 grondgebonden woningen kunnen worden gerealiseerd op de plek van de school. Daarbij gaat onze voorkeur uit naar conceptuele woningen gesitueerd in een semi-hofjesvorm met zowel een kleinere privé buitenruimte als gezamenlijke buitenruimte. Verder geldt dat een alternatieve ontsluiting gewenst is (de bestaande toegangsweg is vrij smal, voldoet niet aan de norm). De gemeente is hiervoor meerdere opties aan het verkennen. Hierdoor ligt het voor de hand om te starten met de locatie Irisstraat en aansluitend de Butterhoek.

Locatie Hippo-Noord (Irisstraat)

De locatie Hippo-Noord bestaat uit een drietal percelen. Perceel 1 en 2 zijn in eigendom van de gemeente en aangrenzende perceel 484 is in eigendom van een ontwikkelaar die kleinschalige woningbouw wil realiseren. Ten noorden van kavel 484 en de kinderopvang zijn eventueel mogelijkheden om een groenstrook in te richten om de ecologie te versterken en eventueel regenwater te bufferen. Hoewel de mogelijkheid bestaat om de drie percelen los van elkaar te ontwikkelen, is het de insteek om voor het plangebied eenheid te creëren. Om deze reden zijn de kavels in de verkavelingsstudie ook in samenhang bekeken. Centraal bij de vormgeving van de verkaveling staat een goede landschappelijke inpassing van het geheel.

Op basis van de verkavelingsstudie is gebleken dat er circa 12 grondgebonden woningen kunnen worden gerealiseerd op de plek van de school. Daarbij gaat onze voorkeur ook hier uit naar conceptuele woningen gesitueerd in een semi-hofjesvorm met zowel een kleinere privé buitenruimte als gezamenlijke buitenruimte met veel groen, weinig verharding en gericht op ontmoeten van de toekomstige bewoners. Op de plek van de kinderopvang kunnen circa 10 modulaire flexwoningen worden gerealiseerd voor een nog nader te bepalen periode. De plannen voor de locatie van de school (binnen bestaand bebouw gebied/bbg) kunnen rekening op medewerking van de gemeente. De locatie van de kinderopvang (buiten bbg) is nog onderwerp van gesprek met de gemeente.

Prioriteit: zorgen voor betaalbaarheid

Betaalbaarheid

Het huisvesten van mensen met een laag inkomen in voor hen betaalbare woningen is de kerntaak van woningcorporaties. De betaalbaarheid van sociale huurwoningen is een gezamenlijke verantwoordelijkheid van de overheid en de verhuurders. De betaalbaarheid wordt bepaald door de optelsom van de verschillende woonlasten (huur, energie, gemeentelijke woonlasten) en de eventuele huurtoeslag als tegemoetkoming in de huurlasten als het inkomen van de huurder te laag is in verhouding tot de huurprijs.

Huurbeleid

Voor sociale huurwoningen bepaalt de overheid jaarlijks de maximale huurverhoging. In 2021 is de jaarlijkse huuraanpassing voor sociale huurwoningen gemaximeerd op nul procent. De huurprijzen zijn in het verslagjaar dus bevroren.

Huursombenadering

De huursombenadering betekent dat de gemiddelde huurontwikkeling op corporatieniveau is gemaximeerd. De huursom betreft alleen de jaarlijkse huurverhoging voor zittende huurders. Het gaat hierbij om alle zelfstandige huurwoningen met een gereguleerd contract die zowel op 1 januari 2021 als op 1 januari 2022 waren verhuurd. Door de huurbevrozing op individueel woningniveau betekent dit in de praktijk dat ook de huursomstijging voor Beter Wonen is gemaximeerd op 0%.

Huurharmonisatie

Bij woningmutaties wordt de huurprijs tussentijds aangepast. Hiertoe is voor alle woningen een gewenste huurprijs (streefhuur) vastgesteld met een maximale netto huurprijs van € 632,00 per maand (prijspeil 2021). Bij het bepalen van de streefhuren zijn de woningwaardering, kwaliteit en vraagdruk meegewogen. Het gemiddelde percentage ten opzichte van de maximaal redelijke huurprijsgrens zal door het toepassen van de streefhuurprijzen geleidelijk stijgen van 63% naar 67%. De toename van de huurinkomsten zal geleidelijk in de loop der jaren worden gerealiseerd.

Wet eenmalige huurverlaging

In 2021 geldt de Wet Eenmalige Huurverlaging Huurders met een Lager Inkomen. Deze wet houdt in dat huishoudens met een inkomen onder de inkomensgrenzen voor passend toewijzen én een huurprijs boven de voor hen geldende aftoppingsgrens eenmalig recht hebben op huurverlaging naar de voor hen geldende aftoppingsgrens. Beter Wonen heeft geen woningen met een huurprijs boven de laagste aftoppingsgrens (€ 633,25 in 2021), waardoor deze wet niet van toepassing is.

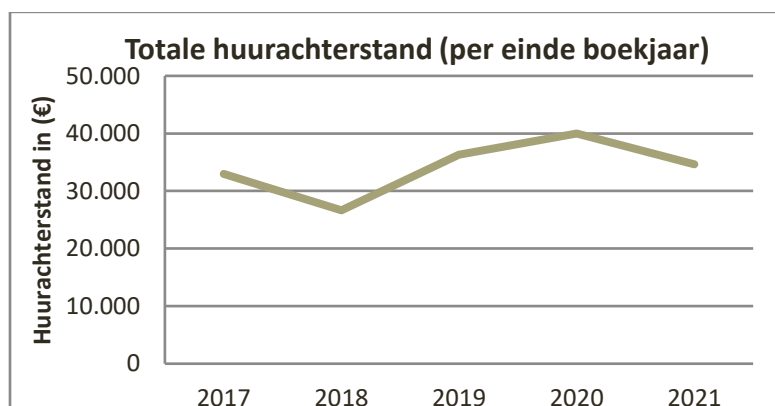


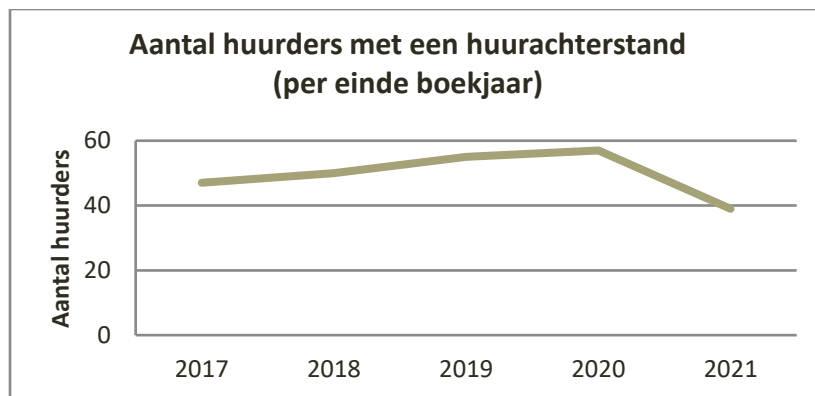
Beter Wonen streeft naar degelijke en betaalbare woningen en volgt de huurgrenzen zoals die gelden voor de huurtoeslag.

Woningvoorraad per 31 december 2021 naar rekenhuur huurtoeslag					
Plaatsnaam	Goedkoop	Betaalbaar	Middelduur	Duur	Totaal
	< € 442,46	€ 442,46 - € 678,66	€ 678,66 - € 752,33	> € 752,33	
Hippolytushoef	160	608	0	0	768
Den Oever	70	176	0	0	246
Westerland	4	46	0	0	50
Totaal	234	830	0	0	1.064
%	22%	78%	0%	0%	100%

Huurincasso

Voor Beter Wonen zijn de huurinkomsten de voornaamste inkomende geldstroom. Oninbare vorderingen zijn gederfde inkomsten en bij vorderingen die door de deurwaarder geïnd worden lopen de kosten voor de huurder hoog op. Oplopende huurachterstanden kunnen een indicatie zijn van ernstige financiële problemen en onderliggende problematiek. Snelle actie bij het ontstaan van huurachterstanden voorkomt dat schulden problematisch worden. Het incassobeleid van Beter Wonen is erop gericht betalingsachterstanden in een vroegtijdig stadium te signaleren en samen met de huurder op te lossen, zodat bijkomende incassokosten of zelfs een huisuitzetting worden voorkomen. Middels schriftelijke herinneringen wordt de huurder gewezen op de huurachterstand, waarna ook per SMS, belacties en huisbezoeken getracht wordt in contact te komen om te werken richting een aflossing. Daar waar nodig kan er een betalingsregeling getroffen worden en wordt een huurder gestuurd richting schuldhulpverlening van de gemeente.





Deurwaarder

Dossiers waarbij de vordering niet kan worden opgelost door een regeling of hulp vanuit de gemeente worden overgedragen aan een incassobureau/deurwaarder. Deze partij probeert eerst om de vordering in de minnelijke fase te innen. Lukt dit niet, dan volgt een gerechtelijke procedure waarin een kostenvonnis en eventueel ontruiming gevorderd wordt. Per eind 2021 had de deurwaarder 15 vorderingen wegens huurachterstand in behandeling.

Woningontruimingen

In 2021 zijn zeven ontruimingsvonnissen verkregen. Twee daarvan zijn ook werkelijk uitgevoerd; beide vanwege overlast. Er is voor gekozen om alle huurders waarbij de ontbinding wegens huurachterstand was een 'overeenkomst uitgestelde ontruiming' aan te bieden, waarbij de huurder zich aan strikte voorwaarden dient te houden om in aanmerking te komen voor een nieuw huurcontract.

Oninbare vorderingen

Een vordering kan oninbaar worden wegens een schuldsaneringstraject, een verworpen erfenis of het ontbreken van verhaalsmogelijkheden. In het verslagjaar is een totaalbedrag van € 5.836 aan oninbare vorderingen afgeboekt.

Prioriteit: investeren in een duurzame sociale woningvoorraad

Duurzaamheid

Duurzaamheid is een actueel thema voor woningcorporaties door het toenemende urgentiebesef ten aanzien van de uitputting van grondstoffen, de klimaatproblematiek en het besef dat een groot deel van de woonlasten wordt bepaald door het energieverbruik van een woning. Binnen het strategisch ondernemingsplan is verduurzaming van het woningbezit een belangrijk item.

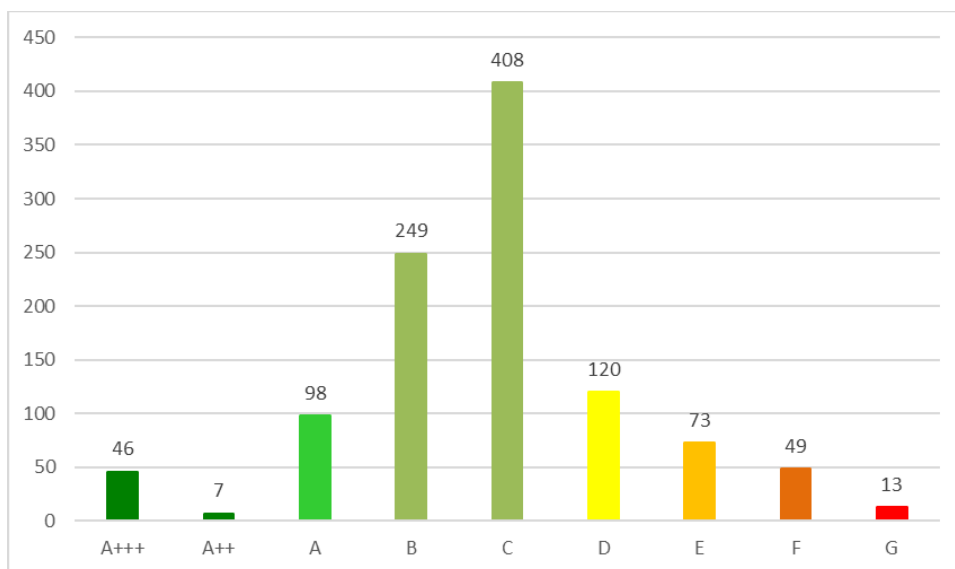
In 2018 heeft Beter Wonen haar portefeuillestrategie en wensportefeuille herijkt en op basis hiervan maatregelen op complexniveau vormgegeven. Hiervoor zijn de contouren van de wensportefeuille 2033, de veranderopgave en duurzaamheidsingrepen geschetst en vertaald naar ingrepen. In het verslagjaar zijn enkele duurzaamheidsingrepen uitgevoerd. In de huidige 10-jaars prognoseperiode wordt de financiële investeringsruimte benut om doorlopend te investeren in het kader van duurzaamheid. Het betreft een mix van verschillende maatregelen (kleine stapjes en grote sprongen) die verschillende impact hebben op de duurzaamheidsdoelen. Om ook voor de langere termijn te komen tot een weloverwogen duurzaamheidsstrategie zijn verdere inventarisaties en haalbaarheidsonderzoeken nodig en ook inzicht in de investeringsopgave en CO₂-reductie op totaalniveau.



Energielabels woningen

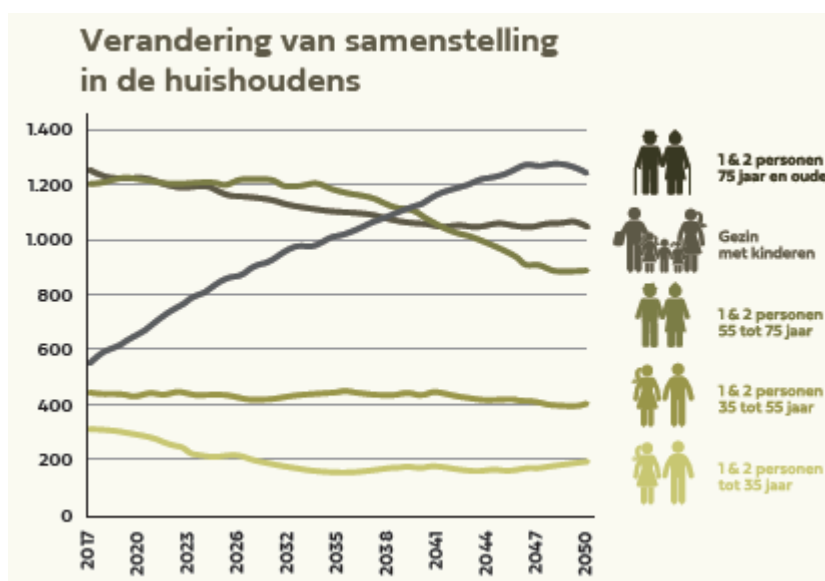
Beter Wonen streeft naar een gemiddeld energielabel (B) in 2022. In 2021 heeft er een actualisatie plaatsgevonden van de Energie-indexen van woningen waar energetische ingrepen zijn uitgevoerd. Deze nieuwe labels zijn opgesteld op basis van de nieuwe NTA-regelgeving. De reeds bestaande labels met een energie-index zijn geconverteerd naar een label conform de NTA-regelgeving. Met de intrede van deze regelgeving is er geen verband meer tussen de voorheen gebruikte energie-index en het energielabel wat vergelijking ten opzichte van voorgaande jaren onmogelijk maakt.

Labels worden nu geclassificeerd op basis van primair fossiel energieverbruik, uitgedrukt in kWh/m². Gemiddeld is dit voor het bezit van Beter Wonen 211,71kWh/m², wat overeenkomt met een label C (grenswaarde label C tussen 250 en 190 kWh/m²). 76% van de woningen heeft reeds een groen energielabel.



Prioriteit: realiseren van wonen met zorg

Anno 2021 heeft Beter Wonen 275 huurders (26%) die 75 jaar of ouder zijn (leeftijd hoofdbewoner). Een deel van deze groep zal de komende jaren te maken krijgen met (lichamelijke) beperkingen. De komende jaren zal deze groep alleen maar groter worden. Het is zowel in het belang van de betreffende huurders als in het belang van Beter Wonen dat ouderen langer zelfstandig kunnen blijven wonen. De gemiddelde leeftijd van de huurders was einde verslagjaar 59.



Huishoudensprognose Wieringen 2017-2050, naar type en leeftijd (*Bron – portefeuilleplan Wbv Beter Wonen nov-2018*)

Demografie en huishoudensprognose

De demografische- en huishoudensontwikkelingen op Wieringen geeft het volgende beeld:

- Er is nog een beperkte groei van de huishoudens op Wieringen tot 2035 (een toename van tussen de 150 en 225 huishoudens). De groei kan worden toegeschreven aan de toenemende huishoudensverdunding. Na 2035 is sprake van een geleidelijke afname.
- Wieringen vergrijst sterker ten opzichte van de overige kernen in de gemeente Hollands Kroon. Concreet betreft het:
 - Een verdubbeling van de een- en tweepersoonshuishoudens van 75 jaar en ouder tot 2040.
 - Een afname van het aantal gezinnen tot 2040, maar relatief gezien blijft deze groep nog steeds groot.

Wonen & Zorg: Van vergrijzing naar vernieuwing in de Noordkop

Landelijk is er veel aandacht voor de toename van het aantal ouderen in Nederland en de vraag op welke wijze zorg en wonen in de toekomst het beste georganiseerd kunnen worden. In samenwerking met afgevaardigden van de woon-, zorg- en welzijnspartners, de gemeenten en het zorgkantoor in de regio is in 2020 gewerkt aan een analyse van de regionale situatie op basis van alle beschikbare informatie. Op basis hiervan zijn verschillende vervolgssessies gehouden die uiteindelijk hebben geresulteerd in de uitvoeringsagenda 'Van vergrijzing naar vernieuwing in de Kop van Noord- Holland'.

De opgave is verdeeld over twee verschillende regiotafels:

- Regiotafel 1: faciliteren en stimuleren van langer thuis wonen.
- Regiotafel 2: realiseren van extra capaciteit geclusterd wonen en wonen met 24-uurszorg.

Alle partijen hebben zich door middel van ondertekening van de intentieovereenkomst gecommitteerd om de ambities voor de regiotafels gezamenlijk te realiseren in de periode tot en met 2030.

Beleid kleinschalige woningaanpassingen (75+ regeling)

Huurders met een beperking of zorgvraag zijn in de eerste plaats zelf verantwoordelijk voor het regelen van woningaanpassingen of het zoeken naar een passende woning. Lukt dit niet, dan kunnen mensen bij de gemeente terecht voor ondersteuning. Voor de vergoedingen/ verstrekkingen vanuit WMO gelden de nodige uitsluitingen en beperkingen en in vrijwel alle gevallen is er sprake van een eigen bijdrage. Met ingang van 2016 brengt Beter Wonen op verzoek van huurders die 75 jaar of ouder zijn, kleinschalige woningaanpassingen aan zonder de kosten hiervoor door te berekenen in de huurprijs. Het betreft in ieder geval niet-bouwkundige aanpassingen (zoals extra trapleuningen, wandbeugels, verhoogde toiletpotten, eenhendelkranen, drempelhulpen). Met het beleid wordt een groeiende groep oudere huurders van Beter Wonen in de gelegenheid gesteld om eenvoudige aanpassingen te laten aanbrengen, desgewenst ook preventief. Op deze manier kan een deel van de groep ouderen in ieder geval langer zelfstandig blijven wonen in hun vertrouwde omgeving. Afgelopen jaar zijn hiervoor 29 verzoeken uitgevoerd.



Prioriteit: huisvesting spoedzoekers

Vergunninghouders

Jaarlijks krijgen gemeenten een taakstelling om een aantal vergunninghouders te huisvesten. De gemeentelijke taakstelling wordt in samenspraak met de collega-corporaties Wooncompagnie en Woningstichting Anna Paulowna naar rato verdeeld. Wooncompagnie coördineert de realisatie van de taakstelling namens de corporaties. In 2021 was de taakstelling huisvesting van 69 vergunninghouders. Er was een voorstand van 2 personen vanuit 2020, waardoor het totaal aantal te huisvesten vergunninghouders in 2021 op 67 personen uitkwam. Binnen de gemeente Hollands Kroon zijn in 2021 totaal 64 personen gehuisvest, waardoor er een achterstand is ontstaan van 3 personen voor het jaar 2022. Beter Wonen heeft 12 vergunninghouders gehuisvest (inclusief gezinshereniging) en daarvoor 4 woningen beschikbaar gesteld.

