



Jaarstukken 2022 (definitieve versie d.d. 16-5-2023)

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) 59 46 20

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.

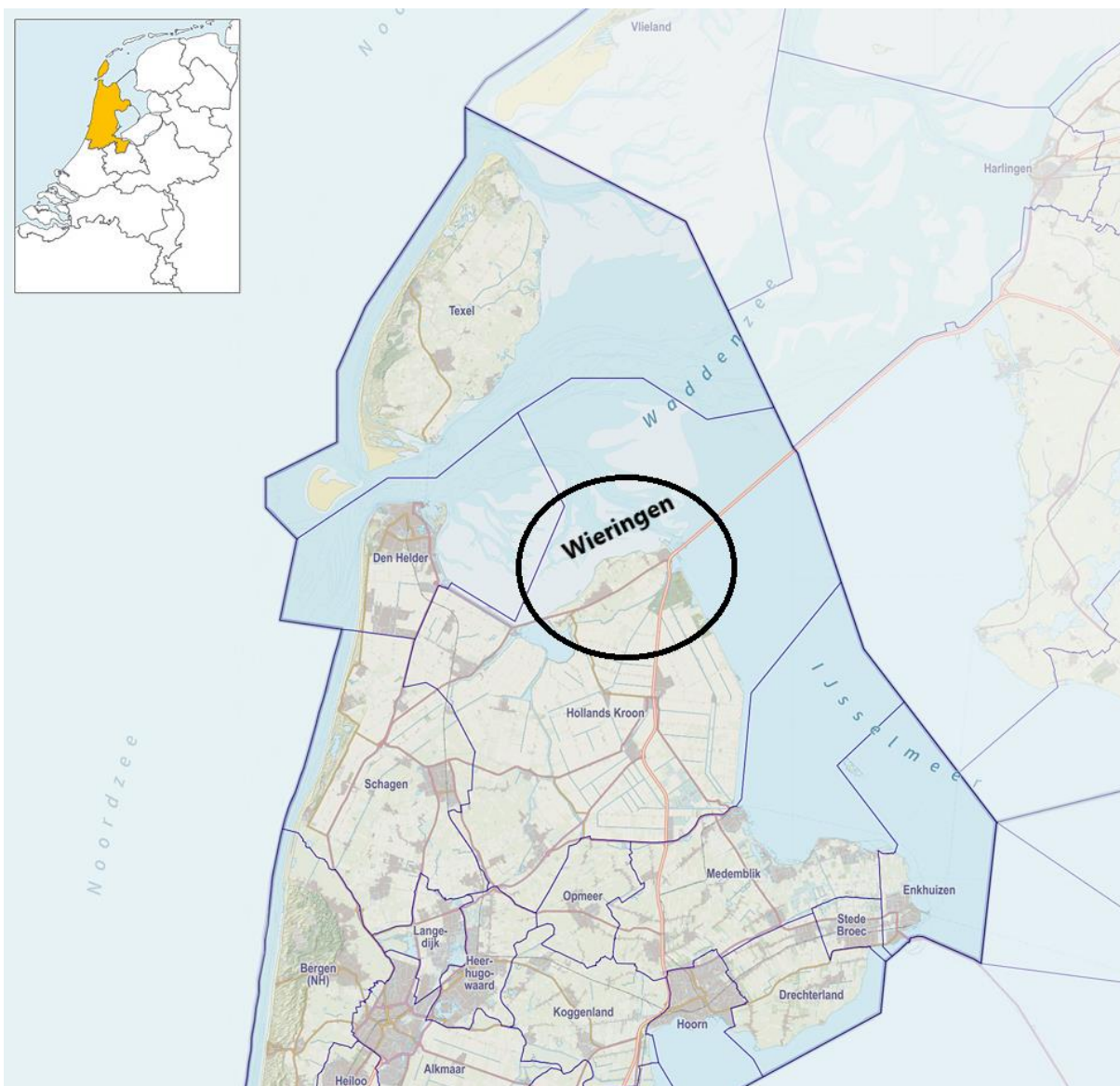
Afrondingsverschillen in de jaarrekening

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.



Werkgebied

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



Resultaten Aedes-benchmark 2022

	Uw score	Gemiddelde score sector	Uw letter	Openbaarheid resultaten
Prestatieveld Huurdersoordeel				
			A	Openbaar
Nieuwe huurders	8,0	7,7	A	Openbaar
Huurders met reparatieverzoek	8,2	7,7	A	Openbaar
Vertrokken huurders	7,3	7,6	C	Openbaar
Prestatieveld Bedrijfslasten				
			A	Openbaar
Beïnvloedbare bedrijfslasten	€ 616	€ 877	A	Openbaar
Prestatieveld Duurzaamheid				
			C	Openbaar
Energetische prestatie (EP2)	211,9 kWh/m ²	198,4 kWh/m ²	C	Openbaar
CO ₂ -uitstoot warmtevraag per m ²	22,1 kg/m ²	18,7 kg/m ²	C	Openbaar
Isolatieprestatie	52,3 kWh/m ²	44,9 kWh/m ²	C	Openbaar
Prestatieveld Onderhoud & verbetering				
			B	Openbaar
Geharmoniseerde instandhoudingskosten 2021	€ 1924	€ 3.484		ADC
Instandhoudingskosten vijfjarig gemiddelde	€ 2242	€ 3.008		Openbaar
Instandhoudingskosten referentiewaarde vijfjarig gemiddelde	€ 3189			ADC
Instandhoudingskostenindex vijfjarig	70		A	Openbaar
Technische woningkwaliteit (EP2)	211,9 kWh/m ²	198,4 kg/m ²		Openbaar
Technische woningkwaliteit referentiewaarde	194,9 kWh/m ²			ADC
Technische woningkwaliteitsindex	109		C	Openbaar
Ervaren woningkwaliteit	7,1	6,9		Openbaar
Ervaren woningkwaliteit referentiewaarde	6,87			ADC
Ervaren woningkwaliteitsindex	103		B	Openbaar
Beschikbaarheid & Betaalbaarheid				
Ontwikkeling totale voorraad (DAEB)	-0,2%	0,1%		Openbaar
Ontwikkeling voorraad tot hoge aftoppingsgrens	-0,2%	8,1%		Openbaar
Aandeel tot aftoppingsgrens binnen vrijkomend aanbod	100,0%	84,9%		Openbaar
Deelscore Beschikbaarheid			B	ADC
Huurprijs (DAEB)	€ 499	€ 561		Openbaar
Verhouding huur / maximaal toegestane huur	62,8%	69,5%		Openbaar
Verandering huurprijs t.o.v. afgelopen jaar (DAEB)	0,2%	0,1%		Openbaar
Deelscore Betaalbaarheid			A	ADC
Toewijzingen aan huishoudens met inkomen onder passend-toewijzengrens	81,1%	75,3%		Openbaar
Match voorraad en doelgroep passend toewijzen (DAEB)	85,3%	89,7%		Openbaar