Urgentiebeleid

Iedereen die ingeschreven staat voor een huurwoning in Hollands Kroon heeft te maken met een wachttijd. In noodgevallen kan men voorrang krijgen op een sociale huurwoning. Hiervoor is een urgentievergunning nodig. De gemeente Hollands Kroon werkt met strenge regels om de vrijkomende woonruimte zo eerlijk mogelijk kunnen verdelen. Het voorrang geven aan de één, betekent namelijk langer wachten voor de ander. Beter Wonen heeft in 2021 geen personen gehuisvest vanuit het urgentiebeleid.

Prioriteit: Investeren in leefbaarheid

Woningcorporaties mogen bepaalde diensten voor leefbaarheid uitvoeren. Deze zijn toegestaan als ze een bijdrage leveren aan de directe woonomgeving van het woningbezit van de corporatie.

Mengen van wijken door herstructurering en huurbeleid

Bij herstructurering van wijken en/of complexen ontwikkelt Beter Wonen waar dat lukt een diversiteit aan woningtypes. Verschillen binnen een bestaand casco of echt via een andere verschijningsvorm. Daarnaast wordt getracht de vrije toewijzingsruimte te benutten.

Ontmoeting tussen bewoners

Vanuit de resultaten van het gehouden onderzoek door het KWH is samen met de gemeente Hollands Kroon geparticipeerd in de nationale “burendag” en is er gewerkt aan een “straat van de maand” project.

Investeren in sociaal beheer

Samen met de gemeente Hollands Kroon, Wonen Plus Welzijn en zorgpartijen wordt ingezet op het verbeteren van de openbare ruimte. Er is overleg over het groenonderhoud, verkeersveiligheid in de wijken en het tegengaan van vervuiling.



Verhuur van de woningen

Beter Wonen hanteert het aanbodmodel voor de woonruimteverdeling en is aangesloten bij het regionale woonruimteverdeelsysteem: Woonmatch Kop van Noord-Holland. Woningzoekenden in de Kop van Noord-Holland krijgen een duidelijk en zo compleet mogelijk overzicht van het woningaanbod in de regio. De woningen worden voor verhuur aangeboden via de website www.woonmatchkopnh.nl. Een woningzoekende kan tips ontvangen als er een woning wordt aangeboden die voldoet aan de aangegeven kenmerken. Via de website kan de woningzoekende inloggen om de eigen gegevens te beheren en om direct te reageren op de geadverteerde woningen. De woning wordt geadverteerd met een minimumaantal personen, leeftijd en het inkomen.

Eind 2020 is de Woonmatch App live gegaan. Woonmatch is het eerste woonruimteverdeelsysteem dat een app aanbiedt. De app is een collectief van de corporaties in de Kop van Noord-Holland, West-Friesland, Waterland en Lochem. Het promoten van deze app gebeurt via Facebook, Twitter, LinkedIn, Woonmatchkopnh.nl en nieuwsbrieven.

Ook is eind 2020 de website Ruilmijnwoning.nl live gegaan. Vanuit de website Woonmatchkopnh.nl is deze ook bereikbaar. Woningzoekenden die nog niet aan bod zijn voor een woning conform de ranglijst, hebben nu de mogelijkheid om via ruilmijnwoning.nl sneller voor een passende woning in aanmerking te komen. De corporaties geven aan welke woningen geschikt zijn voor woningruil. De woningen worden via de nieuwe website aangeboden en helpt woningzoekenden stap voor stap door het proces. De inschrijving bij Woonmatch behouden de woningzoekenden.

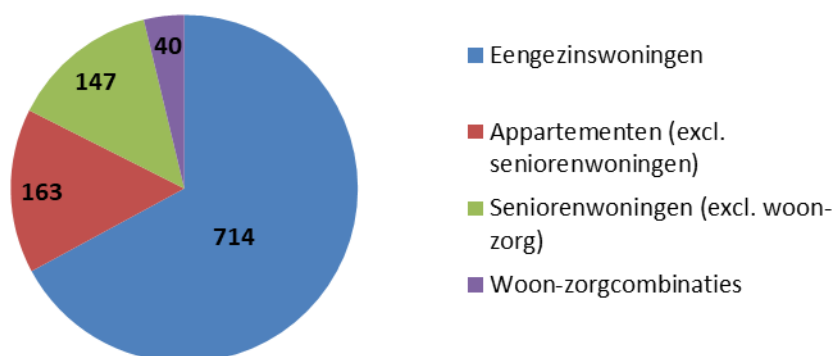
In 2020 is, in samenspraak met Wooncompagnie en Woningstichting Anna Paulowna, een regeling voor doorstromers opgezet om de doorstroom te bevorderen. In Woonmatch wordt gebruikt gemaakt van segmenten waarin huurders van de corporatie binnen de gemeente Hollands Kroon voorrang verkrijgen bij seniorenwoningen. Per 1 januari 2021 is de regeling ingevoerd.



Woningvoorraad

De woningvoorraad kenmerkt zich door het accent op eengezinswoningen. Eind 2021 bedroeg de sociale woningvoorraad 1.064 woonegelegenheden. Daarmee bezit Beter Wonen ongeveer 28% van het totale woningbestand op Wieringen.

Woningvoorraad naar woningtypen



Woningvoorraad naar bouwperiode

Bouwperiode	Aantal woningen
Tot 1939	20
1940 t/m 1949	6
1950 t/m 1959	69
1960 t/m 1969	300
1970 t/m 1979	246
1980 t/m 1989	206
1990 t/m 1999	124
2000 t/m 2009	40
2010 t/m 2019	14
2020 en later	39
Totaal	1.064



Verhuringen

In het verslagjaar zijn er in totaal 55 huurcontracten beëindigd en 54 woningen verhuurd.

Toewijzingsbeleid

Als gevolg van de Europese beschikking over staatssteunregels voor woningcorporaties is de regeling DAEB van kracht. In het kader van de staatssteunregeling geldt voor de toewijzing van DAEB-woningen dat minimaal 80% wordt verhuurd aan huishoudens met lage inkomens, maximaal 10% wordt verhuurd aan de middeninkomens en maximaal 10% wordt verhuurd aan de hoge inkomens (vrije toewijzingsruimte), zij het dat voor deze 'vrije ruimte' voorrangregels gelden zoals een huisvestingsverordening of medische redenen.

Doelgroep	Inkomen €	Aantal toewijzingen	Norm (%)	Gerealiseerd (%)
Primair	<= 40.024	53	80	98,1
Middeninkomens	40.024 - 44.655	1	10	1,9
Vrij toewijsbaar	> 44.655	0	10	0

In 2021 zijn 54 woningen verhuurd waarop de DAEB-regeling van toepassing is. Woningen ingezet voor tijdelijke huur op grond van de Leegstandswet tellen voor deze regeling niet mee.

Passendheidstoets

Woningcorporaties moeten bij het toewijzen van sociale huurwoningen ook voldoen aan de passendheidsnorm vanuit de Herzieningswet. De overheid wil hiermee voorkomen dat huishoudens met een inkomen onder de huurtoeslaggrens in (te) dure woningen terecht komen. Van alle nieuwe toewijzingen aan huishoudens met een inkomen tot en met de huurtoeslaggrens moet minstens 95% een woning zijn met een aanvangshuur binnen de aftoppingsgrenzen (prijspeil 2021) van de huurtoeslag:

- Bij een- en tweepersoonshuishoudens: maximaal € 633,25
- Bij drie- en meerpersoonshuishoudens: maximaal € 678,66

Voor iedere verhuring is de passendheid getoetst en de gegevens daarvan worden geregistreerd en gemonitord. In 2021 zijn alle woningen passend toegewezen.

					Norm: 95%		Norm: 5%
	Nieuwe contracten	Grens Inkomen €	Grens Huur €	Passend toegewezen	% Passend	Niet passend toegewezen	% Niet passend
Tot AOW leeftijd							
Eenpersoons	21	23.725	633,25	21	100	0	0
Tweepersoons	3	32.200	633,25	3	100	0	0
Drie- en meerpersoons	7	32.200	678,66	7	100	0	0
Vanaf AOW leeftijd							
Eenpersoons	8	23.650	633,25	8	100	0	0
Tweepersoons	0	32.075	633,25	0	0	0	0
Drie- en meerpersoons	0	32.075	678,66	0	0	0	0
Statushouders							
Een- of tweepersoons	3		633,25	3	100	0	0
Drie- en meerpersoons	1		678,66	1	100	0	0
Totaal passend toewijzen	43			43	100		0

Woonfraude

Onrechtmatige bewoning van huurwoningen is landelijk fenomeen, waar Beter Wonen alert op is en samenwerkt met de gemeente. Ter bestrijding van woonfraude kan Beter Wonen onder meer gebruikmaken van de mogelijkheid om gegevens uit de Basisregistratie Personen (BRP) op te vragen. Omdat de gemeente ook belang heeft bij een juiste adresbewoning en opsporing van onrechtmatige bewoning is Beter Wonen vrijgesteld van de leges voor het raadplegen van de BRP. In het verslagjaar is één meldingen van onrechtmatige bewoning aan de orde geweest welke heeft geresulteerd in een huuropzegging.

Onrechtmatig gebruik: hennepsteelt

De bedrijfsmatige thuisteelt van hennep is niet alleen bij wet verboden, maar heeft ook ongewenste consequenties, zoals overlast voor de buurt, schade aan de woning, toename van criminaliteit en een verhoogd (brand)gevaar. Voor de bestrijding van hennepsteelt heeft Beter Wonen samen met diverse andere partijen op het gebied van ordehandhaving, volkshuisvesting en energielevering een hennepconvenant afgesloten. Doel van de samenwerking is het in onderlinge afstemming en in gezamenlijkheid nemen van preventieve en repressieve maatregelen. De gemeenten nemen het voortouw in de samenwerking tussen de partners omdat zij primair verantwoordelijk zijn voor de openbare orde en veiligheid in de gemeente. Ook heeft een gemeente de nodige bestuurlijke bevoegdheden zoals onder meer het sluiten van een pand en het verhalen van de kosten van ontmanteling van een kwekerij. In het verslagjaar is er geen sprake geweest van ontruiming op basis van hennepkwekerij.

Sociaal plan bij renovatie en/of sloop

Woningcorporaties zijn verplicht een verhuiskostenvergoeding te verstrekken aan huurders als zij moeten verhuizen vanwege een voorgenomen renovatie of sloop van de woning. Wij realiseren ons dat een besluit tot renovatie of sloop van woningen gevolgen heeft voor de huurders van de betreffende woningen.

Daarom vinden we het van belang om duidelijkheid te verschaffen met betrekking tot de rechten en verplichtingen van de huurders die te maken krijgen met renovatie of sloop van de gehuurde woning. Het sociaal plan bij renovatie en/of sloop biedt huurders duidelijkheid over wat men kan verwachten van Woningbouwvereniging Beter Wonen gedurende de periode van renovatie en/of sloopbesluit en eventuele nieuwbouw. Het sociaal plan voor de huurders van Beter Wonen is in gezamenlijkheid met de Huurdersbelangenvereniging vastgesteld en met ingang van juni 2017 van kracht. In het verslagjaar zijn geen uitkeringen verstrekt.

Verkoop huurwoningen

Verkoop van woningen vindt alleen plaats bij de, in het strategisch voorraad beleidsplan, aangewezen complexen (oorspronkelijk in totaal 49 eengezinswoningen) waar geen ontwikkelpotentie aanwezig is. Bij mutatie worden deze woningen tegen taxatiewaarde te koop aangeboden op de vrije markt, waarbij huurders van Beter Wonen bij gelijke interesse voorrang krijgen. Ook is het mogelijk dat een zittende huurder zijn/haar woning koopt (indien de woning voor verkoop in aanmerking komt) tegen 100% van de getaxeerde marktwaarde. In 2021 zijn twee woningen verkocht.

Kwaliteit van de woningen

Algemeen

Onderhoud is een grote kostenpost voor Beter Wonen. Welk onderhoud gepland wordt, is sterk afhankelijk van de visie over de bestaande woningvoorraad en de kwaliteit van de toegepaste bouwmaterialen. Een goed onderbouwde meerjarenplanning voor onderhoud wordt gerealiseerd op basis van vastgestelde uitgangspunten. Controleren of de geplande werkzaamheden goed in tijd gepland staan en of deze voldoen aan de huurtechnische, bouwtechnische en strategische kwaliteitseisen is een dynamisch proces. Door enkele simulaties door te voeren kunnen er diverse beelden ontstaan die van invloed kunnen zijn op de financiële reservering. Vooraf moeten de te onderhouden elementen in kaart worden gebracht.



Dagelijks onderhoud

In 2021 zijn in totaal 1.596 onderhoudsopdrachten uitgevoerd in het kader van dagelijks onderhoud, waarvan 1.435 aan klachtenonderhoud, 94 aan mutatieonderhoud, 29 ten behoeve van de 75+ regeling en 38 ten behoeve van het glasfonds. Tijdens mutatieonderhoud zijn er bij diverse woningen ingrepen aan de binnenzijde (badkamer, toilet, keuken) van de woningen verricht.

Planmatig onderhoud

De uit te voeren cyclische onderhoudsactiviteiten en de daarvoor benodigde budgetten worden ieder jaar afgeleid van de meerjarenplanning onderhoud. Dit vormt vervolgens de jaarbegroting voor het planmatig onderhoud. In de bedrijfsbegroting wordt het aangegeven budget gereserveerd. Gedurende het uitvoeringsjaar worden de onderhoudsactiviteiten verricht. Het planmatig onderhoud heeft zich in 2021 in hoofdzaak geconcentreerd op de onderstaande punten:

- Vervangen van keukenblokken in complex 1570
- Buitenschilderwerk aan complex 2230
- Vervangen van de golfplaten op de bergingen complex 1550
- Vervangen van HR cv-ketels bij 81 woningen.
- Het uitvoeren van divers contractonderhoud aan onder andere liften, cv-installaties, deuropeners, noodverlichting en brandmeldinstallaties.

Duurzaamheidsmaatregelen

- Het plaatsen van 14 sets PV Panelen aan complex 1340
- Het plaatsen van 11 sets PV Panelen aan complex 1350

Investerings

- In 2020 zijn aan complex 1510 (28 woningen) casco-werkzaamheden uitgevoerd en is het complex verduurzaamd. Als gevolg van corona-maatregelen zijn de werkzaamheden binnen (vervangen van badkamers en keukens) uitgevoerd in 2021.

Het betrekken van bewoners bij beleid en beheer

Beter Wonen benadert huurders zoveel mogelijk persoonlijk. Zeker als het gaat om de eigen woning en/of buurt. Het kantoor is iedere werkdag in de ochtend geopend voor informatie, vragen, reparatieverzoeken en adviseren van bewoners en woningzoekenden. Bij onderhoudsprojecten en sloop/nieuwbouwprojecten wordt afzonderlijk overlegd met bewoners en groepen van bewoners.

Huurdersvertegenwoordiging

Een huurdersorganisatie vervult een waardevolle vertegenwoordigende taak voor de huurders. De rol van huurdersorganisaties is veranderd door de Woningwet. Zo hebben huurders via de huurdersorganisatie meer invloed gekregen. Naast de formele rol voortvloeiend uit de Overlegwet heeft de huurdersorganisatie nu ook de rol van volwaardig gesprekspartner gekregen in de prestatieafspraken met gemeenten en corporaties over het lokale woonbeleid. Er wordt in toenemende mate betrokkenheid en inbreng gevraagd van huurdersorganisaties. Tegelijkertijd is de complexiteit de afgelopen jaren toegenomen en blijkt dat het voor de huurdersorganisatie lastig is om bestuursleden te vinden om de ontstane vacatures te vullen.

Tot op heden is op verschillende manieren geprobeerd om opvolgers voor het bestuur van de HBV te werven, zowel door het bestuur van de HBV als de bestuurder van Beter Wonen zijn herhaalde oproepen gedaan en huurders zijn benaderd om een kandidatuur in overweging te nemen. Desondanks is het helaas niet gelukt om voldoende huurders (minimaal 3) bereid te vinden om zichzelf kandidaat te stellen. De situatie van een demissionair bestuur in combinatie met het gebrek aan opvolgers heeft het bestuur van de HBV eind december 2018 doen besluiten om niet langer gebruik te maken van de bevoegdheden die de Overlegwet aan een huurdersorganisatie heeft toegedeeld. Dit betekent dat de HBV formeel blijft bestaan als vereniging, maar dat het bestuur van de HBV zich niet langer actief zal inzetten voor het behartigen van de belangen van de huurders van Beter Wonen.

Het bestuur van Woningbouwvereniging Beter Wonen respecteert dit standpunt en ziet het als een onvermijdelijk gevolg van het uitblijven van voldoende kandidaat-bestuursleden. In ieder geval zijn de formele adviesaanvragen aan de HBV tot nader order opgeschort. Deze lokale situatie staat lijkt niet op zichzelf te staan, want elders in het land zijn er ook huurdersorganisaties waarvan het bestuur grote moeite heeft om opvolgers te vinden of huurdersorganisaties die zelfs al zijn opgedoekt als gevolg van het gebrek aan bestuursleden. Dit gegeven is voor Beter Wonen aanleiding om alternatieve (laagdrempelige) vormen van huurdersbetrokkenheid te gaan onderzoeken en/of uit te proberen. Een voorbeeld hiervan is een klantenpanel.



Het voordeel van de huurders van Beter Wonen boven vele andere corporaties is dat onze organisatie nog steeds de verenigingsvorm kent boven andere corporaties die gekozen hebben voor een stichtingsvorm. Onze huurders kunnen lid worden en op de ledenvergaderingen hun inbreng op het beleid van Beter Wonen kenbaar maken.

In het verslagjaar zijn er regelmatig contacten en overlegmomenten geweest tussen de bestuurder van Beter Wonen en het bestuur van de HBV, zowel formeel als informeel. Verder heeft de HBV een bijdrage geleverd aan de totstandkoming van de nieuwe kaderafspraken voor de periode 2022-2026 tussen de gemeente Hollands Kroon, de HBV en Woningbouwvereniging Beter Wonen.

Klachten en geschillen

Overall waar mensen samen wonen en werken, gaan zaken goed en soms iets minder goed. Er is sprake van een klacht op het moment dat er ontevredenheid kenbaar wordt gemaakt over een handeling of het nalaten daarvan door één van onze medewerkers, onze organisatie of personen betrokken bij onze organisatie. Huurders, woningzoekenden en overige leden kunnen hun bezwaren indienen. Beter Wonen streeft naar een zorgvuldige behandeling van klachten en streeft ernaar om eventuele klachten eerst vanuit de eigen werkorganisatie op te lossen. Alleen wanneer dit streven niet tot het gewenste resultaat leidt, is sprake van een geschil in de zin van de Geschillenadviescommissie (GAC).

Geschillencommissie

Beter Wonen participeert in de Bovenregionale Geschillencommissie Noord-Holland Noord. De Geschillencommissie werkt volgens een klachtenreglement dat is opgesteld in overleg met verhuurders en huurderbelangenorganisaties. De Geschillencommissie adviseert het bestuur van de corporatie met betrekking tot de afhandeling van de aan haar voorgelegde geschillen, dan wel met betrekking tot de afhandeling van een door de corporatie aan haar voorgelegd probleem.

De klachten kunnen onder meer betrekking hebben op:

- het functioneren van de vereniging;
- procedures waarmee de huurders te maken krijgen;
- gedragingen of nalatigheden van personen die bij de betrokken instellingen werkzaam zijn, zoals aannemers, huismeesters, schoonmakers e.d.;
- het toewijzen van woonruimte.

De huurders zijn regelmatig (via het bewonersblad en de website) geïnformeerd over het bestaan van de Geschillencommissie. In het verslagjaar zijn 3 geschillen voorgelegd aan de Geschillenadviescommissie.



In één geval heeft de Geschillencommissie advies uitgebracht wat is opgevolgd. Over een ander geval zijn we geïnformeerd door de Geschillencommissie maar deze zaak heeft geen vervolg gekregen. Het derde geval is eind 2021 bij ons gemeld en daarvoor heeft de Geschillencommissie informatie bij ons opgevraagd. Het betreft hier hetzelfde adres als de eerste melding in 2021.