Inhoudsopgave

1. Bestuursverslag	10
Voorwoord	10
Strategisch kader	11
Bestuur & Organisatie	17
Governance	26
Risicomanagement	28
Beleidsmatige beschouwing vastgoedwaarderingen	30
De positie van Beter Wonen in de sector	33
2. Volkshuisvestingsverslag 2022	35
Inleiding	35
Verslaglegging volkshuisvestelijke prestaties	35
Bijdragen aan de bouwopgave	37
Prioriteit: zorgen voor betaalbaarheid	41
Prioriteit: investeren in een duurzame sociale woningvoorraad	45
Prioriteit: realiseren van wonen met zorg	47
Prioriteit: huisvesting spoedzoekers	49
Prioriteit: Investeren in leefbaarheid	50
Verhuur van de woningen	51
Kwaliteit van de woningen	56
Het betrekken van bewoners bij beleid en beheer	59
Financiële continuïteit	61
3. Bestuursverklaring	65
4. Verslag van de Raad van Commissarissen over 2022	66
Inleiding	66
Governance	68
De RvC als toezichthouder	69
De RvC als werkgever	72

De RvC als adviseur en klankbord van het bestuur	73
De samenstelling van de RvC in 2022	74
5. Jaarrekening 2022	77
6. Balans per 31 december 2022.....	78
7. Winst- en verliesrekening over 2022	80
8. Kasstroomoverzicht 2022 (directe methode)	81
9. Algemene toelichting	83
9.1 Algemeen	83
9.1.1 Vestigingsadres en inschrijfnummer handelsregister	83
9.1.2 Stelselwijzigingen	83
9.1.3 Schattingswijzigingen	83
9.1.4 Presentatiewijzigingen	83
9.1.5 Schattingen	83
9.1.6 Gescheiden verantwoording DAEB/niet-DAEB	83
9.2 Grondslagen voor waardering activa en passiva	85
9.2.1 Regelgeving.....	85
9.2.2 Immateriële vaste activa	85
9.2.3 Vastgoedbeleggingen	85
9.2.4 Materiële vaste activa	90
9.2.5 Financiële vaste activa.....	91
9.2.6 Voorraden	91
9.2.7 Vorderingen	91
9.2.8 Liquide middelen.....	91
9.2.9 Voorzieningen	92
9.2.10 Langlopende schulden	92
9.2.11 Kortlopende schulden	93
9.3 Grondslagen voor bepaling van het resultaat	94
9.3.1 Algemeen	94
9.3.2 Nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille.....	94

9.3.3	<i>Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille</i>	95
9.3.4	<i>Waardeveranderingen vastgoedportefeuille</i>	95
9.3.5	<i>Nettoresultaat overige activiteiten</i>	96
9.3.6	<i>Overige organisatiekosten</i>	96
9.3.7	<i>Leefbaarheid</i>	96
9.3.8	<i>Saldo Financiële baten en lasten</i>	96
9.3.9	<i>Belastingen resultaat uit gewone bedrijfsvoering</i>	96
9.3.10	<i>Afschrijvingen</i>	97
9.3.11	<i>Lonen, salarissen en sociale lasten</i>	97
9.3.12	<i>Pensioenlasten</i>	97
9.3.13	<i>Waardeveranderingen financiële instrumenten gewaardeerd tegen reële waarde</i> 98	
9.4	Belangrijke inschattingen t.a.v. waardering en resultaatbepaling	100
9.5	Kasstroomoverzicht	100
9.6	Toelichting op de balans	101
9.6.1	<i>Vaste activa</i>	101
9.6.2	<i>Vlottende activa</i>	106
9.6.3	<i>Liquide middelen</i>	108
9.6.4	<i>Eigen vermogen</i>	108
9.6.5	<i>Voorzieningen</i>	109
9.6.6	<i>Langlopende schulden</i>	110
9.6.7	<i>Kortlopende schulden</i>	111
9.6.8	<i>Niet uit de balans blijvende rechten en verplichtingen</i>	112
9.7	Toelichting op de winst- en verliesrekening	113
9.7.1	<i>Huuropbrengsten</i>	113
9.7.2	<i>Opbrengsten servicecontracten</i>	113
9.7.3	<i>Lasten servicecontracten</i>	113
9.7.4	<i>Lasten verhuur- en beheeractiviteiten</i>	113
9.7.5	<i>Lasten onderhoudsactiviteiten</i>	114

9.7.6	Overige directe operationele lasten exploitatie bezit.....	114
9.7.7	Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille.....	114
9.7.8	Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	115
9.7.9	Nettoresultaat overige activiteiten.....	115
9.7.10	Overige organisatiekosten.....	115
9.7.11	Leefbaarheid	115
9.7.12	Rentebaten.....	116
9.7.13	Rentelasten	116
9.7.14	Belastingen.....	116
9.7.15	Afschrijvingen	118
9.7.16	Lonen en salarissen.....	118
9.7.17	Werknemers.....	118
9.7.18	Accountantshonoraria	119
9.8	Gescheiden verantwoording DAEB/ Niet DAEB.....	120
9.9	Wet normering topinkomens	122
10.	Ondertekening	126
11.	Overige gegevens	127
11.1	<i>Statutaire resultaatbestemming</i>	127
11.2	<i>Controleverklaring van de onafhankelijke accountant</i>	128



1. Bestuursverslag

Voorwoord

Onder invloed van de explosief gestegen kosten voor energie was de inflatie in 2022 torenhoog. Als gevolg hiervan zijn met name de kosten voor onderhoud, nieuwbouw en verduurzaming snel opgelopen. Ook steeds meer huishoudens beginnen de financiële pijn te voelen en energiearmoede ligt in potentie nog voor veel mensen op de loer.

Vanaf 2023 gaan we bovenop onze 'reguliere activiteiten' extra inspanningen leveren op het gebied van de beschikbaarheid van voldoende woningen, de versnelling van de verduurzaming van de bestaande woningvoorraad en huurbetaling voor woningen met een ongunstig energielabel. De consequenties van deze extra inspanningen en investeringen voor Beter Wonen zijn vertaald in onze nieuwe meerjarenbegroting 2023-2032.

De komende tien jaar wordt er volop geïnvesteerd in een omvangrijk pakket aan maatregelen waarmee we perspectief bieden aan zo veel mogelijk huurders en woningzoekenden die op ons zijn aangewezen. We staan voor een enorme uitdaging om deze extra inspanningen tot uitvoering te brengen in deze uiterst onzekere tijden van beperkte beschikbaarheid van partijen, materialen, de grilligheid van de bouwkosten, stikstofproblematiek, enz. Vanuit financieel perspectief kan de woningbouwvereniging deze investeringen - die momenteel grotendeels onrendabel zijn - de komende jaren in ieder geval dragen. Om deze extra inspanningen ook organisatorisch te kunnen bolwerken hebben we onze werkorganisatie uitgebreid met een aantal nieuwe collega's.

Maurice Dirks
Directeur-bestuurder

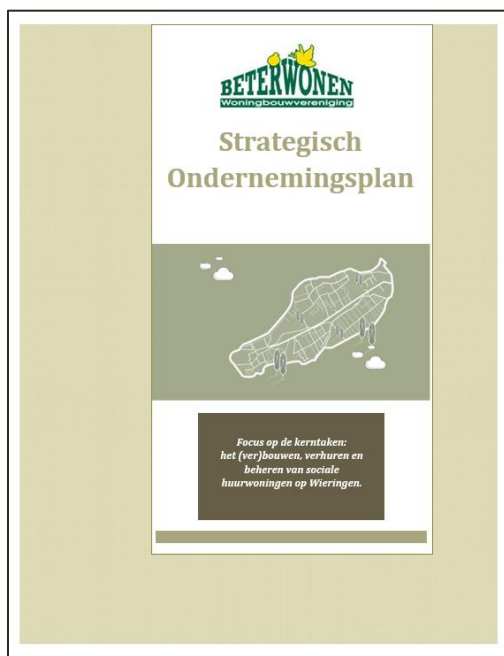


Strategisch kader

Begin 2019 is ons Ondernemingsplan: *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.

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.	2022: inflatie 2,3%, Huuraanpassing 2,3% voor de meest energiezuinige woningen, overige woningen geen huurverhoging. Gemiddelde huurverhoging voor het totale woningbezit is hiermee uitgekomen op 1,01%
Minimaal 95% van de vrijkomende woningen bieden we aan met een huurprijs onder de aftoppingsgrenzen.	2022: 100%
Voor nieuwbouwwoningen rekenen we een netto huurprijs tot maximaal de geldende aftoppingsgrenzen	2022: geen nieuwbouw opgeleverd
We verlagen de totale woonlasten voor huurders via duurzaamheidsmaatregelen	2022: 13 woningen verduurzaamd
Betalingsproblemen vroegtijdig signaleren en huurders ondersteunen bij het oplossen van deze achterstanden.	Doorlopend

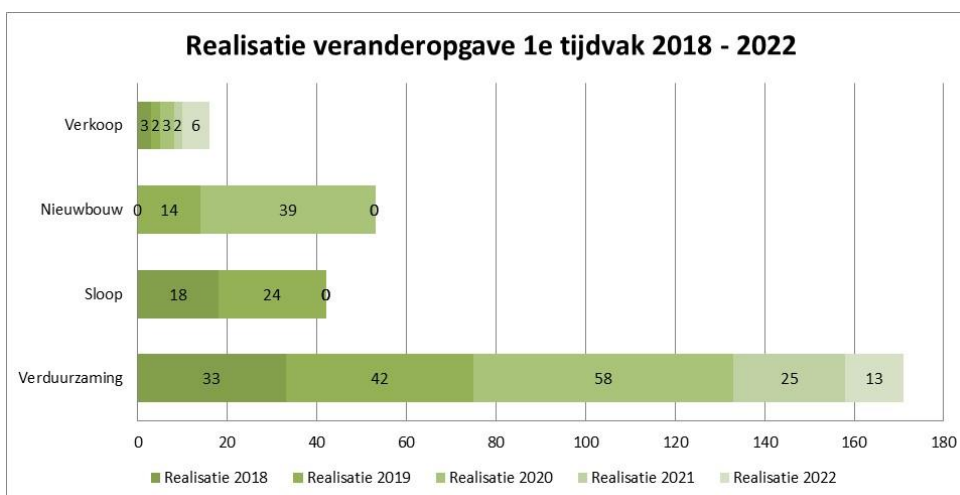
#2: Beschikbaarheid

Anno 2022 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. Als antwoord op de oplopende vraagdruk van de lokale woningmarkt is de portefeuillestrategie in het verslagjaar herijkt aan de hand de meest actuele demografische prognosegegevens. De strategie verandert op hoofdlijnen van een gelijkblijvende omvang van de portefeuille tot een toenemende portefeuille (+5%). Verder wordt de doorstroming op verschillende manieren bevorderd.