Huurcommissie

De Huurcommissie is een onafhankelijke landelijke organisatie die zich bezighoudt met geschillen tussen huurder en verhuurder over onderhoud, huurprijs en servicekosten van huurwoningen. Een uitspraak van de Huurcommissie is bindend. De minister voor Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties is toezichthouder op de Huurcommissie. Verhuurders met meer dan 50 sociale woningen betalen jaarlijks een wettelijk verplichte verhuurderbijdrage aan de huurcommissie. Met de verhuurderbijdrage kan de Huurcommissie haar werkzaamheden uitvoeren. In het verslagjaar zijn geen bezwaarschriften ingediend bij de Huurcommissie.



Financiële continuïteit

Om de maatschappelijke opgave te kunnen realiseren is de beschikbaarheid van financiële middelen op korte en lange termijn essentieel. Daarom stelt Beter Wonen eisen aan haar vermogenspositie, die is gebaseerd op de risico's die zij loopt. Het vermogen van Beter Wonen moet toereikend zijn om eventuele tegenvallers op te kunnen vangen. In deze paragraaf is een beknopte beschrijving opgenomen van de huidige financiële positie en een doorkijk van de ontwikkeling van de financiële continuïteit naar de toekomst toe.

Jaarresultaat

Het jaarresultaat is in het verslagjaar uitgekomen op € 16,9 miljoen. Dit is inclusief de niet gerealiseerde waardeverandering van de materiele vaste activa (€ 15,7 miljoen).

Marktwaarde

De totale marktwaarde in verhuurde staat bedraagt per 31 december 2021 € 130,5 miljoen tegen € 114,9 miljoen eind 2020. De waardering van het vastgoed is in overeenstemming met het Handboek modelmatig waarderen bepaald en is daarmee conform de in de Woningwet voorgeschreven waarderingsgrondslag en daaruit afgeleide ministeriele besluiten geldend ten tijde van het opmaken van de jaarverslaggeving. Deze wijze van waardering heeft geresulteerd in een solvabiliteit (o.b.v. marktwaarde) van 92%. Per 31 december 2021 is hiervan in € 82,7 miljoen als ongerealiseerde herwaarderingen in de reserves begrepen (2020: € 69,0 miljoen).

De financiële positie komt onder andere tot uitdrukking in de liquiditeits- en solvabiliteitspositie.

Liquiditeitspositie

De liquiditeitspositie wordt uitgedrukt in een verhoudingsgetal, de current ratio. Deze laat zien in hoeverre de corporatie in staat is haar kortlopende schulden tijdig te voldoen. Beter Wonen streeft naar het aanhouden van een liquiditeitsbuffer, om betalingsproblemen te voorkomen. Om dit proces te bewaken wordt gebruik gemaakt van een voortschrijdende 12-maandsliquiditeitsprognose. Op balansdatum was sprake van een liquiditeitspositie van € 3,5 miljoen.

Solvabiliteitspositie

Solvabiliteit is een kengetal dat inzicht geeft in de mogelijkheid om aan onze verplichtingen op lange termijn te kunnen voldoen. Dit kengetal geeft de verhouding weer tussen het eigen vermogen en het totale vermogen.



Vanuit goed rentmeesterschap gaat Beter Wonen uiterst zorgvuldig om met het vermogen wat in verschillende decennia is opgebouwd. Voor de uitvoering van de wettelijke en statutaire taken zal Beter Wonen onnodige en onaanvaardbare risico's vermijden.

Financiële risico's

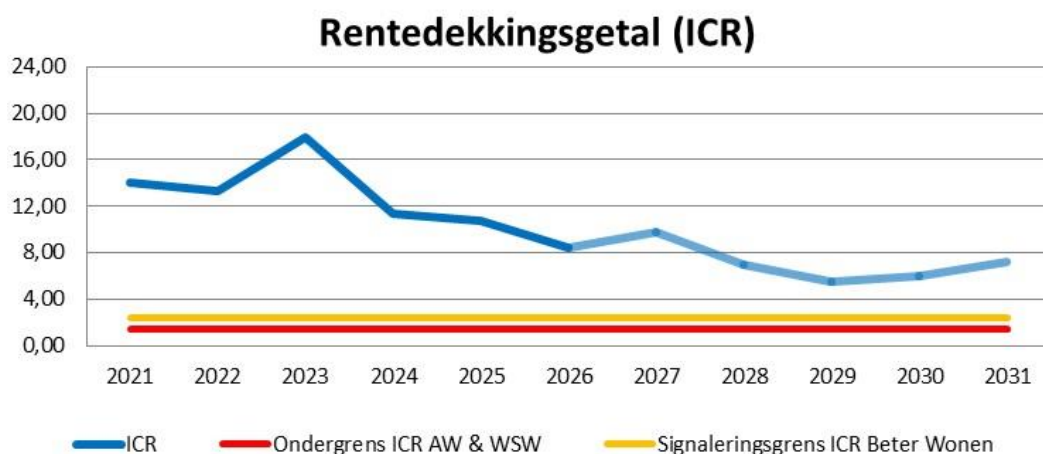
Beter Wonen voert een terughoudend treasurybeleid waarin het gebruik van financiële derivaten expliciet is uitgesloten. Daarnaast is het financieel beleid erop gericht om de grenzen van de financiële ratio's niet op te zoeken. Beter Wonen neemt in de voor ten minste 5 jaar volgend op het laatst afgesloten boekjaar, streefwaarden en prestatie-indicatoren op, die betrekking hebben op de in die jaren te verwachten financiële situatie en financiële risico's (conform het BTIV artikel 104 lid 2 sub c). De minimale streefwaarden sluiten aan bij de normen van de Aw en het WSW.

In de onderstaande grafieken uit de begroting 2022 en meerjarenprognose 2023 – 2031 zijn de streefwaarden en prestatie-indicatoren weergegeven. Daarnaast hanteert Beter Wonen signaleringsnormen voor de financiële ratio's, die voorzichtigheidshalve hoger zijn vastgesteld dan de sectorale normen. Op deze manier wordt geanticipeerd op een mogelijke aanscherping van deze normen naar de toekomst toe. Bovendien is er een buffer om tegenvallers op te vangen zonder dat niet meer aan de ratio's wordt voldaan.

De operationele kasstroom moet ruim voldoende zijn om de rente en aflossingsverplichtingen te kunnen blijven voldoen. Het kader wordt uitgedrukt in de Interest Coverage Ratio (ICR).

Interest Coverage Ratio (ICR)

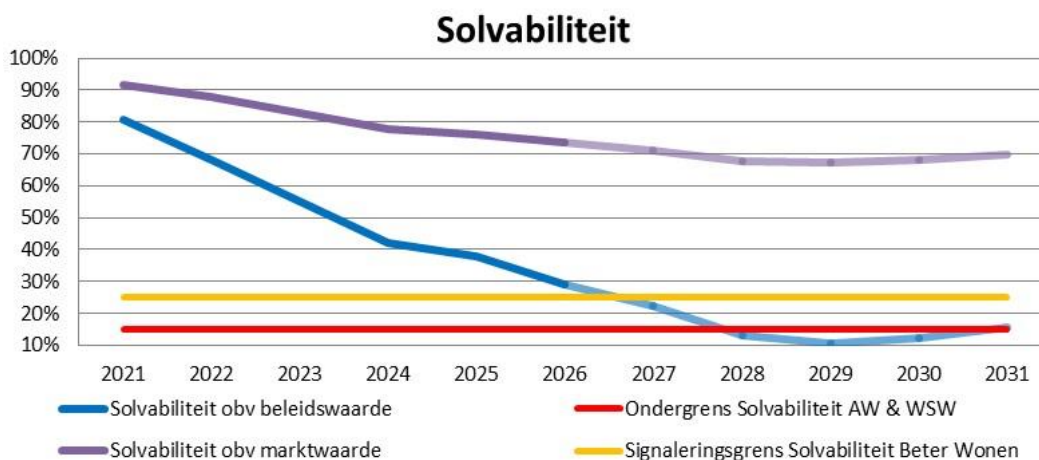
De ICR ofwel de rentedekkingsgraad geeft de verhouding aan tussen de operationele kasstroom en het saldo van de rentelasten. De huidige norm van de Aw en het WSW is 1,4. De signaleringsnorm van Beter Wonen is vastgesteld op 2,4.



De ICR voldoet in de gehele prognoseperiode aan de gestelde normen. Ultimo 2021 ligt de werkelijke ICR op 14,1. Op lange termijn zien wij een ICR die de interne norm nadert. Door toenemende investeringen zullen de rentelasten op termijn flink stijgen en daalt de ICR.

Solvabiliteit

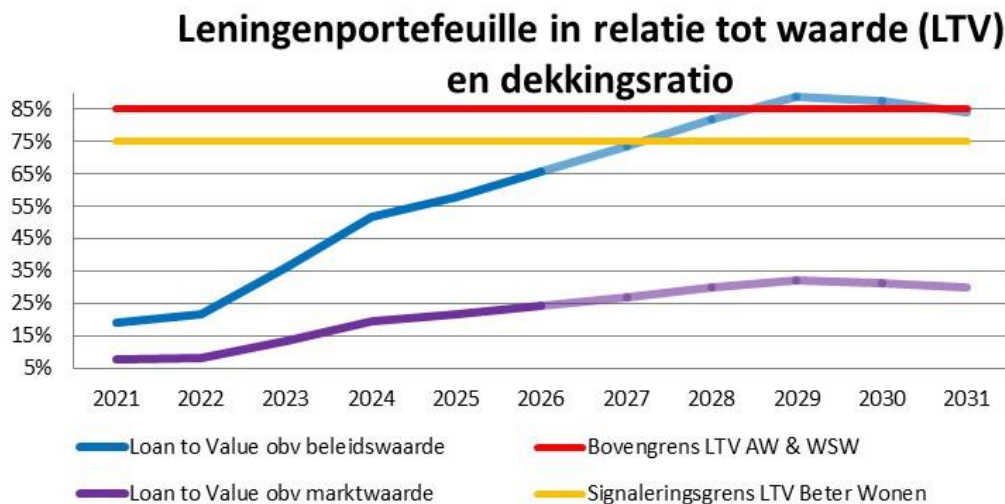
De solvabiliteit is de omvang van het eigen vermogen ten opzichte van de omvang van het totaal vermogen. De Aw en het WSW hanteren voor de solvabiliteit obv beleidswaarde een norm van 15%. Beter Wonen hanteert een signaleringsgrens van 25%.



De solvabiliteit van Beter Wonen voldoet in de dPi-prognoseperiode aan de gestelde normen. Ultimo 2021 ligt de solvabiliteit (obv marktwaarde) van Beter Wonen op 92%. De solvabiliteit (obv beleidswaarde) is ultimo 2021 80%. De solvabiliteit laat een dalende trend zien. In de periode 2023 tot en met 2029 wordt op een aantal complexen het scenario sloop vervangende nieuwbouw toegepast. Daarnaast zijn een viertal acquisitieprojecten begroot. Voor deze ingrepen is externe financiering benodigd, waardoor de solvabiliteit op lange termijn de norm van AW en WSW zal overschrijden. Belangrijke kanttekening bij de prognosecijfers 2022 t/m 2031 is, dat de verlaging van de verhuurderheffing met € 650 miljoen en evt. volledige afschaffing van de verhuurderheffing hier nog niet in zijn meegenomen.

Loan to Value (LTV)

De LTV geeft inzicht in de lange termijn verdien capaciteit van de voorraad (uitgaande van voortgezette exploitatie) ten opzichte van het vreemd vermogen. De Aw en het WSW hanteren voor de Loan to Value obv beleidswaarde een norm van 85%. Beter Wonen hanteert een signaleringsgrens van 75%.



De LTV (obv beleidswaarde) van Beter Wonen komt ultimo 2021 uit op 19%. De LTV voldoet in de dPi-prognoseperiode aan de gestelde norm van de toezichthouder. Net als bij de solvabiliteit zien we in de loan to value een soortgelijk patroon. Als gevolg van de stijgende investeringen, neemt de leningenportefeuille de komende jaren toe van € 10 miljoen ultimo 2021 tot € 45 miljoen ultimo 2031, waarmee de LTV in 2029 en 2030 boven de sectorale norm uitkomt. Belangrijke kanttekening bij de prognosecijfers 2022 t/m 2031 is, dat de verlaging van de verhuurderheffing met € 650 miljoen en evt. volledige afschaffing van de verhuurderheffing hier nog niet in zijn meegenomen.

3. Bestuursverklaring

Op basis van het verslag blijkt dat Woningbouwvereniging Beter Wonen actief invulling geeft aan de diverse beleidsterreinen binnen haar volkshuisvestelijke taak in de voormalige gemeente Wieringen. Het bestuur verklaart dat zij de haar ter beschikking gestelde middelen, **met uitzondering van de verhuurderheffing**, uitsluitend heeft aangewend in het belang van de volkshuisvesting.

De heer M.C. Dirks
Directeur – bestuurder



4. Verslag van de Raad van Commissarissen over 2021

Inleiding

De Raad van Commissarissen (RvC) is per 1 april 2017 aangetreden met drie personen. In 2020 is de RvC uitgebreid met een vierde lid, vooral gelet op de gezondheidstoestand van een van de leden en de daarmee samenhangende afwezigheid bij vergaderingen. In de loop van 2021 bleek dat de betreffende commissaris de vergaderingen regelmatig niet kon bijwonen. In goed overleg is vervolgens besloten het lidmaatschap van Lilianne van de Broek per 1 juli 2021 te beëindigen. Op grond van de aanwezige expertise van de andere drie commissarissen en het feit dat er geen indicaties waren en zijn voor structurele afwezigheid bij vergaderingen, heeft de RvC besloten om vooralsnog verder te gaan in de huidige samenstelling. Indien omstandigheden wijzigen, kan alsnog worden besloten tot uitbreiding van de RvC met een extra lid.

Ook in de huidige samenstelling blijft de RvC zonder commissies werken, wat passend is bij de beperkte omvang. Dankzij de huidige werkwijze blijven alle commissarissen goed aangesloten bij de verschillende beleidsgebieden.

Visie op toezicht

De RvC houdt toezicht op het beleid van het bestuur, het functioneren van het bestuur, de algemene gang van zaken binnen de organisatie, de financiële continuïteit en de uitvoering van het beleid. De taken, verantwoordelijkheden en bevoegdheden van de Raad van Commissarissen zijn in de statuten van Beter Wonen omschreven. Eén en ander is verder uitgewerkt in het reglement voor de RvC.

De kaders

Bij de toezichthoudende rol maakt de RvC gebruik van een extern en een intern toezichtkader. Het externe toezichtkader wordt gevormd door wet- en regelgeving vanuit de Woningwet en vanuit de sectorinstituten zoals het WSW (Waarborgfonds Sociale Woningbouw), de Aw (Autoriteit woningcorporaties), Aedes (branchevereniging van woningcorporaties) en de VTW (Vereniging van Toezichthouders Woningcorporaties). Voor het intern toezicht heeft de RvC in 2017 een toezichtkader opgesteld. Bij het opstellen van het toezichtkader was de Governancecode leidend. Het toezichtkader beschrijft op hoofdlijnen het speelveld en de taken van de corporatie en omvat het geheel van spelregels die de RvC bij het uitoefenen van de taken volgt.

Het toezichtkader is voor het bestuur kader stellend om te besturen en voor de RvC bepalend om toezicht te houden. Het toezichtkader richt zich zowel op de besturing als op de beheersing van Beter Wonen. Specifiek uitgangspunt van de RvC is de evenwichtige aandacht



voor zowel financiële kaders en risico's als de volkshuisvestelijke doelen, waarbij het realiseren van de maatschappelijke opgaven de basis vormt.

De aandachtsvelden

In het toezichtkader heeft de RvC de volgende aandachtsvelden van toezicht geformuleerd:

- Het strategisch beleid van Beter Wonen.
- De maatschappelijke prestaties van Beter Wonen.
- De verankering van Beter Wonen in de samenleving.
- De financiële weerbaarheid van Beter Wonen.
- Het adequaat en effectief functioneren van de interne beheersing.
- Het risicomanagement.

Het toetsingskader

De RvC van Beter Wonen toetst het functioneren van de organisatie op basis van externe onderzoeken en benchmarks, de tertaalrapportages, de jaarrapportages, externe metingen (zoals de in 2018 uitgevoerde visitatie), oordelen van derden (waaronder de managementletter van de externe accountant en oordeelsbrieven van externe toezichthouders) en overleg over beleidskeuzes met anderen dan de bestuurder in en buiten de organisatie zoals de Huurdersbelangenvereniging en de leden. Daarnaast laat de RvC zich intensief door de bestuurder informeren over beleid, actuele thema's en ontwikkelingen.



Governance

Positie van de RvC binnen Woningbouwvereniging Beter Wonen

Beter Wonen kent een verenigingsstructuur. Dat betekent dat er wettelijk specifieke bevoegdheden zijn toegewezen aan de Algemene Ledenvergadering (ALV). Dit is van invloed op de positie van de RvC. Anders dan bij een stichting dient de ALV haar goedkeuring over het jaarverslag en de jaarrekening te geven en heeft de ALV, naast de HBV een adviesrecht bij het (her)benoemen van de leden van de RvC en bestuurders en investeringen boven € 3 miljoen. De leden van Beter Wonen zijn hiervan schriftelijk op de hoogte gesteld en geïnformeerd over de mogelijkheid om door middel van een commissie haar adviesrecht uit te oefenen.

De Governance

De Governancecode is opgebouwd uit vijf principes die leidend zijn voor het besturen van de organisatie:

1. Bestuur en RvC hanteren waarden en normen die passen bij de maatschappelijke opdracht.
2. Bestuur en RvC zijn aanspreekbaar en leggen actief verantwoording af.
3. Bestuur en RvC zijn geschikt voor hun taak.
4. Bestuur en RvC gaan in dialoog met belanghebbende partijen.
5. Bestuur en RvC beheersen de risico's verbonden aan hun activiteiten.

De RvC van Beter Wonen onderschrijft de Governancecode 2020 en handelt volledig conform de richtlijnen zoals hierin zijn beschreven. Dat houdt in dat de RvC deze code volledig toepast en er geen uitleg aan de orde is over zaken die niet passen binnen de Governancecode 2020. Het vergoedingsbeleid voor de leden van de RvC is conform het advies hierover van de VTW.

Onafhankelijkheid en onverenigbaarheden

Alle leden van de RvC zijn onafhankelijk van de vereniging. Er is geen sprake van onverenigbaarheid van leden van de RvC, zoals bedoeld in artikel 30 lid 6 van de Woningwet. Er bestaan geen overlappings met andere bestuursfuncties. Er is geen arbeidsovereenkomst, zoals bedoeld in artikel 610 lid 1 van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek, tussen een lid van de RvC en de toegelaten instelling. Geen van de leden was in het verleden in dienst van Beter Wonen of onderhoudt een directe of indirecte band met toeleveranciers of afnemers van Beter Wonen. De leden vervullen hun functie zonder last of ruggenspraak met een voordragende partij.



De RvC als toezichthouder

Het toezicht in 2021

De RvC heeft in 2021 zeven bijeenkomsten gehad, waaronder 5 reguliere RvC-vergaderingen conform de jaarplanning, een kennismakingsgesprek met de nieuwe accountant en een Governance-inspectie met Inspectie Leefomgeving & Transport. Vanwege de Corona-pandemie waren de meeste bijeenkomsten, helaas maar noodzakelijk, digitaal.

Vaste onderwerpen van bespreking zijn: de managementletter en het accountantsverslag van de externe accountant, de jaarstukken over boekjaar 2020, de begroting 2022 en meerjarenprognose 2023 t/m 2031. Naast deze vaste jaarlijks terugkerende onderwerpen hebben we ook gesproken over de resultaten van de Aedes-benchmark, de samenwerking met Woningstichting Anna Paulowna, de ontwikkeling van grondposities van Beter Wonen, het verwerven van nieuwe bouwlocaties, het verduurzamen van woningen, het treasuryjaarplan en de Vestia-leningruil. In 2021 heeft de RvC ook uitgebreid stilgestaan bij de keuze voor een nieuwe accountant en de herbenoeming van de bestuurder en de voorzitter van de RvC.

De voortgang van de activiteiten en bedrijfsvoering bij Beter Wonen wordt drie keer per jaar uitgebreid besproken aan de hand van de tertaalrapportages die door de bestuurder worden gemaakt. Hiermee kunnen we volgen of de doelstellingen uit het jaarplan worden opgepakt en wat de resultaten daarvan zijn.