Doelstelling	Realisatie
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 2022 zijn 19 aanpassingen op verzoek van de bewoner aangebracht.
Uitbreidingsnieuwbouw	2022: Er zijn diverse initiatieven gestart voor het versneld toevoegen van minimaal 50 extra huurwoningen.
Evenwicht in vraag en aanbod	2022: Er is gezorgd voor inzicht in zoektijden/slaagkansen en bespreekbaar gemaakt met de huurdersbelangenvereniging en de gemeente. Er zijn prestatieafspraken gemaakt over het terugdringen van de zoekduur. 2022: gestart met het bevorderen van de doorstroming binnen de lokale huursector (doorstroomregeling).

#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. We zijn dan ook terughoudend bij het toepassen van duurzaamheidsmaatregelen in bestaande bouw welke geen win-win situatie opleveren. Voor de verduurzaming doen we dus 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 realisatie van de verandering weergegeven.

- In 2022 zijn er 6 woningverkoop gerealiseerd. Daarmee komt het totaal over de afgelopen jaren uit op 16 woningverkoop t.o.v. een verandering die voor het 1^e tijdvak uit ging van 11 woningverkoop;
- In 2022 is er geen nieuwbouw opgeleverd. Daarmee komt het totaal over de afgelopen jaren uit op 53 nieuwbouw woningen (Project Bijlstraat en Project Breehornstraat) t.o.v. een verandering die voor het 1^e tijdvak uit ging van 73 nieuwbouw woningen. Het sloop/nieuwbouwproject Laan Bloys van Treslong (34 woningen) is helaas niet binnen het 1^e tijdvak gerealiseerd. De bewoners zijn inmiddels wel allemaal uitgeplaatst. De sloop/nieuwbouw vangt aan na de bouwvak 2023.
- In 2022 zijn er geen woningen gesloopt. Daarmee blijft het totaal over de afgelopen jaren 42 gesloopte woningen t.o.v. een verandering die voor het 1^e tijdvak uit ging van 76 te slopen woningen. Het sloop/nieuwbouwproject Laan Bloys van Treslong (34 woningen) is helaas niet binnen het 1^e tijdvak gerealiseerd. De bewoners

zijn inmiddels wel allemaal uitgeplaatst. De sloop/nieuwbouw vangt aan na de bouwvak 2023.

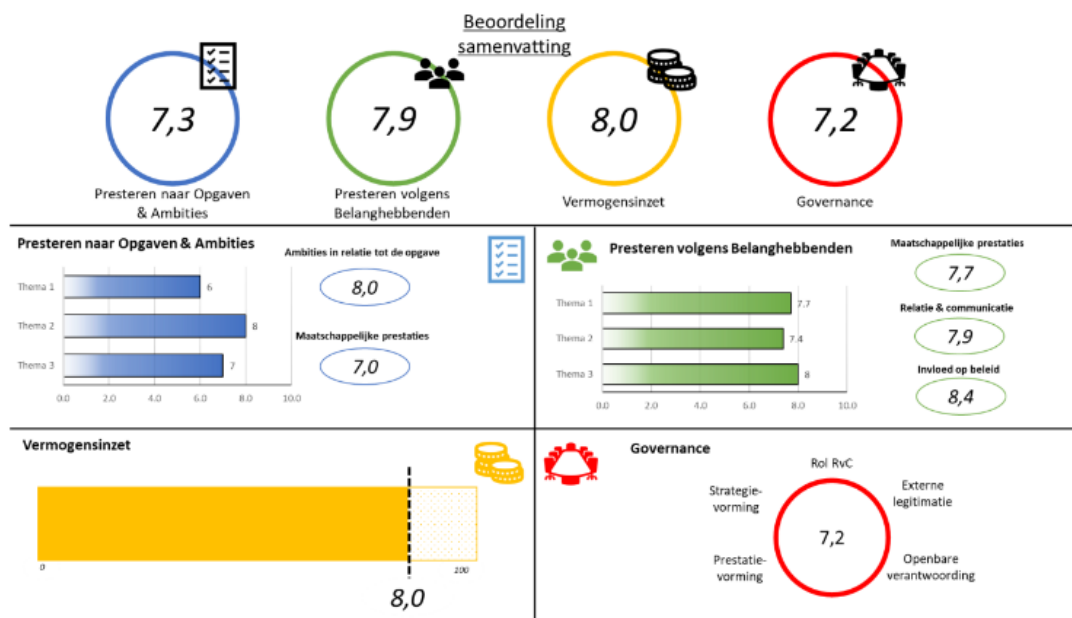
- In 2022 zijn er 13 woningen verduurzaamd. Daarmee komt het totaal over de afgelopen jaren uit op 171 verduurzaamde woningen t.o.v. een verandering van 197 te verduurzamen woningen. De verduurzaming van complex 1260 Rozenstraat/Irisstraat (18 woningen) en complex 2260 Hofstraat (10 woningen) zou aanvankelijk in het 1^e tijdvak worden uitgevoerd, door vertraging in het selectietraject van de aannemer en flora- en faunaonderzoeken is de verduurzaming niet conform planning uitgevoerd. In februari 2023 start de aannemer met de verduurzaming.

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 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.

Maatschappelijke visitatie

In het najaar van 2022 heeft de visitatie van Beter Wonen plaatsgevonden door ProCorp (over de periode 2018-2021). In onderstaand overzicht wordt een samenvatting van de beoordeling door de visitatiecommissie weergegeven uit de ontvangen concept rapportage¹.



Ten opzichte van de vorige visitatie uit 2019 (over de periode 2014-2017) is op alle vier de perspectieven een positieve ontwikkeling doorgemaakt. De uitkomsten van de visitatie zijn voor ons een bevestiging dat we goed bezig zijn: ten opzichte van de vorige visitatie is veel aandacht uitgegaan naar de verbeteringen die organisatie breed zijn doorgevoerd.

¹ De definitieve versie van het visitatierapport wordt incl. de bestuurlijke reactie op onze website geplaatst.

Herijking ondernemingsplan

In 2022 is een start gemaakt met de herijking van het ondernemingsplan. In het huidige ondernemingsplan wordt de top 3 van de kerndoelen gevormd door: betaalbare woningen, voldoende woningen en verduurzaming (en ook in deze volgorde). Anno nu zijn deze opgaven actueler dan ooit én onderling schreeuwen ze ook nog eens om voorrang ten opzichte van elkaar:

1. de betaalbaarheid van de woonlasten staat onder druk door de hyperinflatie;
2. de behoefte aan huurwoningen is de afgelopen jaren alleen maar toegenomen;
3. en de verduurzaming is vanuit het perspectief van de woonlasten voor de huurder urgenter dan ooit: energiearmoede ligt voor veel mensen op de loer.

Om te komen tot een goede prioritering van de opgaven en maatregelen voor de komende jaren hebben we met een afvaardiging van onze organisatie en onder begeleiding van Platform 31 met elkaar het gesprek gevoerd over de lokale opgaven voor de komende jaren en welke rol we daar voor de woningbouwvereniging zien weggelegd. De oogst van deze dag wordt gebruikt als input voor de actualisatie en gecombineerd met een herijking van de visie op onze taakopvatting.



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 2022	
<u>Soort vergadering</u>	<u>Aantal vergaderingen</u>
Raad van Commissarissen met bestuur	5
Raad van Commissarissen afzonderlijk	1

Algemene Ledenvergadering:

Als gevolg van de Corona-maatregelen heeft er geen fysieke bijeenkomst van de Algemene Ledenvergadering plaatsgevonden. Om te voldoen aan de vereiste statutaire verplichtingen, zijn de leden tot en met 26 april 2022 in de gelegenheid gesteld om vragen te stellen en kon men tot en met 28 april 2022 schriftelijk een stem uit te brengen door middel van een antwoordformulier.

De belangrijkste schriftelijke besluiten die door de ALV in 2022 zijn genomen:

- Het jaarverslag en de jaarrekening 2021 zijn op 28 april 2022 door de Algemene Ledenvergadering vastgesteld (6 stemmen voor, 1 stem tegen).
- De Algemene Ledenvergadering heeft op 28 april 2022 decharge verleend aan het bestuur voor het financieel verslag en het gevoerde beleid (6 stemmen voor, 1 stem blanco).
- De Algemene Ledenvergadering heeft op 28 april 2022 decharge verleend aan de Raad van Commissarissen voor het gehouden toezicht (6 stemmen voor, 1 stem blanco).

De belangrijkste bestuursbesluiten die in het verslagjaar zijn genomen:

Datum besluit	Genomen besluit
13-01-2022	De directeur-bestuurder besluit het bod en de voorwaarden voor de woning aan de IJsselmeerstraat 3 te Den Oever te accepteren waarmee wordt overgegaan tot verkoop.

20-01-2022	De directeur-bestuurder besluit het bod op de woning gelegen aan de Oosterkruisweg 43 te Den Oever te accepteren waarmee wordt overgegaan tot verkoop.
07-02-2022	De directeur-bestuurder is per 1 januari 2022 een tweejarige-overeenkomst aangegaan met Energie Service Noord West voor het periodieke- en klachtenonderhoud aan de CV-installaties, WTW-installaties, MV-installaties en warmtepompen.
02-03-2022	De directeur-bestuurder besluit het bod op de woning gelegen aan de Hoge Gest 20 te Den Oever te accepteren waarmee wordt overgegaan tot verkoop.
02-03-2022	De directeur-bestuurder besluit het bod op de woning gelegen aan de Koningstraat 10 te Hippolytushoef te accepteren waarmee wordt overgegaan tot verkoop.
02-03-2022	De directeur-bestuurder gaat akkoord met het aanhouden van de taxatiewaarde als vraagprijs voor de woning gelegen aan Westerlanderweg 119 te Westerland.
02-03-2022	De directeur-bestuurder gaat akkoord met het aanhouden van de taxatiewaarde als vraagprijs voor de woning gelegen aan Westerlanderweg 121 te Westerland.
02-03-2022	De directeur-bestuurder verstrekt opdracht aan Installatiebedrijf Mook & Bakker voor het vervangen van cv-ketels in 2022.
16-03-2022	De directeur-bestuurder verstrekt opdracht aan Van der Laan voor het vervangen van de BMI van complex 1570 (Mering 1-45 te Hippolytushoef).
23-03-2022	De directeur-bestuurder besluit de jaarlijkse huurverhoging te beperken tot de meest energiezuinige woningen.
11-04-2022	De directeur-bestuurder heeft het investeringsstatuut vastgesteld.
12-04-2022	De directeur-bestuurder besluit het bod op de woning gelegen aan de Westerlanderweg 119 te Westerland te accepteren, waarmee wordt overgegaan tot verkoop.
12-04-2022	De directeur-bestuurder besluit het bod op de woning gelegen aan de Westerlanderweg 121 te Westerland te accepteren, waarmee wordt overgegaan tot verkoop.
13-04-2022	De directeur-bestuurder stelt tezamen met Hoofd Financiën en Hoofd Vastgoed & Wonen het risicocontroleregister vast.
13-04-2022	De directeur-bestuurder besluit akkoord te gaan met het aangaan van een intentieovereenkomst met Team5 voor de gezamenlijke verdere uitwerking van het project voor de complexen 1260 (Irisstraat/Rozenstraat te Hippolytushoef) en 2260 (Hofstraat te Den Oever).
25-05-2022	De directeur-bestuurder besluit MO2 B.V. opdracht te verlenen voor het onderhoud aan de liften van de complexen 1570 (De Mering) en 1580 (Parkzicht).
25-05-2022	De directeur-bestuurder besluit, in overleg met de Raad van Commissarissen, de opdracht voor de maatschappelijke visitatie te gunnen aan Procorp.