Iedere vergadering werd stilgestaan bij de Corona-crisis en de gevolgen hiervan voor de organisatie en de huurders. Hierdoor werd vinger aan de pols gehouden in deze roerige periode. Gelukkig is vastgesteld dat er nog geen signalen zijn dat huurders door de Corona-crisis in financiële problemen zijn geraakt, waardoor zij de huur niet meer konden betalen. De dienstverlening aan de huurders is weliswaar meer op afstand geweest, maar heeft naar behoren gefunctioneerd. Hopelijk kan in 2022 het persoonlijk contact met de huurders weer worden hersteld!

De RvC streeft ernaar om jaarlijks meerdere keren contact te hebben met de huurders. Enerzijds door de organisatie van een Algemene Ledenvergadering, anderzijds door het bezoeken van projecten in het werkgebied en daar te praten met de bewoners. Door de Corona-pandemie kon, net als in 2020, de Algemene Ledenvergadering helaas niet doorgaan. De huurders hebben alle agendastukken kunnen inzien en erop kunnen reageren door middel van een stemformulier, waardoor aan de wettelijke verplichtingen werd voldaan. De RvC bedankt de leden die de moeite hebben genomen om zich te verdiepen in de jaarstukken en een stem uit te brengen. De commissarissen waren wederom aangenaam verrast door het aantal en de aard van de reacties.



Naast de vergaderingen met de bestuurder, vergadert de Raad van Commissarissen voorafgaand aan de RvC-vergaderingen kort zonder de bestuurder. Deze bijeenkomsten zijn onderdeel van de ontwikkeling van de RvC en zijn gebruikt om te komen tot een gezamenlijke visie en werkwijze, een planning van de werkzaamheden en verdeling van taken.

De RvC had zich voorgenomen om in 2021 in gesprek te gaan met diverse stakeholders. Helaas heeft ook hier de Corona-pandemie roet in het eten gegooid. De RvC is van mening dat de bijeenkomsten fysiek moeten kunnen plaatsvinden en hebben daarom deze bijeenkomsten verplaatst naar 2022.

De besluiten die de Raad van Commissarissen neemt worden bijgehouden in een aparte besluitenlijst. In het verslagjaar zijn de volgende besluiten genomen.

Datum waarop de RvC een besluit heeft genomen + Nummer besluit	Onderwerp	Genomen besluit
15-02-2021 Nr. 1	Herbenoeming directeur-bestuurder	Op basis van eigen overwegingen en de positieve zienswijze van de Autoriteit woningcorporaties besluit de Raad van Commissarissen de heer M.C. Dirks, directeur-bestuurder, per 1 april 2021 opnieuw te benoemen voor een periode van 4 jaar.
15-02-2021 Nr. 2	Algemene Ledenvergadering	In verband met de Corona-maatregelen besluit de Raad van Commissarissen de leden uit te nodigen om schriftelijk een stem uit te brengen over vaststelling van de jaarrekening en verlening van decharge aan de directeur-bestuurder voor het gevoerde beleid en aan de Raad van Commissarissen voor het gehouden toezicht.
12-04-2021 Nr. 3	Accountantskeuze	Op voorstel van de directeur-bestuurder heeft de Raad van Commissarissen gekozen voor een eenvoudige onderhandse aanbesteding en het besluit genomen Share Impact Accountants aan te

		wijzen als controlerend accountant met ingang van boekjaar 2021. De opdracht is gegund op basis van de uitgebrachte offerte d.d. 24 maart 2021.
12-04-2021 Nr. 4	Herbenoeming de heer A. Leek	Op basis van eigen overwegingen en de positieve zienswijze van de Autoriteit woningcorporaties besluiten de commissarissen de heer A. Leek, voorzitter, per 1 april 2021 opnieuw te benoemen voor een periode van 4 jaar.
12-04-2021 Nr. 5	Goedkeuring jaarverslag en jaarrekening 2020	De Raad van Commissarissen besluit het jaarverslag en de jaarrekening 2020 goed te keuren, onder voorbehoud van vaststelling door de leden en afgifte van het definitieve, goedkeurende accountantsverslag.
12-04-2021 Nr. 6	Aftreden mevrouw L. van den Broek	In overleg heeft mevrouw L. van den Broek besloten haar functie als commissaris per 1 juli 2021 neer te leggen.
12-04-2021 Nr. 7	Samenstelling Raad van Commissarissen	Op basis van de aanwezige competenties besluit de Raad van Commissarissen geen nieuwe commissaris te werven.
22-06-2021 Nr. 8	Implementatie Strategisch Programma WSW	De Raad van Commissarissen verleent goedkeuring aan de door de directeur-bestuurder voorgenomen besluiten, zoals beschreven in de memo "Implementatie Strategisch Programma WSW" d.d. 10 juni 2021.
25-10-2021 Nr. 9	Uitbreiding personele formatie 2022	Gelet op de passendheid binnen de beheerlasten, de organisatiedoelen en de ambities stemt de Raad van Commissarissen in met het voorstel tot uitbreiding van de personele formatie met twee medewerkers per 2022.

25-10-2021 Nr. 10	Vestia leningruil	De Raad van Commissarissen gaat akkoord met deelname van Beter Wonen aan de Vestia leningruil.
25-10-2021 Nr. 11	Portefeuillestrategie	De Raad van Commissarissen gaat akkoord met de inhoud van het addendum behorende bij de portefeuillestrategie.
07-12-2021 Nr. 12	Jaarbegroting 2022 en Meerjarenbegroting 2023-2031	De Jaarbegroting 2022 en de Meerjarenbegroting 2023-2031 zijn goedgekeurd door de Raad van Commissarissen (de jaarbegroting autoriserend, de meerjarenbegroting wordt goedgekeurd voor extern gebruik, heeft geen autoriserende kracht).
07-12-2022 Nr. 13	Jaarplan 2022	De Raad van Commissarissen stemt in met het jaarplan 2022.
07-12-2022 Nr. 14	Treasuryjaarplan 2022	Het Treasury jaarplan 2022 is goedgekeurd door de Raad van Commissarissen tijdens het RvC-overleg d.d. 7 december 2021.
07-12-2021 Nr. 15	Vergoeding Raad van Commissarissen 2022	Het voorstel voor de vergoeding van de RvC in 2022, gebaseerd op de VTW-beroepsregel, is goedgekeurd door de Raad van Commissarissen tijdens de vergadering van 7 december 2021.

De RvC als werkgever

De RvC benoemt en beoordeelt het bestuur aan de hand van de voorafgaand vastgestelde prestatieafspraken. Voor de beloning van de bestuurder hanteert de RvC de wettelijke kaders zoals die van toepassing zijn. De RvC houdt verder toezicht op de ontwikkeling van de organisatie, de bedrijfscultuur, de navolging van vooraf vastgestelde resultaatafspraken ten aanzien van de bedrijfsvoering en integriteit.

Na interne overwegingen en een positieve zienswijze van de Autoriteit woningcorporaties, heeft de RvC in de vergadering van 15 februari het besluit genomen tot herbenoeming van de bestuurder, de heer M.C. Dirks, per 1 april 2021, wederom voor een periode van 4 jaar.

Benoeming, beloning en beoordeling van het bestuur

Vanaf 1 april 2017 wordt het bestuur gevormd door:

Naam	: Maurice Dirks
Geboortedatum	: 15 februari 1982
Functie	: Directeur - bestuurder
Benoeming periode	: 4 jaar
Herbenoemd per	: 1 april 2021
Nevenfuncties	: Penningmeester Ouderraad R.K.B.S. Henricus

De beloningsafspraken zijn gemaakt binnen de wettelijke kaders van de Wet Normering Topinkomens (WNT). Conform de publicatieverplichting van de WNT zijn de bezoldigingsgegevens in de jaarrekening opgenomen. Voor 2021 zijn er nieuwe resultaatafspraken gemaakt. Ook het onderdeel persoonlijke ontwikkeling is hierin meegenomen. Over de voortgang van de resultaten en de persoonlijke ontwikkeling heeft de RvC dit jaar meerdere gesprekken met de bestuurder gevoerd.

Behouden en ontwikkelen van de geschiktheid van het bestuur

In de Governancecode Woningcorporaties is opgenomen dat bestuurders van woningcorporaties in drie jaar tijd 108 PE-punten dienen te behalen. Dit is gebaseerd op 108 studiebelastingsuren zoals vastgesteld door de geaccrediteerde opleidingsaanbieder.

De bestuurder heeft in 2021 de volgende educatie activiteiten afgerond/bijgewoond:

Datum	Omschrijving	Instelling	Aantal PE- punten
18-2-2021	Innovaties in samenwerking	SOM	3
14-4-2021	Eigen Normen voor Woningcorporaties: "nuttig of nodig"?	SOM	3
8-6-2021	Taskforce woningcorporaties	MKW/Aedes	1
29-9-2021	Financieel beleid	SOM	6
7-10-2021	MKW directeurendag Samenwerking	MKW/Aedes	4
12-10-2021	Bouwstroom: 'De basis op orde'	Aedes	2
3-11-2021	Jongerenhuisvesting 2.0	SOM	6
11-11-2021	Lancering Inkooptoolbox Bouwstromen	Aedes	1,5
24-11-2021	Softcontrols in de bedrijfsvoering	SOM	6
7-12-2021	Benchmark verdiepingswebinar verduurzaming	Aedes	1,5
13-12-2021	Opgaven en middelen in de regio, één jaar verder en nu?	Aedes	2
14-12-2021	Benchmark verdiepingswebinars nieuwbouw en betaalbaarheid	Aedes	3

De RvC als adviseur en klankbord van het bestuur

Naast de toezichthoudende rol heeft de RvC ook haar functie als coach vervuld voor de bestuurder. De klankbordfunctie wordt tijdens de vergaderingen vervuld maar ook in de bilateraal overleggen tussen de voorzitter van de RvC en de bestuurder. De voorzitter vervult hierbij vooral een coachende rol. De bilateraal overleggen vormen vaak de basis voor de gespreksonderwerpen die geagendeerd worden op de periodieke agenda van de RvC. De RvC adviseert de bestuurder gevraagd en ongevraagd. Om deze functie goed te vervullen is een open cultuur met ruimte voor reflectie en kritische kanttekeningen van belang. De RvC en bestuurder staan open voor feedback over en weer.

De samenwerking tussen de RvC en de directeur-bestuurder is goed en gebaseerd op wederzijds respect. Zowel de RvC als de directeur-bestuurder is samenwerkingsbereid en hebben respect voor de inbreng die beiden hebben. De deskundigheid die wordt ingebracht draagt bij aan een steeds professionelere organisatie.

De samenstelling van de RvC in 2021

Samenstelling RvC

In 2021 bestond de RvC uit de volgende personen:

Naam	: Lilianne J.A.J. van den Broek
Geboortedatum	: 19 juli 1965
Functie in de RvC	: lid
Deskundigheidsprofiel	: Financiën en Governance
Expertise	: Bedrijfskundige
Benoemd per	: 1 april 2017, herbenoemd 1 april 2019
Afgetreden per	: 1 juli 2021
Beroep	: Zelfstandig ondernemer
Nevenfuncties	: geen
Naam	: Aad Leek
Geboortedatum	: 24 juni 1953
Functie in de RvC	: voorzitter
Deskundigheidsprofiel	: Vastgoed en Volkshuisvesting
Expertise	: Directeur- Bestuurder Woningcorporatie
Benoemd per	: 01-04-2017, herbenoemd per 1 april 2021
Benoeming periode	: 4 jaar
Beroep	: gepensioneerd
Nevenfuncties	: Lid Raad van Toezicht in de zorg bij Amsta in Amsterdam
Naam	: Diana (A.B.) van der Kraats
Geboortedatum	: 14 juli 1965
Functie in de RvC	: lid
Deskundigheidsprofiel	: Volkshuisvesting
Expertise	: Human Resources Management
Benoemd per	: 01-04-2017, herbenoemd per 01-04-2020
Benoeming periode	: 4 jaar
Beroep	: Coördinator HRM, communicatie en bestuurszaken Gemeente Edam-Volendam
Nevenfuncties	: geen

Naam	: Michiel Heerkens
Geboortedatum	: 02-12-1966
Functie in de RvC	: lid
Deskundigheidsprofiel	: Vastgoed en Financiën
Expertise	: Vastgoed en financiën
Benoemd per	: 01-09-2020
Benoeming periode	: 4 jaar
Beroep	: Lid RvB VIGO Nijmegen.
Nevenfuncties	: Voorzitter RvC Wormer Wonen te Wormer.

Rooster van aftreden

De RvC heeft in 2017 een rooster van aftreden opgesteld. Omdat de drie leden destijds tegelijkertijd zijn benoemd, is de aftreeddatum van 2 leden aangepast. Mevrouw Van der Kraats is herbenoemd per 1 april 2020. De nieuwe commissaris, de heer Heerkens, is met ingang van 1 september 2020 aangesteld voor een periode van vier jaar. De voorzitter van de RvC, de heer Leek, is per 1 april 2021 herbenoemd. De herbenoemingsprocedures worden conform de geldende procedures geregeld (Verkorte procedure Autoriteit Woningcorporaties).

De zelfevaluatie

De RvC heeft op 15 februari 2021 intern de zelfevaluatie uitgevoerd. De resultaten hiervan zijn in een verslag vastgelegd. Naar aanleiding van de vragenlijsten en de interviews is er tijdens een gezamenlijke bijeenkomst een verdiepingsslag gemaakt over de volgende onderwerpen:

1. De samenstelling van de RvC, naar aantal en deskundigheid.
2. De vergaderingen van de RvC, de kwaliteit van de informatievoorziening en de discussies. Is voor iedereen voldoende ruimte voor het leveren van zijn/haar bijdrage?
3. Het functioneren van de RvC als team. Bevalt het werken zonder commissies nog steeds goed?
4. De manier waarop de voorzitter zijn rol invult.
5. De relatie tussen de RvC en het bestuur, waaronder de werkgeversrol.
6. De maatschappelijke rol RvC.



Evenwichtige samenstelling van de RvC

Met ingang van april 2017 is er een wettelijk streefcijfer voor een evenwichtige zetelverdeling tussen mannen en vrouwen in bestuur en Raad van Commissarissen. Van een evenwichtige verdeling van zetels is sprake als ten minste 30% van de zetels door vrouwen en ten minste 30% van de zetels door mannen wordt bezet. Het bestuur van Beter Wonen bestaat uit 1 man en de RvC tot 1 juli 2021 uit 2 vrouwen en 2 mannen. Na deze datum uit 2 mannen en 1 vrouw. Er wordt dus voldaan aan deze streefcijfers.

Permanente educatie

Toezichthouden op organisaties met complexe processen en regelgeving vraagt om voortdurende bijscholing. Vanuit de beroepsvereniging VTW (Vereniging Toezichthouders Woningcorporaties) worden cursussen en opleidingen aangeboden op alle mogelijke terreinen. Ook andere organisaties bieden opleidingen aan. De leden van de Raad van Commissarissen zijn lid van de VTW en hebben deelgenomen aan opleidingen en bijeenkomsten van de VTW. Vanuit de VTW is er de verplichting om jaarlijks minimaal 5 PE-punten te halen. Alle leden van de Raad van Commissarissen hebben in het jaar 2021 aan deze eis voldaan.

Naam	Aantal PE-punten behaald in 2021
L.J.A.J. van den Broek	n.v.t.
A.J.T. Leek	5
A.B. van der Kraats	6
M.A. Heerkens	6

Bezoldiging RvC

De Wet normering topinkomens (WNT) is met ingang van 2013 in werking getreden. De WNT kent een openbaarmakingsregime en een maximale bezoldigingsnorm voor topfunctionarissen in de publieke- en semipublieke sector. Conform de publicatieverplichting van de WNT zijn de bezoldigingsgegevens in de jaarrekening opgenomen. De vergoeding van de RvC van Beter Wonen is conform het advies hierover van de VTW en dus lager dan het bij wet vastgestelde bezoldigingsmaximum.

De RvC als opdrachtgever

De RvC geeft de accountant opdracht voor de controle van de jaarstukken en keurt de opdrachtverlening goed voor de visitatie.



Accountant

In het verslagjaar heeft de RvC opdracht verleend aan Share Impact Accountants om de jaarrekening te controleren over het boekjaar eindigend op 31 december 2021. De RvC heeft twee keer per jaar een overleg met de externe accountant. Formeel is de RvC opdrachtgever van de accountant. In het najaar wordt er door de accountant een interim-controle uitgevoerd die gericht is op de beheersing van de bedrijfsprocessen. Hiervan doet de accountant verslag in de vorm van een managementletter, die wordt besproken met de Raad van Commissarissen. In het voorjaar controleert de accountant de jaarrekening. Deze wordt tevens besproken met de Raad van Commissarissen.

Ten slotte

Het jaar 2021 was een jaar waarin we wederom te maken kregen met uitzonderlijke omstandigheden. De RvC heeft waardering voor de wijze waarop het bestuur en de medewerkers van Beter Wonen, ondanks de complexe omstandigheden door het Corona-virus en de vele beperkingen die daaruit voortvloeiden, toch invulling hebben weten te geven aan de dienstverlening aan onze huurders.



Jaarrekening 2021

Balans per 31 december 2021

BALANS PER 31 DECEMBER 2021 (na resultaatbestemming)

Activa	Referentie	31-12-2021	31-12-2020
Vaste activa	9.6.1		
Immateriele vaste activa		150.661	168.386
Vastgoedbeleggingen			
Sociaal vastgoed in exploitatie DAEB		130.398.909	114.864.282
Sociaal vastgoed in exploitatie niet-DAEB		58.614	62.949
Sociaal vastgoed in ontwikkeling t.b.v. eigen exploitatie		0	0
		130.457.523	114.927.231
Materiële vaste activa			
Onroerende en roerende zaken t.d.v. de exploitatie		489.755	511.948
		489.755	511.948
Totaal van vaste activa		131.097.939	115.607.565
Vlottende activa	9.6.2		
Vorraden			
Grondposities		252.450	740.000
		252.450	740.000
Vorderingen			
Huurdebiteuren		35.489	39.990
Belastingen en premies sociale verzekeringen		64.988	0
Overige vorderingen		25.701	16.958
Overlopende activa		3.696	0
		129.874	56.948
Totaal van vlottende activa		382.324	796.948
Liquide middelen	9.6.3	3.506.105	2.105.035
Totaal		134.986.368	118.509.548

BALANS PER 31 DECEMBER 2021 (na resultaatbestemming)

Passiva	Referentie	31-12-2021	31-12-2020
Eigen vermogen	9.6.4		
Overige reserve		40.693.041	37.418.078
Herwaarderingsreserve		82.687.963	69.029.186
Reserve glasfonds		124.432	117.132
		<u>123.505.436</u>	<u>106.564.395</u>
Voorzieningen	9.6.5		
Voorziening onrendabele investeringen		0	0
Overige voorzieningen		21.404	23.285
		<u>21.404</u>	<u>23.285</u>
Langlopende schulden	9.6.6		
Leningen kredietinstellingen/overheid		10.119.018	10.815.084
Agio leningen kredietinstellingen/overheid		503.781	0
		<u>10.622.799</u>	<u>10.815.084</u>
Kortlopende schulden	9.6.7		
Schulden aan kredietinstellingen		0	0
Schulden aan leveranciers		416.360	196.792
Belastingen en premies sociale verzekeringen		258.122	719.486
Overlopende passiva		162.247	190.505
		<u>836.729</u>	<u>1.106.784</u>
Totaal		<u>134.986.368</u>	<u>118.509.548</u>

Winst- en verliesrekening over 2021

WINST- EN VERLIESREKENING FUNCTIONEEL	Referentie	2021	2020
Huuropbrengsten	9.7.1	6.404.160	6.209.675
Opbrengsten servicecontracten	9.7.2	102.988	96.382
Lasten servicecontracten	9.7.3	-101.608	-100.837
Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	9.7.4	-403.216	-414.711
Lasten onderhoudsactiviteiten	9.7.5	-1.746.061	-1.579.575
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	9.7.6	-824.419	-726.358
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille		3.431.844	3.484.575
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille		384.750	690.000
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille		-198.839	-468.945
Verkoopkosten		-6.539	-11.792
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	9.7.7	179.372	209.263
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille		-810.033	-1.031.684
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille		15.729.131	5.922.250
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	9.7.8	14.919.098	4.890.566
Opbrengsten overige activiteiten		26.467	16.891
Kosten overige activiteiten		0	0
Netto resultaat overige activiteiten	9.7.9	26.467	16.891
Overige organisatiekosten	9.7.10	-722.642	-230.721
Leefbaarheid	9.7.11	-10.751	-14.230
Rentebaten en soortgelijke opbrengsten	9.7.12	0	0
Rentelasten en soortgelijke kosten	9.7.13	-148.252	-145.412
Saldo financiële baten en lasten		148.252-	145.412-
Resultaat voor belastingen		17.675.136	8.210.931
Belastingen	9.7.14	-741.395	-1.259.463
Resultaat na belastingen		16.933.740	6.951.468