16-06-2022	De directeur-bestuurder besluit opdracht te verlenen aan Installatiebedrijf Mook & Bakker voor het vervangen van meterkasten, verdeeld over de complexen 1290 (Parkzicht 51-53-55-57) en 2290 (Hoge Gest 6-11).
16-06-2022	De directeur-bestuurder besluit opdracht te verlenen aan Installatiebedrijf Mook & Bakker voor het vervangen van de ventilatoren in complex 1520 (Cinemaplein).
05-07-2022	De directeur-bestuurder besluit om het beslisdocument ontwerp- en voorbereidingsfase vast te stellen en te starten met de notitie realisatiefase voor de herontwikkeling van 34 woningen aan de Laan Bloys van Treslong te Den Oever.
05-07-2022	De directeur-bestuurder is akkoord gegaan met de start van de initiatieffase voor de nieuwbouw aan De Kule te Den Oever.
05-07-2022	De directeur-bestuurder is akkoord gegaan met de start van de initiatieffase voor de ontwikkeling van de locatie aan de Slingerweg te Hippolytushoef.
03-10-2022	De directeur-bestuurder besluit de bouwteamovereenkomst aan te gaan met Jorritsma Bouw voor de nieuwbouw aan De Kule te Den Oever.
03-10-2022	De directeur-bestuurder besluit de bouwteamovereenkomst aan te gaan met Jorritsma Bouw voor de nieuwbouw van de woningen aan de Slingerweg te Hippolytushoef.
17-10-2022	De directeur-bestuurder besluit opdracht te verlenen aan Energiewacht voor het vervangen van CV ketels en WTW's voor complex 1580 (Parkzicht).
20-10-2022	De directeur-bestuurder besluit de bouwteamovereenkomst aan te gaan met Dijkstra Draisma voor de herontwikkeling van de woningen aan de Laan Bloys van Treslong te Den Oever.
17-11-2022	De directeur-bestuurder besluit om het beslisdocument ontwerp- en voorbereidingsfase vast te stellen en te starten met de notitie realisatiefase voor de nieuwbouw van de woningen op voormalige locatie van de Henricusschool aan de Butterhoek te Hippolytushoef.
17-11-2022	De directeur-bestuurder besluit om het beslisdocument ontwerp- en voorbereidingsfase vast te stellen en te starten met de notitie realisatiefase voor de nieuwbouw van de woningen aan De Marske te Hippolytushoef.
28-11-2022	De directeur-bestuurder besluit het jaarplan 2023 vast te stellen.
28-11-2022	De directeur-bestuurder besluit de begroting 2023 en meerjarenbegroting 2024-2032 vast te stellen.
28-11-2022	De directeur-bestuurder besluit het treasurystatuut en treasuryjaarplan 2023 vast te stellen.
15-12-2022	De directeur-bestuurder besluit opdracht te verlenen aan TEAM 5 Innovatief Vastgoedonderhoud B.V. voor het groot onderhoud aan de woningen betreffende complex 1260 (Irisstraat/Rozenstraat te Hippolytushoef) en 2260 (Hofstraat 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. Tijdens het verslagjaar zijn er 3 medewerkers uit dienst getreden en er zijn 4 nieuwe medewerkers bij gekomen. In januari 2023 is het team uitgebreid met een Administratief medewerker vastgoed (0,67 FTE).

Beter Wonen heeft sinds 2020 een samenwerkingsverband met Woningstichting Anna Paulowna ten behoeve van de uitwisselbaarheid van medewerkers. Eind 2022 bestond de werkorganisatie uit 11 personen met een dienstverband en één inhuurkracht (in dienst bij Woningstichting Anna Paulowna). Twee medewerkers zijn een deel 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 31-12-2022		
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	0,6
Vastgoed en wonen		
Hoofd Vastgoed & Wonen	Dienstverband	1,0
Medewerker vastgoedbeheer	Dienstverband	1,0
Medewerker vastgoedbeheer	Dienstverband	1,0
Woonconsulent	Dienstverband	1,0
Woonconsulent	Dienstverband	0,8
Administratief medewerkster	Dienstverband	0,7
Secretaresse	Dienstverband	0,5
Totaal		9,07

Het totale aantal fte's in dienst bij Beter Wonen per 31-12-2022 is 9,07 (2021: 8,74). Het gemiddelde aantal werknemers over 2022 bedraagt 9,40 fte (2021: 8,29).

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 2023 - naast de reguliere activiteiten - extra inspanningen leveren om een versnelling van de verduurzaming te bewerkstelligen.



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 2022 geen afwijkingen gedaan ten opzichte 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. De integriteitscode is vooral geen uitpuittend 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 website²).

² Publicaties · Over Beter Wonen · Beter Wonen Woningbouwvereniging (beterwonenhippo.nl)



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.

Risicomanagementbeleid

Als onderdeel van ons risicomanagementbeleid is een risicoregister opgesteld waarin de voornaamste strategische, tactische en operationele risico's zijn geïdentificeerd. Deze inventarisatie van risico's wordt periodiek (minimaal 1 keer per jaar) herijkt.

RISICOCONTROLEREGISTER 							
Woningbouwvereniging Beter Wonen 13-4-2022							
Niveau	Risico nr. of prioriteit	Risico	Risico omschrijving	Doelstelling	Risico-eigenaar	Gevolgen (impact op huurder(s) of financiële continuïteit(FCI): laag, gemiddeld, hoog	Risicobereidheid - reduceren - vermijden - accepteren
Strategisch	1	Portefeuillerisico	Match woningvraag en aanbod: het portefeuillerisico is het risico dat de vastgoedportefeuille in onvoldoende mate aansluit op de (toekomstige) vraag binnen het werkgebied	Degelijke en betaalbare woningen door middel van de aansluiting van de vastgoedportefeuille op toekomstige woningbehoefte.	Hoofd Vastgoed & Wonen	H. hoog, FC: hoog	reduceren
Strategisch	2	Transitierisico's	Het risico dat Beter Wonen de risico's verbonden aan het investeringsprogramma (zowel nieuwbouw als uitgeven gericht op de bestaande voorraad) onvoldoende beheerst, waardoor de realisatie van het investeringsprogramma in gevaar kan komen. Dit kan tot gevolg hebben dat Beter Wonen haar strategische en financiële doelstellingen niet of onvoldoende realiseert.	Blijvend gezonde financiële positie: - realisatie van alle kritieke prestatie indicatoren boven de door externe toezichthouders gestelde normen - het actuele eigen vermogen blijft een voldoende risicobuffer geven	Directeur-Bestuurder	H. hoog, FC: hoog	reduceren
Strategisch	3	Kwaliteitsrisico	Kwaliteit woningen en woonomgeving: het risico dat de kwaliteit slecht is of wordt (fysiek en sociaal).	Degelijke & betaalbare woningen - Voor 2022 een gemiddelde woningvoorraad met een gemiddeld energielabel B en in 2050 een gemiddeld genomen energieneutrale woningvoorraad Veilige & leefbare buurten	Hoofd Vastgoed & Wonen	H. hoog, FC: gemiddeld	reduceren
Strategisch	4	Personelsrisico	Flexibiliteit personeelsformatie - veranderende omgeving vereist flexibiliteit medewerkers. Kwetsbaarheid kleine organisatie: het risico dat medewerkers niet beschikken over de benodigde kennis, vaardigheden en ervaring. En het risico dat BeWo geen of onvoldoende gekwalificeerd personeel kan aantrekken	Voldoende gekwalificeerd personeel	Directeur-bestuurder	H. laag, FC: gemiddeld	reduceren
Strategisch	5	Governance risico	Het risico dat er onvoldoende evenwicht bestaat tussen het bestuur, management en de rest van de organisatie, waardoor er onvoldoende waarborgen zijn voor een gebalanceerde besluitvorming. Dit kan het realiseren van de strategische doelen en de lange termijn financiële positie in gevaar brengen.	Het waarborgen van een juiste balans tussen bestuur en toezicht: - bij de validatie op onderdeel Governance minimaal een score van 7; - implementatie integraal risicomanagement - voldoen aan de geldende wet- en regelgeving	Directeur-bestuurder	H. hoog, FC: gemiddeld	reduceren
Macro economisch	6	Politiek risico	Politieke risico's: het risico dat het beleid van de (lokale) overheid zodanig van invloed is op de bedrijfsvoering van BeWo dat het behalen van de doelstellingen nadelig beïnvloedt.	Goede samenwerking met gemeente realiseren	Directeur-Bestuurder	H. gemiddeld, FC: gemiddeld	reduceren
Macro economisch	7	(Bouw)kosten risico	Het risico dat (bouw)kosten onevenredig hard stijgen dat onderhoud en projecten financieel niet meer beheersbaar blijven.	Blijvend gezonde financiële positie: zie punt 2 (Financieringsrisico)	Hoofd Vastgoed & Wonen	H. hoog, FC: hoog	reduceren
Operationeel	8	Integriteitsrisico bij opdrachtgeverschap inzake nieuwbouw, renovatie en onderhoud	Integriteit/fraude: Het risico dat kan spelen bij het opdrachtgeverschap van de corporatie, het sluiten van contracten, samenwerkingsverbanden en of grote transacties met derden	Het zoveel als mogelijk uitsluiten van integriteits-risico's	Directeur-bestuurder	H. gemiddeld, FC: gemiddeld	vermijden
Operationeel	9	AVG	Vanaf 25 mei 2018 is de Algemene Verordening gegevensbescherming van toepassing. Het niet voldoen aan deze regelgeving kan boetes en imagoschade opleveren.	Voldoen aan de AVG.	Directeur-Bestuurder	H. gemiddeld, FC: laag	vermijden
Operationeel	10	ICT afhankelijkheid	Het risico dat de IT-infrastructuur niet functioneert	Voorkomen van onherstelbare schade	Hoofd financiën	H. laag, FC: laag	reduceren
Operationeel	11	Cybercriminaliteit	Het risico dat het ICT-systeem moedwillig wordt misbruikt	Voorkomen van onherstelbare schade	Hoofd financiën	H. laag, FC: laag	reduceren
Strategisch	12	Compliance	Het risico dat consequenties van (veranderende) wet- en regelgeving niet of niet tijdig worden onderkend, waardoor wet- en regelgeving op onderdelen worden overtreden.		Directeur-Bestuurder		reduceren

Om het 'volwassenheidsniveau' van het risicomanagement te verhogen wordt meer aandacht besteedt aan het vergroten van het risicobewustzijn in de verschillende lagen van de organisatie.



SESSIE RISICOBEWUSTZIEN MET PERSONEEL

Onafhankelijke controller

In 2022 is de externe controller betrokken geweest bij de belangrijkste financiële processen en documenten, zoals de meerjarenbegroting en de input van de objectgegevens ten aanzien van de marktwaarde in verhuurde staat. Naast de uitgevoerde audits, waaruit beperkte aanbevelingen naar voren kwamen, heeft de controller een bijdrage geleverd aan de actualisatie van het risicoregister en de frauderisico-analyse.

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

Ook in het jaar 2022 blijft zowel in de koop- als huurmarkt een flinke interesse bestand, wel zien we op de koopmarkt dat de prijzen t.o.v. jaar zijn gestabiliseerd. Voor de woningportefeuille van Beter Wonen heeft dit tot een lichte stijging van de marktwaarde gezorgd. De marktwaarde is met € 0,3 miljoen gegroeid naar een waarde van € 130,8 miljoen (2021: € 130,5 miljoen). Dit betreft een waardegroei van 0,3% (2021: 14%). Inclusief bezitsmutaties (in 2022 hebben zijn er 6 woningen verkocht) laat de totale marktwaarde een lichte daling zien, de totale marktwaarde ultimo 2022 komt uit op € 130,0 miljoen.

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 2022 in de beleidswaardebepaling niet is aangepast ten opzichte van de in het Handboek modelmatig waarden marktwaarde 2022 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 2022 is in totaal € 82,3 miljoen aan ongerealiseerde herwaarderingen in de overige reserves begrepen (2021: € 82,7 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 markthuur 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 € 73,3 miljoen.

Het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde ultimo 2022 bestaat uit de volgende onderdelen:

Marktwaarde/Beleidswaarde Waterval:	2022 (x € 1.000)	2021 (x € 1.000)
Marktwaarde	€ 130.039	€ 130.458
Stap 1 Beschikbaarheid	€ 12.574	€ 3.258
Stap 2a Betaalbaarheid (huur)	€ -57.407	€ -43.640
Stap 2b Betaalbaarheid (verhuurderheffing)	€ -	€ -4.226
Stap 3 Kwaliteit	€ -29.122	€ -30.866
Stap 4 Beheer	€ 691	€ -1.457
Beleidswaarde	€ 56.775	€ 53.527

Dit impliceert dat circa 58% 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;
- voorlopige bevinding aflossingsschema interne lening;
- de naleving van specifieke wettelijke bepalingen (hoofdstuk 5.1, dVi 2021).