Kasstroomoverzicht 2021 (directe methode)

KASSTROOMOVERZICHT	2021	2020
Ontvangsten:		
1.1.1 Zelfstandige huurwoningen Daeb	€ 6.343.031	€ 6.174.003
1.1.2 Zelfstandige huurwoningen en onzelfstandige wooneenheden niet-Daeb	€ -	€ -
1.1.3 Onzelfstandig overige wooneenheden Daeb	€ -	€ -
1.1.4 Overige niet woongelegenheden Daeb	€ 61.918	€ 60.800
1.1.5 Overige niet woongelegenheden niet-Daeb	€ 3.756	€ 9.345
1.2 Vergoedingen	€ 97.311	€ 92.257
1.3 Overheidsontvangsten	€ -	€ -
1.4 Overige bedrijfsontvangsten	€ 21.629	€ 6.680
1.5 Renteontvangsten	€ -	€ 10
<i>Saldo ingaande kasstromen</i>	€ 6.527.645	€ 6.343.095
Uitgaven:		
1.6 Erfpacht	€ -	€ -
1.7.1 Lonen en salarissen	€ -441.793	€ -429.163
1.7.2 Sociale lasten	€ -67.968	€ -62.116
1.7.3 Pensioenlasten	€ -56.640	€ -73.409
1.8 Onderhoudsuitgaven	€ -1.213.933	€ -883.835
1.9 Overige bedrijfsuitgaven	€ -718.545	€ -874.022
1.10 Renteuitgaven	€ -157.471	€ -137.914
1.11 a. Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	€ -11.751	€ -7.341
1.11 b. Verhuurdersheffing	€ -555.866	€ -478.454
1.12 Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	€ -10.751	€ -14.230
1.13 Vennootschapsbelasting	€ -1.237.327	€ -704.400
<i>Saldo uitgaande kasstromen</i>	€ -4.472.045	€ -3.664.885
Kasstroom uit operationele activiteiten	€ 2.055.600	€ 2.678.210
(des)investerings		
2.1 a Verkoopontvangsten bestaand	€ 384.750	€ 679.048
2.5 a (Des)Investeringsontvangsten overig	€ 8.000	€ -
2.6 a Nieuwbouw huur, woon- en niet woongelegenheden	€ -	€ -1.864.344
2.7 a Woningverbetering	€ -322.786	€ -1.236.305
2.14 a Investerings overig	€ -22.435	€ -208.114
2.15 a Externe kosten bij verkoop	€ -5.994	€ -840
Kasstroom uit (des)investerings	€ 41.535	€ -2.630.555

VERVOLG KASSTROOMOVERZICHT

	2021	2020
Ingaand		
3.1.1 Nieuwe door WSW geborgde leningen	€ 324.247	€ 2.600.000
3.1.2 Nieuwe niet door WSW geborgde leningen Daeb-investeringen	€ -	€ -
3.1.3 Nieuwe niet door WSW geborgde leningen niet-Daeb-investeringen	€ -	€ -
Uitgaand		
3.2.1 Aflossing door WSW geborgde leningen	€ -1.020.312	€ -1.015.704
3.2.2 Aflossing niet door WSW geborgde leningen Daeb-investeringen	€ -	€ -
3.2.3 Aflossing niet door WSW geborgde leningen niet-Daeb-investeringen	€ -	€ -
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	€ -696.065	€ 1.584.296
4.1 Mutatie liquide middelen	€ 1.401.070	€ 1.631.951
Balansvergelijking		
Liquide middelen per 1-1	€ 2.105.035	€ 473.084
Liquide middelen per 31-12	€ 3.506.105	€ 2.105.035
	€ 1.401.070	€ 1.631.951

Algemene toelichting

9.1 Algemeen

Woningbouwvereniging Beter Wonen is een woningbouwvereniging met de status van “toegelaten instelling volkshuisvesting”. De activiteiten bestaan voornamelijk uit de exploitatie en ontwikkeling van onroerende zaken. Zij heeft specifieke toelating in de regio Noord Holland Noord en is werkzaam binnen de juridische wetgeving van uit de Woningwet en het Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting.

9.1.1 Vestigingsadres en inschrijfnummer handelsregister

De statutaire vestigingsplaats is Hippolytushoef, de feitelijke vestigingsplaats is Kerkplein 29, 1777 CD te Hippolytushoef. Woningbouwvereniging Beter Wonen is ingeschreven bij het handelsregister onder nummer 37030918.

9.1.2 Stelselwijzigingen

In de jaarrekening 2021 hebben geen stelselwijzigingen plaatsgevonden.

9.1.3 Schattingen

In de jaarrekening 2021 hebben geen schattingswijzigingen plaatsgevonden.

9.1.4 Presentatiewijzigingen

In de jaarrekening 2021 is een presentatiewijziging doorgevoerd.

In de jaarrekening 2020 is de transitorische rente in de balans gerubriceerd onder de (kortlopende) schulden aan kredietinstellingen. In de jaarrekening 2021 is de transitorische rente in de balans gerubriceerd onder de overlopende passiva.

9.1.5 Schattingen

Bij de toepassing van de grondslagen en regels voor het opstellen van de jaarrekening vormt het bestuur zich diverse oordelen en schattingen die essentieel kunnen zijn voor de in de jaarrekening opgenomen bedragen. De belangrijkste oordelen en schattingen hebben betrekking op de activa in exploitatie, de voorzieningen, de waardeverminderingen en de

acute en latente belastingen. De hierbij behorende veronderstellingen zijn vermeld in de toelichting bij de hiervoor genoemde jaarrekeningposten.

9.1.6 Gescheiden verantwoording DAEB/niet-DAEB

Beter Wonen voldoet aan de vereisten van het verlicht regime. Hiermee kan volstaan worden met afzonderlijke verantwoording van een gescheiden winst- en verliesrekening en een gescheiden kasstroomoverzicht.

Beter Wonen heeft de gescheiden verantwoording DAEB/niet-DAEB opgenomen in de toelichting op de jaarrekening. De niet-DAEB activiteiten van Beter Wonen zien ultimo 2021 toe op 7 garages.

Om tot een gescheiden winst- en verliesrekening en kasstroomoverzicht te komen, worden een tweetal uitgangspunten gehanteerd. Een aantal direct toe te rekenen posten worden volledig aan de DAEB- dan wel aan de niet-DAEB activiteiten toegerekend. Voor andere niet direct toe te rekenen posten in de gescheiden winst- en verliesrekening en kasstroomoverzicht wordt uitgegaan van een verdeelsleutel. De belangrijkste veronderstellingen zijn op de volgende pagina nader uiteengezet:

<i>Grondslag voor scheiding</i>	<i>Posten in gescheiden verantwoording</i>
Directe scheiding op VHE-niveau. De opbrengsten/kosten en kasstromen van individuele transacties worden direct toegerekend aan de individuele VHE die staat geclassificeerd als DAEB dan wel niet-DAEB.	- Huuropbrengsten; - Vergoedingen; - Onderhoudsuitgaven; - Verhuurderheffing; - (Des)investeringen.
Gescheiden op basis van omvang activiteiten in de DAEB/niet-DAEB tak op basis van een algemene splitingsfactor gebaseerd op de totaalverdeling van de huursom in DAEB/niet-DAEB is: € 536.197/ € 313	- Overige bedrijfsontvangsten; - Rente ontvangsten; - Personeelsuitgaven; - Rente uitgaven; - Vennootschapsbelastingen.

9.2 Grondslagen voor waardering activa en passiva

9.2.1 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'), richtlijn 645 van de Richtlijnen voor de Jaarverslaggeving uitgegeven door de Raad voor de Jaarverslaggeving.

Vergelijking met voorgaand jaar

De gehanteerde grondslagen van waardering en van resultaatbepaling zijn ongewijzigd ten opzichte van het voorgaande jaar, met uitzondering van de toegepaste presentatiewijzigingen zoals opgenomen in paragraaf Presentatiewijzigingen in hoofdstuk 9.1.4.

9.2.2 Immateriële vaste activa

De immateriële vaste activa betreft software welke wordt gewaardeerd tegen verkrijgingsprijs onder aftrek van afschrijvingen. Er wordt rekening gehouden met bijzondere waardeverminderingen; dit is het geval als de boekwaarde van het actief (of van de kasstroom genererende eenheid waartoe het actief behoort) hoger is dan de realiseerbare waarde ervan. Afschrijving vindt plaats in 7 jaar.

9.2.3 Vastgoedbeleggingen

DAEB-vastgoed in exploitatie & Niet-DAEB vastgoed in exploitatie

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

- Woongelegenheden (eengezinswoningen, meergezinswoningen, studenteneenheden en extramurale zorgeenheden);
- Bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed;
- Parkeergelegenheden (parkeerplaatsen en garages);

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

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

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'.



Na eerste verwerking van vastgoed in exploitatie worden uitgaven verwerkt in overeenstemming met artikel 14a van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015. De regeling maakt onderscheid tussen onderhoud en verbetering. Onderhoudsuitgaven worden in het resultaat verwerkt, uitgaven die kwalificeren als verbetering worden als onderdeel van de kostprijs van het vastgoed verwerkt.

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 woon- en parkeergelegenheden vindt de bepaling van de toekomstige inkomende en uitgaande kasstromen plaats aan de hand van enerzijds het doorexploiteer scenario 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.

Het doorexploiteer scenario veronderstelt dat verhuureenheden worden doorverhuurd, waarbij elk jaar bij een deel van de verhuureenheden de huurder verhuist. Bij de leegkomende verhuureenheden wordt verondersteld dat die eenheid opnieuw wordt verhuurd, waarbij de huur na mutatie wordt aangepast naar de potentiële huur op basis van de markthuurl of de maximale huur op basis van het woningwaarderingstelsel. Aan het einde van een 15-jarige DCF-periode wordt een eindwaarde opgenomen. De kasstromen in de 15-jarige DCF-periode en deze eindwaarde worden vervolgens contant gemaakt naar balansdatum en opgeteld. De eindwaarde wordt bepaald op basis van de veronderstelling van doorexploiteren met een voortdurende looptijd, waarbij de afzonderlijke kasstromen zich ontwikkelen met de eigen groeivoet. Instandhoudingsonderhoud wordt vanaf het 16e jaar met 100% verhoogd, teneinde renovatie te adresseren. Voor bedrijfsmatig en maatschappelijk vastgoed alsmede voor studentencomplexen, parkeergelegenheden en intramuraal zorgvastgoed is alleen het doorexploiteer scenario van toepassing. Het uitpondscenario veronderstelt dat verhuureenheden bij mutatie leeg complexmatig worden verkocht. In tegenstelling tot het doorexploiteer scenario 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 uitpenden van de aan het eind van het 15e jaar nog niet verkochte woongelegenheden, waarbij de mutatiekansen met 50% wordt gehalveerd ten opzichte van de mutatiekansen in het doorexploteer scenario.

Macro economische parameters

Om de te verwachten kasstromen in de DCF-berekening te bepalen, wordt gebruik gemaakt van de in het handboek voorgeschreven macro-economische parameters.

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'.

Herwaarderingsreserve

Jaarlijks wordt op balansdatum de actuele waarde van de vastgoedbeleggingen 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).

Het expliciet opnemen van een herwaarderingsreserve in de balans als onderdeel van het eigen vermogen benadrukt voor de gebruiker van de jaarrekening dat een deel van het eigen vermogen op het waarderingsmoment nog niet gerealiseerd is.

Afschrijvingen

Op de onroerende zaken in exploitatie gewaardeerd op marktwaarde wordt niet afgeschreven.

Buitengebruikstelling als gevolg van sloop

Indien op het waarderingscomplex of een deel daarvan, op de waardepeildatum 31 december 2021 een ook voor een derde, onherroepelijke verplichting tot sloop van toepassing is, wordt hier bij de waardering rekening mee gehouden. De sloopkosten worden in het jaar van uitgave ten laste van het resultaat gebracht.



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. De grondslagen voor de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie komen overeen met de grondslagen voor de bepaling van de marktwaarde, met uitzondering van:

- Enkel uitgaan van het doorexploiteerscenario, derhalve geen rekening houden met een uitpondscenario en geen rekening houden met voorgenomen verkopen van vastgoed in exploitatie.
- Inrekening van de intern bepaalde streefhuur in plaats van de markthuur, vanaf het ingeschatte moment van (huurders) mutatie.
- Inrekening van toekomstige onderhoudslasten, bepaald overeenkomstig het (onderhouds)beleid van de corporatie en het als onderdeel daarvan vastgestelde meerjaren onderhoudsprogramma voor het vastgoed bezit, in plaats van onderhoudsnormen in de markt.
- Inrekening van toekomstige verhuur- en beheerslasten in plaats van marktconforme lasten ter zake. Hieronder worden verstaan de directe en indirecte kosten die rechtstreeks zijn te relateren aan de verhuur- en beheer activiteiten van de corporatie en zoals deze worden opgenomen onder het hoofd 'lasten verhuur en beheeractiviteiten' in de resultatenrekening.

Voor zover afwijkend van de 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.

Woningbouwvereniging 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. Voor de beleidswaarde zijn overeenkomstig RJ 645 in de jaarrekening 2021 geen vergelijkende cijfers opgenomen.

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

Dit betreffen activa in ontwikkeling en/of in aanbouw, die zijn bestemd om te worden ingezet als vastgoed in exploitatie.

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie wordt bij eerste verwerking gewaardeerd tegen verkrijgings- of vervaardigingsprijs. Activering vindt plaats zodra interne formalisering (realisatiebesluit) en externe communicatie ter zake van het project heeft plaatsgevonden. Voor alle gemaakte kosten tot aan het realisatiebesluit wordt een voorziening getroffen, welke in mindering wordt gebracht op de verkrijgings- of

vervaardigingsprijs van het betreffende project. Beter Wonen rekent geen rente toe aan vastgoed in ontwikkeling.

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

9.2.4 Materiële vaste activa

Onroerende zaken ten dienste van de exploitatie

De onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie worden gewaardeerd tegen de kostprijs (verkrijgingsprijs of vervaardigingsprijs), minus eventuele investeringssubsidies, verminderd met cumulatieve afschrijvingen en cumulatieve bijzondere waardeverminderingverliezen.

De afschrijving is lineair en gebaseerd op de verwachte gebruiksduur rekening houdend met de restwaarde. Indien de verwachting omtrent de afschrijvingsmethode, gebruiksduur en/of restwaarde in de loop van de tijd wijzigingen ondergaat, worden deze wijzigingen als een schattingswijziging verantwoord.

Buiten gebruik gestelde onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie worden gewaardeerd tegen de kostprijs dan wel de lagere opbrengstwaarde.

De onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie worden niet langer in de balans opgenomen na vervreemding of op nihil gewaardeerd wanneer geen toekomstige prestatie-eenheden van het gebruik of de vervreemding worden verwacht.

9.2.5 Financiële vaste activa

Latente belastingvorderingen en verplichtingen

Voor het verschil tussen de waardering op de fiscale balans (fiscale boekwaarde) en de waardering op de commerciële balans (commerciële boekwaarde) dient Beter Wonen een belastinglatentie te vormen indien en voor zover er sprake is van verrekenbare tijdelijke verschillen.



Latente belastingvorderingen uit hoofde van verrekenbare verschillen en beschikbare voorwaartse verliescompensatie worden opgenomen voor zover het waarschijnlijk is dat toekomstige fiscale winst beschikbaar zal zijn waarmee verliezen kunnen worden gecompenseerd en de mogelijkheid van verrekening kan worden benut. Bij het op 31 december 2021 vormen van de actieve latentie is mede rekening gehouden met tijdelijke verschillen op het vastgoed en de langlopende leningen. Voor het bezit dat zal worden door geëxploiteerd tot het einde van de looptijd, gaan wij ervan uit dat de contante waarde van de belastinglatenties tendeert naar nihil.

Latente belastingvorderingen zijn opgenomen onder de financiële vaste activa dan wel de vlottende activa (bij een termijn korter dan 1 jaar), latente belastingverplichtingen zijn opgenomen onder de voorzieningen. De berekening van de latente belastingvorderingen en –verplichtingen geschiedt tegen de belastingtarieven die op het einde van het verslagjaar gelden, of tegen de tarieven die in de komende jaren gelden, voor zover deze al bij wet zijn vastgesteld.

Belastinglatenties worden gewaardeerd tegen contante waarde.

9.2.6 Voorraden

De voorraden grondstof- en hulpstoffen worden gewaardeerd op verkrijgingsprijzen onder toepassing van de FIFO-methode (First in, First out) of lagere opbrengstwaarde.

9.2.7 Vorderingen

Vorderingen worden bij eerste verwerking gewaardeerd tegen de reële waarde van de tegenprestatie. Vorderingen worden na eerste verwerking gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs, veelal gelijk aan de nominale waarde.

9.2.8 Liquide middelen

Liquide middelen bestaan uit banktegoeden en direct opeisbare deposito's met een looptijd korter dan twaalf maanden. Rekening-courantschulden bij banken zijn opgenomen onder schulden aan kredietinstellingen onder kortlopende schulden. Liquide middelen worden gewaardeerd tegen de nominale waarde.

9.2.9 Voorzieningen

Voorzieningen worden gevormd voor in rechte afdwingbare of feitelijke verplichtingen en verliezen die op balansdatum bestaan waarbij het waarschijnlijk is dat een uitstroom van middelen noodzakelijk is en waarvan de hoogte redelijkerwijs kan worden geschat.

Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen

In het geval per balansdatum sprake is van feitelijke dan wel juridische investeringsverplichtingen inzake vastgoed in ontwikkeling, waarbij de geschatte kostprijs van het vastgoed hoger is dan de aan deze investeringsverplichtingen toe te rekenen marktwaarde per balansdatum op basis van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde, wordt het verschil eerst in mindering gebracht op de reeds bestede kosten en wordt voor het resterend bedrag een voorziening gevormd voor onrendabele investeringen en herstructureringen. De afwaardering van de bestede kosten tot nihil en de vorming van de voorziening wordt in het resultaat verantwoord onder de post 'Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille'.

Overige voorzieningen

De overige voorzieningen worden opgenomen tegen de voor de afwikkeling van de voorziening naar verwachting noodzakelijke uitgaven. Deze uitgaven zijn gewaardeerd tegen nominale waarde, tenzij hieronder anders is aangegeven. Beter Wonen onderkent de volgende overige voorzieningen: *Jubilea*. Deze wordt opgenomen tegen de contante waarde van de verwachte uitkeringen gedurende het dienstverband. Bij de berekening van de voorziening wordt onder meer rekening gehouden met verwachte salarisstijgingen en de blijf kans. De voorziening jubilea wordt opgenomen tegen de contante waarde van de verwachte uitkeringen gedurende het dienstverband. Het betreft hier uitkeringen voor 12½-, 25-, en 40-jarig dienstverband. Bij het contant maken is de marktrente van 3% als disconteringsvoet gehanteerd.

9.2.10 Langlopende schulden

Langlopende schulden worden bij de eerste verwerking gewaardeerd tegen reële waarde. Transactiekosten die direct zijn toe te rekenen aan de verwerving van de schulden worden in de waardering bij eerste verwerking opgenomen. Schulden worden na de eerste verwerking gewaardeerd tegen 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 op basis van de effectieve rente gedurende de geschatte looptijd van de schulden in de winst- en verliesrekening als interestlast verwerkt.



9.2.11 Kortlopende schulden

Bij de eerste opname van kortlopende schulden worden deze opgenomen tegen reële waarde verminderd met de direct daaraan toe te rekenen transactiekosten.

De kortlopende schulden worden na de eerste waardering gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs volgens de effectieve-rentemethode. Winst of verlies worden in de winst- en verliesrekening opgenomen zodra de verplichtingen niet langer op de balans worden opgenomen, alsmede via het amortisatieproces.

9.3 Grondslagen voor bepaling van het resultaat

9.3.1 Algemeen

Het resultaat wordt bepaald als verschil tussen de opbrengstwaarde van de geleverde prestaties en de kosten en andere lasten over het jaar. De resultaten op transacties worden verantwoord in het jaar waarin zij zijn gerealiseerd; verliezen reeds zodra zij voorzienbaar zijn.

Het resultaat wordt tevens bepaald met inachtneming van de verwerking van ongerealiseerde waardeveranderingen van op actuele waarde gewaardeerde vaste activa en afgeleide financiële instrumenten.

De winst- en verliesrekening wordt verantwoord op basis van de functionele indeling. In de functionele winst- en verliesrekening zijn alle opbrengsten direct toe te rekenen aan de activiteiten. De directe kosten worden rechtstreeks aan de activiteiten toegerekend. De personeelskosten en overige bedrijfslasten worden op basis van FTE doorbelast aan activiteiten. De bestuurs- en toezichtskosten en kosten t.a.v. de jaarverslaggeving worden volledig toegekend aan overige organisatiekosten.

9.3.2 Nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille

Huuropbrengsten

Onder deze post zijn de huuropbrengsten van de woningen en overige ruimtes verantwoord onder verrekening van de post huurderwing wegens leegstand. De jaarlijkse huurverhoging is van overheidswege gebonden aan een maximum.

Opbrengsten servicecontracten

Dit betreffen ontvangen bedragen van huurders en bewoners ter dekking van te maken en gemaakte servicekosten. Jaarlijks vindt verrekening plaats op basis van de daadwerkelijke bestedingen. De kosten worden verantwoord onder de lasten servicecontracten.



Lasten verhuur- en beheeractiviteiten

Hier worden zowel de directe lasten voor de verhuur- en beheeractiviteiten als de indirecte lasten via de kostenverdeelstaat verantwoord.

Lasten onderhoudsactiviteiten

Onder deze post 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 rechten en verplichtingen.

De werkelijke onderhoudskosten voor dagelijks- en mutatieonderhoud en planmatig onderhoud worden ten laste van de exploitatie gebracht. De lasten van onderhoud onderscheiden zich van activeerbare uitgaven wanneer geen sprake is van waardevermeerdering van het actief.

Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

Hieronder worden verantwoord de kosten gerelateerd aan het niet kunnen incasseren van vorderingen op huurders anders dan huur en andere exploitatiekosten die niet tot een meer specifieke kostensoort behoren, waaronder belastingen, verzekeringen en verhuurderheffing.

9.3.3 Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille

Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille betreft het saldo van de behaalde verkoopopbrengst minus de toerekenbare verkoop- en organisatiekosten en de geactiveerde waarde met betrekking tot het vastgoed.

Opbrengst uit verkoop van vastgoed wordt in de winst-en-verliesrekening verwerkt als alle belangrijke rechten op economische voordelen alsmede alle belangrijke risico's met betrekking tot de activa zijn overgedragen aan de koper, het bedrag van de opbrengst op betrouwbare wijze kan worden bepaald en ontvangst van de opbrengst waarschijnlijk is. Op basis van deze criteria wordt onder deze post de verkoopopbrengst van vastgoed in exploitatie onder aftrek van verkoopkosten en de boekwaarde verantwoord. De boekwaarde is verantwoord op basis van de marktwaarde. Gerealiseerde verkoopresultaten worden verantwoord op het moment van levering (passeren transportakte).

9.3.4 Waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Dit betreffen waardeverminderingen, en eventuele terugname hiervan, die gedurende het verslagjaar zijn ontstaan vanuit nieuw aangegane juridische en feitelijke verplichtingen met betrekking tot investeringen in nieuwbouw, woningverbetering en herstructurering. Ook waardeveranderingen als gevolg van projecten die geen doorgang vinden worden onder deze categorie verantwoord.

Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

De niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille hebben betrekking op waardemutaties van op marktwaarde in verhuurde staat geactiveerde activa.

9.3.5 Nettoresultaat overige activiteiten

Hieraan zijn de overige bedrijfsopbrengsten toegerekend.

9.3.6 Overige organisatiekosten

De hieronder verantwoorde kosten betreffen kosten van bestuur en toezicht, kosten t.a.v. de jaarverslaggeving, obligoheffing, bijdrageheffing Autoriteit Woningcorporaties en de dotatie van het agio m.b.t. de Vestia-leningruil.

9.3.7 Leefbaarheid

De hieronder verantwoorde kosten betreffen kosten van sociale en fysieke ingrepen, niet zijnde investeringen, en uitgaven voor activiteiten in de omgeving van woongelegenheden van Beter Wonen, die de leefbaarheid in buurten en wijken ten goede moeten komen.

9.3.8 Saldo Financiële baten en lasten

Rentebaten en rentelasten

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

9.3.9 Belastingen resultaat uit gewone bedrijfsvoering

Vanaf 1 januari 2008 is Beter Wonen integraal belastingplichtig geworden voor de vennootschapsbelasting. Corporaties zijn sindsdien verplicht over hun integrale activiteiten vennootschapsbelasting te betalen. Een en ander is vastgelegd in een vaststellingsovereenkomst (VSO). In deze VSO zijn specifieke bepalingen opgenomen met betrekking tot de waardering van posten op de fiscale openingsbalans en de wijze van resultaatneming.

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-aftrekbare 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.

9.3.10 Afschrijvingen

De afschrijvingen van immateriële vaste activa en onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie worden gebaseerd op de verkrijgings- of vervaardigingsprijs. Afschrijvingen vinden plaats volgens de lineaire methode op basis van de geschatte economische levensduur.

9.3.11 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.

9.3.12 Pensioenlasten

Beter Wonen heeft bij de Stichting Pensioenfonds voor de Woningcorporaties (SPW) een pensioenregeling. Dit betreft een toegezegde pensioenregeling bij het bedrijfstakpensioenfonds. Hierbij is een pensioen toegezegd aan het personeel op de pensioengerechtigde leeftijd, afhankelijk van de leeftijd, het salaris en de dienstjaren. Beter Wonen heeft de toegezegde pensioenregeling bij het bedrijfstakpensioenfonds in de jaarrekening verwerkt volgens de verplichtingbenadering.

De belangrijkste kenmerken van deze regeling zijn:

- pensioengevende salarisgrondslag (middelloonregeling);
- afspraken over indexatie;
- beschrijving belangrijkste kenmerken van de uitvoeringsovereenkomst;
- wijze waarop pensioenregelingen zijn ondergebracht bij de pensioenuitvoerder;
- dekkingsgraad van de pensioenuitvoerder.

Voor de pensioenregelingen betaalt Beter Wonen op verplichte, contractuele of vrijwillige basispremies aan het pensioenfonds. 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.

9.3.13 Waardeveranderingen financiële instrumenten gewaardeerd tegen reële waarde

Waardeverminderingen van financiële instrumenten die op reële waarde gewaardeerd zijn, worden verwerkt in de winst-en-verliesrekening. Voor gerealiseerde waardevermeerderingen van financiële instrumenten die op reële waarde worden gewaardeerd met verwerking van de waardevermeerderingen rechtstreeks in het eigen vermogen, wordt het cumulatieve resultaat dat voorheen in het eigen vermogen was opgenomen, verwerkt in de winst- en verliesrekening op het moment dat de desbetreffende effecten niet langer in de balans worden verwerkt.

Financiële instrumenten en risicobeheersing

Binnen het treasurybeleid van Beter Wonen dient het gebruik van financiële instrumenten ter beperking van inherente (rente-, looptijden- en markt-) risico's. Op grond van het vigerende interne treasurystatuut is het gebruik van financiële instrumenten slechts toegestaan voor zover er een materieel verband met het belegde/gefinancierde vermogen kan worden gelegd en de toepassing er van tot een positie van de totale leningen-/beleggingenportefeuille leidt welke vergelijkbaar is met een positie zonder gebruik te maken van deze instrumenten. Op dit moment worden geen financiële instrumenten gebruikt.

Marktrisico

Een woningcorporatie loopt risico's ten aanzien van de waardering van effecten, opgenomen onder financiële vaste activa en effecten, opgenomen onder vlottende activa. De onderneming beheerst het marktrisico door stratificatie aan te brengen in de portefeuille, en limieten te stellen. Beter Wonen heeft op balansdatum geen effecten en loopt derhalve geen risico.



Valutarisico

Beter Wonen is alleen werkzaam in Nederland, voert alleen transacties in euro's (€) uit en loopt geen valutarisico.

Prijsrisico

Een woningcorporatie loopt risico's ten aanzien van de waardering van effecten, opgenomen onder financiële vaste activa en effecten. Beter Wonen heeft geen effecten en loopt derhalve geen risico.

Renterisico

Beter Wonen loopt geen renterisico met betrekking tot de reële waarde van de rentedragende vorderingen met name onder financiële vaste activa Leningen u/g als gevolg van wijzingen in de marktrente. Beter Wonen heeft geen rentedragende vorderingen en maakt geen gebruik van derivaten om dit risico af te dekken. Met betrekking tot langlopende schulden (leningen) heeft Beter Wonen geen renteswaps afgesloten.

Toekomstige renteconversies van bestaande leningen kunnen worden gezien als een relatief 'zekere' risicocomponent. De toekomstige renteconversiemomenten zijn immers contractueel vastgelegd en gezien de verwachte liquiditeitsontwikkeling wordt Beter Wonen, met een grote mate van zekerheid, geconfronteerd met deze rente-exposures.

Financieringsrisico

Voor de beschikbaarheid van financiering tegen gunstige voorwaarden is Beter Wonen, in lijn met de gehele corporatiesector, sterk afhankelijk van het blijvend functioneren van het borgingsstelsel van het WSW.

Kredietrisico

Beter Wonen heeft geen significante concentraties van kredietrisico.

Liquiditeitsrisico

Beter Wonen is in staat haar financiële verplichtingen na te komen. Op 31 december 2021 was beschikbaar aan liquide middelen € 3,5 miljoen. De verwachte financieringsbehoefte wordt ingevuld vanuit aan te trekken langlopende kapitaalmarktleningen. Investeringsverplichtingen worden uitsluitend aangegaan indien Beter Wonen zeker heeft gesteld dat hiervoor borgingsruimte door het WSW beschikbaar is of is toegezegd. Ter spreiding van het liquiditeitsrisico maakt Beter Wonen gebruik van een tweetal banken om over meerdere kredietlijnen te kunnen beschikken. Voor zover noodzakelijk, worden nadere zekerheden verstrekt aan de bank voor beschikbare kredietfaciliteiten, passend binnen de beleidsregels van het WSW. De vervalkalender van de bestaande lening portefeuille wordt continue gemonitord.



9.4 Belangrijke inschattingen t.a.v. waardering en resultaatbepaling

Het bestuur dient bepaalde veronderstellingen en schattingen te maken die van invloed zijn op de waardering van activa en verplichtingen, op de resultaatbepaling en de rapportage van voorwaardelijke activa en verplichtingen.

Materiële vaste activa, reële waarde

De belangrijkste uitgangspunten, welke bij de bepaling van de reële waarde van de op actuele waarde gewaardeerde DAEB en niet-DAEB vastgoed in exploitatie zijn gehanteerd, zijn uiteengezet in paragraaf 9.2.2.

Timing en verwerking van onrendabele investeringen nieuwbouw en herstructurering

In de jaarrekening worden naast juridisch afdwingbare verplichtingen tevens feitelijke verplichtingen verwerkt die kunnen worden gekwalificeerd als “intern geformaliseerd en extern gecommuniceerd”. Hiervan is sprake wanneer uitingen namens de corporatie zijn gedaan richting huurders, gemeenten en overige stakeholders aangaande verplichtingen inzake toekomstige herstructureringen en toekomstige nieuwbouwprojecten. Een feitelijke verplichting is gekoppeld aan het besluitvormingsproces van de corporatie rondom projectontwikkeling en herstructurering. Van een feitelijke verplichting is sprake indien de formalisering van de definitief ontwerpfasen en afgeleid het aanvragen van de bouwvergunning heeft plaatsgevonden. De aannames gedaan bij de financiële impact van bovengenoemde feitelijke verplichtingen kunnen afwijken bij daadwerkelijke realisatie van de projecten. Planvorming kan onder meer wijzigingen in de tijd ondergaan door bewegingen in het prijsniveau van leveranciers, wettelijke procedures en aanpassingen in de voorgenomen bouwproductie.

9.5 Kasstroomoverzicht

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de directe methode. De geldmiddelen in het kasstroomoverzicht bestaan uit de liquide middelen. In het kasstroomoverzicht wordt onderscheid gemaakt tussen operationele, investerings- en financieringsactiviteiten.

Kasstromen uit hoofde van financiering met betrekking tot mutaties in de hoofdsom zijn opgenomen onder de kasstroom uit financieringsactiviteiten. Investerings in materiële vaste activa en vastgoedbeleggingen worden opgenomen onder aftrek van de onder overige schulden voorkomende verplichtingen.

Ontvangsten en uitgaven uit hoofde van interest en winstbelastingen zijn opgenomen onder de kasstroom uit operationele activiteiten.

9.6 Toelichting op de balans

9.6.1 Vaste activa

De mutaties in de vaste activa zijn in de navolgende schema's samengevat:

Immateriële vaste activa

Deze post is als volgt samengesteld:

Software

Stand per 1 januari 2021

Verrijgings- of vervaardigingsprijzen	€	177.248
Cumulatieve waardevern. en afschrijvingen	€	-8.862
Boekwaarden	€	168.386

Mutaties

Investerings	€	-
Desinvesteringen	€	-
Afschrijvingen	€	-17.725
Totaal mutaties	€	-17.725

Stand per 31 december 2021

Verrijgings- of vervaardigingsprijzen	€	177.248
Cumulatieve waardevern. en afschrijvingen	€	-26.587
Boekwaarden	€	150.661

Vastgoedbeleggingen

Deze post is als volgt samengesteld:

	Sociaal vastgoed in exploitatie DAEB	Sociaal vastgoed in exploitatie Niet-DAEB	Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	Totaal materiële vaste activa
Stand per 1 januari 2021				
Verrijgings- of vervaardigingsprijzen	€ 52.683.952	€ 10.179	€ -	€ 52.694.132
Cumulatieve waardevern. en afschrijvingen	€ -6.796.086	€ -	€ -	€ -6.796.086
Cumulatieve herwaarderings	€ 68.976.416	€ 52.770	€ -	€ 69.029.186
Boekwaarden	€ 114.864.282	€ 62.949	€ -	€ 114.927.231
Mutaties				
Investerings	€ 322.483	€ -	€ -	€ 322.483
Desinvesteringen	€ -78.307	€ -	€ -	€ -78.307
Herwaardering	€ 13.663.113	€ -4.335	€ -	€ 13.658.778
Waardeverminderingen	€ -	€ -	€ -	€ -
Terugneming van waardeverminderingen	€ 1.627.339	€ -	€ -	€ 1.627.339
Overboeking van / naar in ontwikkeling	€ -	€ -	€ -	€ -
Afschrijvingen	€ -	€ -	€ -	€ -
Totaal mutaties	€ 15.534.627	€ -4.335	€ -	€ 15.530.292
Stand per 31 december 2021				
Verrijgings- of vervaardigingsprijzen	€ 52.928.128	€ 10.179	€ -	€ 52.938.307
Cumulatieve waardevern. en afschrijvingen	€ -5.168.747	€ -	€ -	€ -5.168.747
Cumulatieve herwaarderings	€ 82.639.529	€ 48.435	€ -	€ 82.687.963
Boekwaarden	€ 130.398.909	€ 58.614	€ -	€ 130.457.523

De waardering van het sociaal vastgoed in exploitatie vindt plaats tegen de marktwaarde in verhuurde staat. In de post DAEB-vastgoed in exploitatie zijn 1.064 woongelegenheden, 5 maatschappelijk onroerend goed opgenomen. De post Niet-DAEB-vastgoed betreft 7 garages.

WOZ-waarde

Gebaseerd op de WOZ-beschikkingen ontvangen in 2021 bedraagt de totale WOZ-waarde van het sociale vastgoed € 149.234.000 (waarde peildatum 1-1-2020).

Verzekering

De activa zijn verzekerd tegen brand- storm- en vliegtuigschade. De verzekerde som is op basis van herbouwwaarde. Onderverzekering is contractueel uitgesloten.

Marktwaardeontwikkeling

Het jaar 2021 kenmerkt zich door een wederom sterk aangetrokken woningmarkt ten opzichte van 2020. Zowel in de koop- als huurmarkt blijft een grote interesse bestaan. Voor de woningportefeuille van Beter Wonen heeft dit tot een stijging van de marktwaarde gezorgd. De totale marktwaarde van de vastgoedportefeuille is met € 15,5 miljoen gegroeid naar een waarde van € 130,4 miljoen. Dit betreft een waardegroei van 13,7% (2020: 5,0%). De totale marktwaarde mutatie inclusief mutaties in het bezit komt uit op 13,5% (2020: 9,6%).

Als gevolg van de marktontwikkelingen is in het Handboek modelmatig waarden marktwaarde de gemiddelde markthuur per woning gestegen, de gemiddelde leegwaarde is gestegen en zien wij een gemiddelde disconteringsvoet die is gedaald ten opzichte van 2020.

Verskil tussen de beleidswaarde en de marktwaarde van het sociaal vastgoed in exploitatie

Per 31 december 2021 is in totaal € 82,7 miljoen aan ongerealiseerde herwaarderings in het eigen vermogen begrepen (2020: € 69,0 miljoen) uit hoofde van de waardering van het vastgoed in exploitatie tegen marktwaarde in verhuurde staat. De waardering van dit vastgoed is in overeenstemming met het Handboek modelmatig waarden 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.

De realisatie van deze ongerealiseerde herwaardering 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 maat- regelen 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.

Dit betekent dat slechts een deel van de in de jaarrekening verantwoorde marktwaarde (en daarmee van het eigen vermogen) in de toekomst zal worden gerealiseerd.

Het bestuur van Beter Wonen heeft een inschatting gemaakt van het gedeelte van het eigen vermogen dat bij ongewijzigd beleid niet of eerst op zeer lange termijn realiseerbaar is. Deze schatting ligt in lijn met het verschil tussen de beleidswaarde van het DAEB- bezit in exploitatie en de marktwaarde in verhuurde staat van dit bezit en bedraagt € 76,9 miljoen (2020: € 59,8 miljoen). Het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde ultimo 2021 bestaat uit de volgende onderdelen:

Marktwaarde/Beleidswaarde Waterval:	(x € 1.000)
Marktwaarde	€ 130.458
Stap 1 Beschikbaarheid	€ 3.258
Stap 2a Betaalbaarheid (huur)	€ -43.640
Stap 2b Betaalbaarheid (verhuurderheffing)	€ -4.226
Stap 3 Kwaliteit	€ -30.866
Stap 4 Beheer	€ -1.457
Beleidswaarde	€ 53.527

Dit impliceert dat circa 62% 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.

Sensitiviteitsanalyse

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

Uitgangspunten	2021
Disconteringsvoet	5,88%
Streefhuur per maand (per woning)	€ 531
Lasten onderhoud per jaar (per woning)	€ 2.539
Lasten beheer per jaar (per woning)	€ 738

In onderstaande tabellen wordt aangegeven welk effect een positieve of negatieve aanpassing van deze uitgangspunten heeft op de beleidswaarde:

Sensitiviteitsanalyse beleidswaarde 2021:	(x € 1.000)
Beleidswaarde 2021	€ 53.527
Beleidswaarde 2021 met 0,5% hogere disconteringsvoet	€ 46.877
Effect 0,5% hogere disconteringsvoet	€ -6.650
Beleidswaarde 2021	€ 53.527
Beleidswaarde 2021 met € 25 hogere streefhuren	€ 58.855
Effect € 25 hogere streefhuren	€ 5.328
Beleidswaarde 2021	€ 53.527
Beleidswaarde 2021 met € 100 hogere onderhoudskostennorm	€ 50.236
Effect € 100 hogere onderhoudskostennorm	€ -3.291
Beleidswaarde 2021	€ 53.527
Beleidswaarde 2021 met € 100 hogere beheerkostennorm	€ 50.267
Effect € 100 hogere beheerkostennorm	€ -3.259

Materiële vaste activa

Deze post is als volgt samengesteld:

Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

Stand per 1 januari 2021

Verkrijgings- of vervaardigingsprijzen	€ 951.123
Cumulatieve waardeverm. en afschrijvingen	€ -439.175
Boekwaarden	€ 511.948

Mutaties

Investerings	€ 16.924
Desinvesteringen	€ -
Waardemutaties	€ -
Afschrijvingen	€ -39.117
Totaal mutaties	€ -22.193

Stand per 31 december 2021

Verkrijgings- of vervaardigingsprijzen	€ 968.047
Cumulatieve waardeverm. en afschrijvingen	€ -478.292
Boekwaarden	€ 489.755

9.6.2 Vlottende activa

Vorraden

Deze post is als volgt samengesteld:

	31-12-2021	31-12-2020
- Grondposities	€ 252.450	€ 740.000
- Overige voorraden	€ -	€ -
Saldo per 31 december	€ 252.450	€ 740.000

Onder de voorraad grondposities, zijn twee grondposities opgenomen De Kule te Den Oever en Slingerweg te Hippolytushoef. Daar het steeds aannemelijker wordt dat hier in de nabije toekomst potentiële woningbouw gaat plaats vinden, zijn de grondposities in 2021 afgewaardeerd naar de gemeentelijke sociale kavelprijs.

Vorderingen

Deze post is als volgt samengesteld:

	31-12-2021	31-12-2020
- Huurdebiteuren	€ 35.489	€ 39.990
- Belastingen en premies sociale verzekeringen	€ 64.988	€ -
- Overige vorderingen	€ 25.701	€ 16.958
- Overlopende activa	€ 3.696	€ -
Totaal	€ 129.874	€ 56.948

Huurdebiteuren

	Aantal huurders		Huurachterstand	
	31-12-2021	31-12-2020	31-12-2021	31-12-2020
0 tot en met 1 maand	15	20	€ 4.629	€ 2.170
1 tot en met 2 maanden	14	22	€ 9.201	€ 13.052
2 tot en met 3 maanden	4	7	€ 5.342	€ 8.106
3 tot en met 4 maanden	3	5	€ 5.000	€ 7.544
4 tot en met 5 maanden	2	2	€ 3.889	€ 4.365
5 tot en met 6 maanden	1	0	€ 2.675	€ -
vanaf 6 maanden	1	1	€ 4.753	€ 4.754
Totaal	40	57	€ 35.489	€ 39.990

Belastingen en premies sociale verzekeringen

Deze post is als volgt samengesteld:

	31-12-2021	31-12-2020
- Latente belastingvorderingen	€ 64.988	€ -
Saldo per 31 december	€ 64.988	€ -

In 2021 is Woningbouwvereniging Beter Wonen een leningruil aangegaan met Vestia. Dit om de financiële positie van Vestia structureel te verbeteren. Woningbouwvereniging Beter Wonen heeft een lening opgenomen van € 324.247 tegen een rente van 0,535%. Deze lening is geruild tegen een (gedeelte) van een lening van Vestia met een rentepercentage van 4,860%. Hierdoor ontstaat er een agio (verschil marktwaarde en nominale waarde van de lening) van € 503.781.

De fiscale verwerking gebeurt overeenkomstig de fiscale vaststellingsovereenkomst met de belastingdienst. Hierin is opgenomen dat de fiscale verwerking van de agio geschied in 2 jaren (2021 en 2022) voor ieder 50%. Voor het tijdelijke verschil van € 503.781 - € 251.890 = € 251.891 is een latentie opgenomen in 2021 van het VPB-tarief 25,8% ter hoogte van € 64.988. In de kern kwantificeert deze latentie het belastingvoordeel als gevolg van de aftrek van 50% van de volkshuisvestelijke bijdrage in 2022. Ultimo 2022 zal de latentie dan ook nihil bedragen.

Overige vorderingen

Deze post is als volgt samengesteld:

	31-12-2021	31-12-2020
- Onderhoudsdebiteuren	€ 25.701	€ 16.958
Totaal	€ 25.701	€ 16.958

We verwachten voor alle vorderingen een resterende looptijd korter dan een jaar.

Overlopende activa

Deze post is als volgt samengesteld:

	31-12-2021	31-12-2020
- Vooruitbetaalde bedragen aan crediteuren	€ 3.696	€ -
Totaal	€ 3.696	€ -

Onder de overlopende activa zijn posten opgenomen met een resterende looptijd korter dan een jaar.

9.6.3 Liquide middelen

Deze post is als volgt samengesteld:

	31-12-2021	31-12-2020
Direct opvraagbaar:		
- ING (betaalrekening)	€ 247.752	€ 369.695
- Rekening-courant Rabobank	€ 1.999.593	€ 726.262
- Rabobank (spaarrekening)	€ 1.009.074	€ 1.009.078
- ING (spaarrekening)	€ 249.686	€ -
Totaal	€ 3.506.105	€ 2.105.035

De tegoeden op zowel de rekeningen van de Rabobank als de ING zijn vrij opneembaar.

9.6.4 Eigen vermogen

Eigen vermogen

Deze post is als volgt samengesteld :

	31-12-2021	31-12-2020
- Overige reserve	€ 40.693.041	€ 37.418.079
- Herwaarderingsreserve	€ 82.687.963	€ 69.029.186
- Reserve glasfonds	€ 124.432	€ 117.132
Totaal	€ 123.505.437	€ 106.564.397

Overige reserve

Deze post is als volgt samengesteld :

	31-12-2021	31-12-2020
Stand 1 januari	€ 37.418.078	€ 34.085.646
Mutatie in het boekjaar	€ -	€ -
Resultaat van het jaar	€ 16.933.740	€ 6.951.468
Realisatie uit herwaardering	€ 13.658.777-	€ 3.619.036-
Saldo per 31 december	€ 40.693.041	€ 37.418.078

Herwaarderingsreserve

Deze post is als volgt samengesteld :

	31-12-2021	31-12-2020
Stand per 1 januari	€ 69.029.186	€ 65.410.150
Realisatie door verkoop	€ 120.532-	€ 336.899-
Mutatie herwaardering einde boekjaar	€ 13.779.309	€ 3.955.935
Saldo per 31 december	€ 82.687.963	€ 69.029.186

Reserve glasfonds

Deze post is als volgt samengesteld :

	31-12-2021	31-12-2020
Saldo per 1 januari	€ 117.132	€ 103.789
Mutatie in het boekjaar	€ 7.300	€ 13.343
Saldo per 31 december	€ 124.432	€ 117.132

Voorstel resultaatbestemming

Het bestuur stelt voor het resultaat over het boekjaar 2021 ten bedrage van € 16.933.740 (2020: € 6.951.468) volledig ten bate van de overige reserves te brengen. Dit voorstel is vooruitlopend op de vaststelling door de Algemene Ledenvergadering in de jaarrekening verwerkt.

9.6.5 Voorzieningen

Het verloop van de voorzieningen is als volgt:

Voorziening onrendabele investeringen

Deze post is als volgt samengesteld:

	31-12-2021	31-12-2020
Saldo per 1 januari	€ -	€ -
Dotaties	€ -	€ -
Ontrekkingen	€ -	€ -
Saldo per 31 december	€ -	€ -

Voorziening jubileumuitkering

Deze post is als volgt samengesteld:

	31-12-2021	31-12-2020
Saldo per 1 januari	€ 23.285	€ 23.677
Mutaties in het boekjaar	€ 1.881-	€ 392-
Saldo per 31 december	€ 21.404	€ 23.285

Voor de bepaling van voorziening jubileumuitkering is uitgegaan van de CAO Woondiensten rekening houdend met een looptijd van 40 jaar naar verwachting noodzakelijke uitgaven. Van de voorziening is in totaal € 0,- als kortlopend aan te merken (< 1 jaar).

9.6.6 Langlopende schulden

Leningen kredietinstellingen/overheid

Deze post is als volgt samengesteld:

	31-12-2021	31-12-2020
Saldo per 1 januari	€ 10.815.084	€ 9.230.788
Mutaties in het boekjaar		
Bij: Stortingen	€ 324.247	€ 2.600.000
Af: Aflossingen	€ 1.020.312-	€ 1.015.704-
Saldo mutaties	€ 696.065-	€ 1.584.296
Saldo per 31 december	€ 10.119.019	€ 10.815.084
Leningen onder WSW-borging	€ 10.119.019	€ 10.815.084
	€ 10.119.019	€ 10.815.084

De gemiddelde rentevoet bedraagt ultimo boekjaar

1,21%

1,38%

	<i>Stand per 31 december 2021</i>	<i>Aflossings-verplichting 2022</i>	<i>Resterende looptijd < 5 jaar</i>	<i>Resterende looptijd > 5 jaar</i>
Leningen kredietinstellingen en overheid	€ 10.119.019	€ 1.025.038	€ 2.457.635	€ 6.636.346
	€ 10.119.019	€ 1.025.038	€ 2.457.635	€ 6.636.346

De marktwaarde van de leningen bedraagt per 31 december 2021 € 10,905 miljoen, eind 2020 was dit € 11,845 miljoen. De berekening is gemaakt op basis van de zes-maands-Euribor-renteswapcurve per 31-12-2021. Indien de marktwaarde wordt berekend op basis van OIS-Ester verhoogd met 8,5 basispunten bedraagt de marktwaarde van de leningen per 31 december 2021 € 10,977 miljoen.

Agio leningen kredietinstellingen/overheid

Deze post is als volgt samengesteld:

	31-12-2021	31-12-2020
Saldo per 1 januari	€ -	€ -
Mutaties in het boekjaar	€ 503.781	€ -
Saldo per 31 december	€ 503.781	€ -

Het agio op de leningen is ontstaan door de leningruil Vestia waarbij leningen met een marktconforme rente zijn geruild voor leningen met een niet-marktconforme (hogere) rente.

Het bedrag betreft het verschil tussen de boekwaarde van de aan Vestia overgedragen leningen en reële waarde van de van Vestia overgenomen leningen. De toevoeging is direct in de winst-en-verliesrekening verwerkt als volkshuisvestelijke bijdrage onder de post 'overige organisatiekosten' en valt via de effectieve rentemethode vrij over de resterende looptijd van de van Vestia overgenomen leningen.

9.6.7 Kortlopende schulden

Deze post is als volgt samengesteld:

	31-12-2021	31-12-2020
Schulden aan kredietinstellingen	€ -	€ -
Schulden aan leveranciers	€ 416.360	€ 196.792
Belastingen en premies sociale verzekeringen	€ 258.122	€ 719.486
Overlopende passiva	€ 162.247	€ 190.505
Totaal	€ 836.729	€ 1.106.784

Schulden aan leveranciers

Deze post is als volgt samengesteld:

	31-12-2021	31-12-2020
- Overige schulden aan leveranciers	€ 416.360	€ 196.792
Totaal	€ 416.360	€ 196.792

Belastingen en premies sociale verzekeringen

Deze post is als volgt samengesteld:

	31-12-2021	31-12-2020
- Omzetbelasting	€ 43.386	€ 73.846
- Loonheffing & sociale lasten	€ 11.410	€ 11.370
- Vennootschapsbelasting	€ 203.326	€ 634.270
Totaal	€ 258.122	€ 719.486

Overlopende passiva

Deze post is als volgt samengesteld:

	31-12-2021	31-12-2020
- Niet vervallen rente	€ 61.450	€ 71.018
- Vooruitontvangen huren	€ 45.788	€ 53.812
- Gemeente heffingen (WOZ & DCO)	€ -	€ 15.530
- Reservering vakantiedagen	€ 40.754	€ 39.106
- Overige overlopende passiva	€ 6.705	€ 3.031
- Pensioen- en vutpremie	€ 7.550	€ 8.009
Totaal	€ 162.247	€ 190.505

9.6.8 Niet uit de balans blijkende rechten en verplichtingen

Voorwaardelijke verplichtingen

Beter Wonen heeft op grond van artikel 10, lid 2 onder c van het Reglement van Deelneming van het WSW een obligolening aangetrokken.

De lening sluit aan op hetgeen is vereist. Dit betekent dat de hoofdsom overeenkomt met 2,6% van het geborgd schuldrestant ultimo 2020. Op deze lening kan alleen een trekking worden gedaan als het WSW daartoe een verzoek heeft gedaan en Beter Wonen niet binnen 10 werkdagen na dit verzoek kan storten. Een dergelijk verzoek van het WSW is pas aan de orde als het jaarlijks obligo niet toereikend is. Op basis van de prognoses van het WSW is dit op basis van de huidige verplichtingen niet aan de orde.

In het geval van een eventuele storting, zal deze rechtstreeks ten gunste van het WSW worden uitbetaald en nadien moeten worden afgelost door Beter Wonen.

Pensioenlasten

De pensioenregeling van Stichting Pensioenfonds Woningcorporaties (SPW) is een toegezegde-pensioenregeling. In het geval van een tekort bij SPW heeft Beter Wonen geen verplichting heeft tot het voldoen van aanvullende bedragen anders dan hogere toekomstige premies.

De dekkingsgraad van SPW

De afgeronde beleidsdekkingsgraad bedroeg ultimo december 2021 126,0% (2020: 109,3%).

Onderpand WSW

Het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) heeft aan alle aangesloten woningcorporaties gevraagd hen een formele volmacht te verstrekken. Die kan nodig zijn op het moment dat een corporatie in financiële problemen komt en het WSW in actie moet komen vanuit haar verantwoordelijkheid als bewaker van het onderlinge solidariteits- en garantiesysteem. Het WSW heeft met dit volmacht de mogelijkheid hypotheek te vestigen op het onderpand van de door het WSW geborgde leningen.



9.7 Toelichting op de winst- en verliesrekening

9.7.1 Huuropbrengsten

	31-12-2021	31-12-2020
Woningen en woongebouwen	€ 6.359.459	€ 6.198.910
Onroerende goederen niet zijnde woningen	€ 96.424	€ 103.791
	€ 6.455.883	€ 6.302.702
Af: Huurderving wegens leegstand	€ 51.723	€ 93.027
Totaal huuropbrengsten	€ 6.404.160	€ 6.209.675

9.7.2 Opbrengsten servicecontracten

	31-12-2021	31-12-2020
Overige zaken, leveringen en diensten	€ 102.988	€ 96.382
Totaal opbrengsten servicecontracten	€ 102.988	€ 96.382

9.7.3 Lasten servicecontracten

	31-12-2021	31-12-2020
Servicekosten	€ 101.608	€ 100.837
Totaal lasten servicecontracten	€ 101.608	€ 100.837

9.7.4 Lasten verhuur- en beheeractiviteiten

	31-12-2021	31-12-2020
- Personeelskosten	€ 218.542	€ 229.345
- Afschrijvingen op immateriële en materiële vaste activa	€ 56.842	€ 40.429
- Overige bedrijfslasten	€ 127.832	€ 144.937
Totaal lasten verhuur en beheeractiviteiten	€ 403.216	€ 414.711

Van de Lonen en salarissen, sociale- en pensioenlasten, afschrijvingen op (im)materiële vaste activa en de overige bedrijfslasten is 50% toegerekend aan de lasten verhuur- en beheeractiviteiten. Het restant is toegerekend aan Lasten onderhoudsactiviteiten (9.7.5). Uitgezonderd hiervan zijn bestuurs- en toezichtskosten en de kosten t.a.v. de jaarverslaglegging, deze kosten worden gepresenteerd onder de Overige organisatiekosten (9.7.10).

9.7.5 Lasten onderhoudsactiviteiten

	31-12-2021	31-12-2020
De lasten onderhoudsactiviteiten kunnen we als volgt verdelen :		
- Klachtenonderhoud	€ 464.891	€ 369.624
- Mutatieonderhoud	€ 486.324	€ 409.873
- Planmatig onderhoud	€ 391.630	€ 385.367
- Toegerekende bedrijfslasten aan onderhoudsactiviteiten	€ 403.216	€ 414.711
Totaal lasten onderhoudsactiviteiten	€ 1.746.061	€ 1.579.575

9.7.6 Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

	31-12-2021	31-12-2020
- Belastingen	€ 232.517	€ 213.094
- Verzekeringen	€ 33.569	€ 32.320
- Verhuurbedrag huurcommissie	€ 2.467	€ 2.490
- Verhuurderheffing	€ 555.866	€ 478.454
Totaal overige directe operationele lasten exploitatie bezit	€ 824.419	€ 726.358

9.7.7 Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille

	31-12-2021	31-12-2020
- Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	€ 384.750	€ 690.000
- Af: Boekwaarde	€ 198.839-	€ 468.945-
- Af: Verkoopkosten	€ 6.539-	€ 11.792-
Totaal netto gerealiseerd verkoopresultaat vastgoedportefeuille	€ 179.372	€ 209.263

9.7.8 Waardeveranderingen vastgoedportefeuille

	<u>31-12-2021</u>	<u>31-12-2020</u>
De waardeveranderingen hebben betrekking op:		
- overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	€ 810.033-	€ 1.031.684-
- niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	€ 15.729.131	€ 5.922.250
Totaal waardeveranderingen vastgoedportefeuille	€ 14.919.098	€ 4.890.566

9.7.9 Nettoresultaat overige activiteiten

	<u>31-12-2021</u>	<u>31-12-2020</u>
- Doorberekende administratiekosten servicekosten	€ 1.162	€ 1.134
- Verkoop bedrijfsauto	€ 8.000	€ -
- Overige bedrijfsopbrengsten	€ 17.305	€ 15.757
Totaal opbrengst overige activiteiten	€ 26.467	€ 16.891

9.7.10 Overige organisatiekosten

	<u>31-12-2021</u>	<u>31-12-2020</u>
- Kosten uit hoofde van bestuur- en toezichtskosten	€ 153.206	€ 148.196
- Kosten uit hoofde van jaarverslaggeving	€ 56.371	€ 77.673
- Dotatie agio leningen	€ 503.781	€ -
- Obligatieheffing	€ 6.749	€ -
- Bijdrageheffing Autoriteit Woningcorporaties	€ 2.535	€ 4.852
Totaal overige organisatiekosten	€ 722.642	€ 230.721

De hieronder verantwoorde kosten betreffen kosten van bestuur en toezicht, kosten t.a.v. de jaarverslaggeving, obligatieheffing, bijdrageheffing Autoriteit Woningcorporaties en de dotatie van het agio m.b.t. de Vestia-leningruil.

9.7.11 Leefbaarheid

	<u>31-12-2021</u>	<u>31-12-2020</u>
- Leefbaarheid	€ 10.751	€ 14.230
Totaal leefbaarheid	€ 10.751	€ 14.230

9.7.12 Rentebaten

	<u>31-12-2021</u>	<u>31-12-2020</u>
- Rente spaar- en beleggingsrekeningen	€ -	€ -
- Rente op overige vorderingen	€ -	€ -
Totaal rente baten	€ -	€ -

9.7.13 Rentelasten

	<u>31-12-2021</u>	<u>31-12-2020</u>
- Rente leningen kredietinstellingen	€ 126.474	€ 138.758
- Rente op overige schulden	€ 21.778	€ 6.654
Totaal rente lasten	€ 148.252	€ 145.412

9.7.14 Belastingen

De belastinglast/-bate over het resultaat in de winst- en verliesrekening bestaat uit de volgende componenten:

	<u>31-12-2021</u>	<u>31-12-2020</u>
- Te betalen/ontvangen VPB 2018	€ -	€ 86.275-
- Te betalen/ontvangen VPB 2019	€ 995-	€ 470.158
- Te betalen VPB 2020	€ 93.086	€ 875.580
- Te betalen VPB 2021	€ 714.292	€ -
- Mutatie latenties	€ 64.988-	€ -
Totaal belastinglast/ - bate	€ 741.395	€ 1.259.463

Fiscale positie 2021

Met ingang van het verslagjaar 2008 is Woningbouwvereniging Beter Wonen belastingplichtig.

	<u>31-12-2021</u>	<u>31-12-2020</u>
Het belastbaar bedrag is als volgt berekend:		
Resultaat voor belastingen	€ 17.675.136	€ 8.217.224
Correctie verkoopresultaat	€ -4.161	€ 42.413
Correctie geactiveerde rente	€ -	€ 5.813
Correctie gemengde kosten	€ 4.700	€ 4.700
Correctie overige waardeverandering IVA en vastgoedportefeuille	€ 810.033	€ 1.031.684
Correctie afschrijving mva in exploitatie	€ -129.481	€ -39.000
Correctie afschrijving mva t.d.v. exploitatie	€ -3.692	€ -4.227
Correctie niet gerealiseerde waardeveranderingen	€ -15.285.541	€ -4.602.302
Correctie onderhoud	€ -191.064	€ -818.002
Correctie overige bedrijfslasten	€ 259.190	€ -
Investeringsregeling	€ -4.739	€ -16.307
Dotatie/vrijval herinvesteringsreserve	€ -175.211	€ -251.676
Belastbaar bedrag	€ 2.955.170	€ 3.570.320
Te betalen vennootschapsbelasting		
Hierover te betalen 15% (2020: 16,5% < € 200k) voor een belastbaar bedrag < 245.000,-	€ 36.750	€ 33.000
Hierover te betalen 25% voor een belastbaar bedrag > 245.000,-	€ 677.542	€ 842.580
VPB volgens voorlopige berekening	€ 714.292	€ 875.580

Het gemiddelde wettelijke belastingtarief over 2021 bedraagt 15% (2020: 16,5% < € 200k) over de eerste € 245.000, over het restant 25%. Het van toepassing zijnde hogere belastingtarief is overeenkomstig voorgaand jaar.

De effectieve belastingdruk 2021 bedraagt 4%. Het verschil in effectieve belastingdruk ten opzichte van 2020 (15%), wordt met name veroorzaakt doordat het commerciële resultaat voor belastingen 2021 fors hoger ligt dan het resultaat voor belastingen van 2020 (€ 17.675.136 respectievelijk € 8.217.224). Een andere oorzaak is een in 2020 grotere terugname van de fiscale afwaardering van het bezit, door de forse stijging van de WOZ-waarde 2021 en de inschatting die was gemaakt voor de WOZ-waarde 2022.

De aangiftes vennootschapsbelasting van Beter Wonen tot en met 2018 zijn definitief opgelegd. De stukken voor de aangifte 2019 en 2020 zijn ingediend bij de Belastingdienst. Voor 2021 heeft Beter Wonen de fiscale positie verantwoord in overeenstemming met binnen de sector geldende best practices.

De latenties zijn gewaardeerd op contante waarde tegen een disconteringsvoet van 1,21%.
De nominale waarde van deze latenties bedraagt ultimo 2021:

- Voor het vastgoed in exploitatie € 6.502.623;
- Voor het vastgoed in ontwikkeling € 125.788;
- Voor het vastgoed t.d.v. exploitatie € 38.479;
- Voor het agio op de Vestialening € 64.988.

9.7.15 Afschrijvingen

	31-12-2021	31-12-2020
- Immateriële vaste activa	€ 17.725	€ 8.862
- Materiële vaste activa	€ 39.117	€ 40.429
Totaal afschrijvingen	€ 56.842	€ 49.291

9.7.16 Lonen en salarissen

	31-12-2021	31-12-2020
- Lonen en salarissen	€ 431.609	€ 412.042
- Sociale lasten	€ 63.929	€ 60.491
- Pensioenlasten	€ 57.420	€ 70.035
Totaal lonen en salarissen	€ 552.958	€ 542.568

9.7.17 Werknemers

Gedurende het jaar 2021 had Beter Wonen gemiddeld 8,3 fte in dienst (2020: 7,9 fte). Dit aantal is gebaseerd op het aantal fulltime equivalenten. Geen van de medewerkers is buiten Nederland werkzaam.

9.7.18 Accountantshonoraria

In het boekjaar zijn de volgende bedragen aan accountantshonoraria ten laste van het resultaat geboekt:

	31-12-2021	31-12-2020
- Controle van de jaarrekening	€ 46.948	€ 68.536
- Andere controlewerkzaamheden	€ 9.423	€ 9.137
- Fiscale advisering	€ -	€ -
- Andere niet-controlediensten	€ -	€ 8.199
Totaal accountantshonoraria	€ 56.371	€ 85.872

Bovenstaande honoraria betreffen uitsluitend de werkzaamheden die bij Beter Wonen zijn uitgevoerd door accountantsorganisaties en de externe onafhankelijke accountant, zoals bedoeld in art. 1, lid 1 Wta (Wet toezicht accountantsorganisaties).

Opgegeven worden de lasten geboekt in het boekjaar waarin de (controle-) werkzaamheden worden/zijn verricht ('over het boekjaar'). Deze methode impliceert dat alleen de lasten vermeld worden die in het boekjaar in rekening zijn gebracht.

9.8 Gescheiden verantwoording DAEB/ Niet DAEB

WINST- EN VERLIESREKENING FUNCTIONEEL 2021	Referentie	Totaal	DAEB	Niet-DAEB
Huuropbrengsten	9.7.1	€ 6.404.160	€ 6.400.404	€ 3.756
Opbrengsten servicecontracten	9.7.2	€ 102.988	€ 102.988	€ -
Lasten servicecontracten	9.7.3	€ -101.608	€ -101.608	€ -
Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	9.7.4	€ -403.216	€ -402.981	€ -235
Lasten onderhoudsactiviteiten	9.7.5	€ -1.746.061	€ -1.746.061	€ -
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	9.7.6	€ -824.419	€ -823.938	€ -481
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille		€ 3.431.844	€ 3.428.804	€ 3.040
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille		€ 384.750	€ 384.750	€ -
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille		€ -198.839	€ -198.839	€ -
Verkoopkosten		€ -6.539	€ -6.539	€ -
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	9.7.7	€ 179.372	€ 179.372	€ -
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille		€ -810.033	€ -810.033	€ -
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille		€ 15.729.131	€ 15.733.466	€ -4.335
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	9.7.8	€ 14.919.098	€ 14.923.433	€ -4.335
Opbrengsten overige activiteiten		€ 26.467	€ 26.451	€ 15
Kosten overige activiteiten		€ -	€ -	€ -
Netto resultaat overige activiteiten	9.7.9	€ 26.467	€ 26.451	€ 15
Overige organisatiekosten	9.7.10	€ -722.642	€ -722.220	€ -422
Leefbaarheid	9.7.11	€ -10.751	€ -10.751	€ -
Rentebaten en soortgelijke opbrengsten	9.7.12	€ -	€ -	€ -
Rentelasten en soortgelijke kosten	9.7.13	€ -148.252	€ -148.252	€ -
Saldo financiële baten en lasten		€ -148.252	€ -148.252	€ -
Resultaat voor belastingen		€ 17.675.136	€ 17.676.837	€ -1.701
Belastingen	9.7.14	€ -741.395	€ -740.963	€ -433
Resultaat na belastingen		€ 16.933.740	€ 16.935.874	€ -2.134

KASSTROOMOVERZICHT 2021

	Totaal	DAEB	Niet-DAEB
Ontvangsten:			
1.1.1 Zelfstandige huurwoningen Daeb	€ 6.343.031	€ 6.343.031	€ -
1.1.2 Zelfstandige huurwoningen en onzelfstandige wooneenheden niet-Daeb	€ -	€ -	€ -
1.1.3 Onzelfstandig overige wooneenheden Daeb	€ -	€ -	€ -
1.1.4 Overige niet woongelegenheden Daeb	€ 61.918	€ 61.918	€ -
1.1.5 Overige niet woongelegenheden niet-Daeb	€ 3.756	€ -	€ 3.756
1.2 Vergoedingen	€ 97.311	€ 97.311	€ -
1.3 Overheidsontvangsten	€ -	€ -	€ -
1.4 Overige bedrijfsontvangsten	€ 21.629	€ 21.616	€ 13
1.5 Renteontvangsten	€ -	€ -	€ -
<i>Saldo ingaande kasstromen</i>	€ 6.527.645	€ 6.523.876	€ 3.769
Uitgaven:			
1.6 Erfpacht	€ -	€ -	€ -
1.7.1 Lonen en salarissen	€ -441.793	€ -441.535	€ -258
1.7.2 Sociale lasten	€ -67.968	€ -67.928	€ -40
1.7.3 Pensioenlasten	€ -56.640	€ -56.607	€ -33
1.8 Onderhoudsuitgaven	€ -1.213.933	€ -1.213.933	€ -
1.9 Overige bedrijfsuitgaven	€ -718.545	€ -718.545	€ -
1.10 Renteuitgaven	€ -157.471	€ -157.379	€ -92
1.11 a. Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	€ -11.751	€ -11.751	€ -
1.11 b. Verhuurdersheffing	€ -555.866	€ -555.866	€ -
1.12 Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	€ -10.751	€ -10.751	€ -
1.13 Vennootschapsbelasting	€ -1.237.327	€ -1.236.605	€ -722
<i>Saldo uitgaande kasstromen</i>	€ -4.472.045	€ -4.470.901	€ -1.144
Kasstroom uit operationele activiteiten	€ 2.055.600	€ 2.052.976	€ 2.624
(des)investeringen			
2.1 a Verkoopontvangsten bestaand	€ 384.750	€ 384.750	€ -
2.5 a (Des)Investeringsontvangsten overig	€ 8.000	€ 8.000	€ -
2.6 a Nieuwbouw huur, woon- en niet woongelegenheden	€ -	€ -	€ -
2.7 a Woningverbetering	€ -322.786	€ -322.786	€ -
2.14 a Investerings overig	€ -22.435	€ -22.435	€ -
2.15 a Externe kosten bij verkoop	€ -5.994	€ -5.994	€ -
Kasstroom uit (des)investeringen	€ 41.535	€ 41.535	€ -
Ingaand			
3.1.1 Nieuwe door WSW geborgde leningen	€ 324.247	€ 324.247	€ -
3.1.2 Nieuwe niet door WSW geborgde leningen Daeb-investeringen	€ -	€ -	€ -
3.1.3 Nieuwe niet door WSW geborgde leningen niet-Daeb-investeringen	€ -	€ -	€ -
Uitgaand			
3.2.1 Aflossing door WSW geborgde leningen	€ -1.020.312	€ -1.020.312	€ -
3.2.2 Aflossing niet door WSW geborgde leningen Daeb-investeringen	€ -	€ -	€ -
3.2.3 Aflossing niet door WSW geborgde leningen niet-Daeb-investeringen	€ -	€ -	€ -
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	€ -696.065	€ -696.065	€ -
4.1 Mutatie liquide middelen	€ 1.401.070	€ 1.398.445	€ 2.624

9.9 Wet normering topinkomen

De Wet normering topinkomens (WNT) is van toepassing op Beter Wonen. De WNT kent een openbaarmakingsregime en een maximale bezoldigingsnorm voor topfunctionarissen in de publieke en semipublieke sector. Voor topfunctionarissen van woningcorporaties gelden aanvullende salarissenormen, gebaseerd op het aantal verhuurbare eenheden van de corporatie en de grootte van de gemeente waarin de corporatie de (meeste) woningen in bezit heeft. Onder de WNT geldt een publicatieverplichting in de jaarrekening evenals een opgave daarvan bij de verantwoordelijke minister. Het voor Beter Wonen toepasselijke bezoldigingsmaximum is in 2021 € 111.000, bezoldigingsklasse B.

De bezoldiging van de topfunctionarissen die over 2021 in het kader van de WNT verantwoord moet worden, is als volgt:

1a. Leidinggevende topfunctionarissen met dienstbetrekking en leidinggevende topfunctionarissen zonder dienstbetrekking vanaf de 13e maand van de functievervulling

Gegevens 2021			
bedragen x € 1	M. C. Dirks	F.M. van Dijk	E.P.J. Scholten
Functiegegevens	Directeur-bestuurder	Hoofd vastgoed en wonen	Hoofd financiën
Aanvang en einde functievervulling in 2021	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/8 - 31/12
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)	1,0	1,0	0,5
Dienstbetrekking?	ja	ja	nee
Bezoldiging			
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	89.749	79.546	21.559
Beloningen betaalbaar op termijn	14.268	11.825	-
<i>Subtotaal</i>	<i>104.017</i>	<i>91.370</i>	<i>21.559</i>
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	111.000	111.000	23.264
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
Bezoldiging	104.017	91.370	21.559
Het bedrag van de overschrijding en de 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 2020			
bedragen x € 1	M. C. Dirks	F.M. van Dijk	E.P.J. Scholten
Functiegegevens	Directeur-bestuurder	Hoofd vastgoed en wonen	Hoofd financiën
Aanvang en einde functievervulling in 2020	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	Zie tabel 1b
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)	1	1	
Dienstbetrekking?	ja	ja	
Bezoldiging			
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	83.267	76.534	
Beloningen betaalbaar op termijn	16.397	14.821	
<i>Subtotaal</i>	<i>99.664</i>	<i>91.356</i>	
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	106.000	106.000	
Bezoldiging	99.664	91.356	

1b. Leidinggevende topfunctionarissen zonder dienstbetrekking in de periode kalendermaand 1 t/m 12

Gegevens 2021		
bedragen x € 1	E.P.J. Scholten	E.P.J. Scholten
Functiegegevens	Hoofd financiën	Hoofd financiën
Kalenderjaar	2021	2020
Periode functievervulling in het kalenderjaar (aanvang – einde)	1/1 – 31/07	1/8 – 31/12
Aantal kalendermaanden functievervulling in het kalenderjaar	7	5
Omvang van het dienstverband in uren per kalenderjaar	540	296
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum		
Maximum uurtarief in het kalenderjaar	199	193
Maxima op basis van de normbedragen per maand	153.700	134.000
Individueel toepasselijke maximum gehele periode kalendermaand 1 t/m 12	164.588	
Bezoldiging (alle bedragen exclusief btw)		
Werkelijk uurtarief lager dan het maximum uurtarief?	Ja	
Bezoldiging in de betreffende periode	26.403	20.667
Bezoldiging gehele periode kalendermaand 1 t/m 12	47.071	
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	N.v.t.	
Bezoldiging	47.071	
Het bedrag van de overschrijding en de reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	N.v.t.	N.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	N.v.t.	N.v.t.

De bezoldigingsnorm voor leden van de Raad van Commissarissen is gerelateerd aan de bezoldigingsklasse die geldt voor een bestuurder. Voor de voorzitter van de RvC geldt in 2021 een maximum € 16.650 (15%) per jaar en voor leden van de RvC € 11.100 (10%). De Raad van Commissarissen heeft besloten voor de bezoldiging de richtlijnen van de VTW te hanteren en niet de hogere richtlijnen van de WNT. De Raad van Commissarissen heeft de bezoldiging (excl. btw) vastgesteld op € 12.950 voor de voorzitter en € 8.650 voor overige leden.

1c. Toezichthoudende topfunctionarissen

Gegevens 2021				
bedragen x € 1	A.J.T. Leek	A.B. van der Kraats	L.J.A.J. van den Broek	M. Heerkens
Functiegegevens	Voorzitter	Lid	Lid	Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2021	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 30/6	1/1 - 31/12
Bezoldiging				
Bezoldiging	12.950	8.650	4.325	8.650
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	16.650	11.100	5.550	11.100
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
Bezoldiging	12.950	8.650	4.325	8.650
Het bedrag van de overschrijding en de reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
Gegevens 2020				
bedragen x € 1	A.J.T. Leek	A.B. van der Kraats	L.J.A.J. van den Broek	M. Heerkens
Functiegegevens	Lid	Lid	Lid	Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2019	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/9 - 31/12
Bezoldiging				
Bezoldiging	12.350	8.250	8.250	2.750
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	15.900	10.600	10.600	3.533

Naast de hierboven vermelde topfunctionarissen zijn er geen overige functionarissen met dienstbetrekking die in 2021 een bezoldiging boven het individueel toepasselijke drempelbedrag hebben ontvangen.

10. Ondertekening

De jaarrekening en het jaarverslag is opgesteld onder verantwoording van het bestuur. Conform artikel 38 lid 4 van de statuten vindt ondertekening plaats door de leden van het bestuur en de Raad van Commissarissen.

Hippolytushoef, 11 april 2022

Woningbouwvereniging Beter Wonen

Bestuur:

De heer M.C. Dirks
Directeur - bestuurder

Raad van Commissarissen:

De heer A.J.T. Leek
Voorzitter

Mevrouw A.B. van der Kraats
Lid

De heer M.A. Heerkens
Lid



11. Overige gegevens

11.1 Statutaire resultaatbestemming

Beter Wonen kent geen statutaire bepalingen omtrent resultaatverdeling.

11.2 Controle verklaring van de onafhankelijke accountant



Gevestigd: Wolga 5,
2491 BK Den Haag
Bezoek en postadres:
Westlaan 26a
2275 AE Voorburg
www.shareimpactaccountants.nl

CONTROLEVERKLARING VAN DE ONAFHANKELIJKE ACCOUNTANT

Aan de raad van commissarissen van Woningbouwvereniging Beter Wonen

A. Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening 2021

Ons oordeel

Wij hebben de jaarrekening 2021 van Woningbouwvereniging Beter Wonen te Hippolythushoef gecontroleerd.

Naar ons oordeel geeft de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening een getrouw beeld van de grootte en de samenstelling van het vermogen van Woningbouwvereniging Beter Wonen op 31 december 2021 en van het resultaat over 2021 in overeenstemming met de vereisten voor de jaarrekening bij en krachtens artikel 35 van de Woningwet en de Wet normering topinkomens (WNT).

De jaarrekening bestaat uit:

1. de balans per 31 december 2021;
2. de winst- en verliesrekening over 2021; en
3. de toelichting met een overzicht van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en andere toelichtingen.

De basis voor ons oordeel

Wij hebben onze controle uitgevoerd volgens het Nederlands recht, waaronder ook de Nederlandse controlestandaarden en de Regeling Controleprotocol WNT 2021 vallen. Onze verantwoordelijkheden op grond hiervan zijn beschreven in de sectie 'Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening'.

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

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

Benadrukking van de waarderingsgrondslag van (een deel van) het vastgoed in exploitatie

Wij vestigen de aandacht op de grondslagen voor balanswaardering van DAEB en niet-DAEB vastgoed in exploitatie zoals opgenomen in de jaarrekening. Hierin staat beschreven dat Woningbouwvereniging Beter Wonen een deel van haar vastgoed in exploitatie op grond van artikel 35 lid 2 van de Woningwet in overeenstemming met bijlage 2 van de Regeling Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting 2015 in het huidige en het voorgaande boekjaar waardeert tegen actuele waarde onder toepassing van de basisversie van het Handboek modelmatig waarden marktwaarde. Daarnaast is vermeld dat deze actuele waarde de basis is voor het berekenen van de beleidswaarde. Ons oordeel is niet aangepast als gevolg van deze aangelegenheid.

Naleving anticumulatiebepaling WNT niet gecontroleerd

In overeenstemming met de Regeling Controleprotocol WNT 2021 hebben wij de anticumulatiebepaling, bedoeld in artikel 1.6a WNT en artikel 5, lid 1, sub n en o Uitvoeringsregeling WNT, niet gecontroleerd. Dit betekent dat wij niet hebben gecontroleerd of er wel of niet sprake is van een normoverschrijding door een

Op alle opdrachten verricht door Share Impact Accountants zijn algemene voorwaarden van toepassing welke bij de Kamer van Koophandel zijn gedeponeerd. Share Impact Accountants is ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel te Den Haag onder nummer 66398932.

Lid van SRA



leidinggevende topfunctionaris vanwege eventuele dienstbetrekkingen als leidinggevende topfunctionaris bij andere WNT-plichtige instellingen, alsmede of de in dit kader vereiste toelichting juist en volledig is.

B. Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen andere informatie

Naast de jaarrekening en onze controleverklaring daarbij, omvat het jaarverslag andere informatie, die bestaat uit:

- het bestuursverslag
- volkshuisvestelijk verslag 2021
- bestuursverklaring
- het verslag van de raad van commissarissen over 2021
- de overige gegevens

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

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

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

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

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

C. Beschrijving van verantwoordelijkheden met betrekking tot de jaarrekening

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

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

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

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

Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening

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

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

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

Wij hebben deze accountantscontrole professioneel kritisch uitgevoerd en hebben waar relevant professionele oordeelsvorming toegepast in overeenstemming met de Nederlandse controlestandaarden, de Regeling Controleprotocol WNT 2021, ethische voorschriften en de onafhankelijkheidseisen. Onze controle bestond onder andere uit:

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

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

Den Haag, 11 april 2022

Share Impact Accountants B.V.

Was getekend E.H.A. Arxhoek RA