Bij deze beoordeling wordt gebruikgemaakt van de verantwoordingsinformatie over het verslagjaar 2021 (dVi 2021), het accountantsverslag 2021 en de assurance-rapporten over de cijfermatige verantwoording en de naleving van specifieke wet- en regelgeving.

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 2021:

- 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

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 2022 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.



2. Volkshuisvestingsverslag 2022

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 '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

In 2021 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

Als antwoord op de oplopende vraagdruk van de lokale woningmarkt is de portefeuillestrategie in het verslagjaar herijkt aan de hand de meest actuele demografische prognosegegevens. 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 (15-20 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

In het verslagjaar zijn plannen ontwikkeld om te komen tot versnelde realisatie van woningen op de grondposities aan de Slingerweg te Hippolytushoef en De Kule te Den Oever.

Locatie Slingerweg

Eind augustus 2022 heeft de gemeente Hollands Kroon haar zienswijze op het eerste conceptplan voor de Slingerweg toegelicht. Het aangepaste plan bevat 4 levensloopgeschikte- en 2 starterswoningen. Begin 2023 wordt het plan verder uitgewerkt en opnieuw voorgelegd aan de gemeente.



Voorlopig ontwerp locatie Slingerweg

Locatie De Kule

Het plan voor De Kule bevat 8 levensloopgeschikte woningen en 4 gezinswoningen. Begin 2022 is hiervoor een ontwikkelende partij geselecteerd. Eind augustus 2022 heeft de gemeente Hollands Kroon hun zienswijze op het plan toegelicht. De gemeente staat in beginsel positief tegenover deze ontwikkeling. In het 4e kwartaal zijn omwonenden geïnformeerd en zijn we in gesprek gegaan met de gemeente. Begin 2023 wordt het plan verder uitgewerkt en opnieuw voorgelegd aan de gemeente.



Voorlopig ontwerp locatie De Kule

Haalbaarheidsonderzoek vrijkomende locaties Hippolytushoef

In 2022 is veelvuldig overlegd 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 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 in 2022 voor beide locaties een plan uitgewerkt.

Locatie Butterhoek

Op basis van de verkavelingsstudie is een plan uitgewerkt van 17 grondgebonden woningen. Voor de nieuwbouw is gestuurd op een landelijke en meer informele setting, passend bij de locatie aan de rand van het dorp. Het plan kent drie blokjes met woningen. Twee blokjes bestaan uit 10 levensloopbestendige woningen en in één blokje bevinden zich de 7 gezinswoningen. De blokjes zijn gesitueerd rondom een groen binnenhof, welke als ontmoetingsplek voor de toekomstige bewoners dient. Begin 2023 is voor dit plan een principeverzoek bij de gemeente ingediend.



Voorlopig ontwerp locatie Butterhoek (t.b.v. principeverzoek aan gemeente)

Locatie De Marske

Op basis van de verkavelingsstudie is een plan uitgewerkt van 17 grondgebonden woningen waarbij deze zijn gesitueerd rondom een groen binnenhof. Begin 2023 is voor dit plan een principeverzoek bij de gemeente ingediend.



Voorlopig ontwerp locatie De Marske (t.b.v. principeverzoek aan gemeente)

Locatie Irisstraat

Op de voormalige plek van de kinderopvang (aangrenzend perceel aan de locatie van De Marske) heeft Beter Wonen een plan uitgewerkt voor de versnelde realisatie van 10-12 modulaire flexwoningen. De locatie is gelegen buiten bestaand bebouwd gebied en door de provincie aangemerkt als Bijzonder Provinciaal Landschap. Het beschermingsregime is een belemmering voor woningbouw en om die reden nog onderwerp van gesprek met de gemeente.



Voorlopig ontwerp locatie Irisstraat (variant 12 verplaatsbare woningen)



Impressie verplaatsbare woningen

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 2022 is de jaarlijkse huuraanpassing voor sociale huurwoningen gemaximeerd op 2,3 procent.

Veel mensen zijn echter geconfronteerd met sterk stijgende prijzen voor allerlei levensbehoeften en in het bijzonder de energielasten. Om een bijdrage te leveren aan het verlichten van de financiële pijn voor de groep huurders die naar verwachting het zwaarst getroffen worden door de gestegen energieprijzen, hebben we ervoor gekozen om alleen de huurprijzen van de meest energiezuinige woningen te verhogen. De huurprijzen van de woningen welke nog geen groen energielabel hebben zijn in het verslagjaar 2022 bevroren.

In totaal is de huurprijs van 430 (meest energiezuinige) woningen per 1 juli 2022 verhoogd met 2,3%.

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 2022 als op 1 januari 2023 waren verhuurd. De huursomstijging is voor 2022 vastgesteld op 2,3%. Aangezien de huurprijzen van een beperkt aantal woningen is verhoogd met 2,3% is de huursomtoename in 2022 uitgekomen op 1,0%.

Huurharmonisatie

Bij woningmutaties wordt de huurprijs tussentijds aangepast. Hiertoe is voor alle woningen een gewenste huurprijs (streefhuur) vastgesteld. Bij het bepalen van de streefhuren zijn de woningwaardering, kwaliteit en vraagdruk meegewogen. Het gemiddelde percentage van de netto huur ten opzichte van de maximaal redelijke huurprijsgrens bedraagt in 2022 60,9% (in 2021 63%).



Het gemiddelde percentage ten opzichte van de maximaal redelijke huurprijs grens zal door het toepassen van de streefhuurprijzen geleidelijk stijgen naar 65%. De toename van de huurinkomsten zal geleidelijk in de loop der jaren worden gerealiseerd.

Inkomensafhankelijke huurverhoging

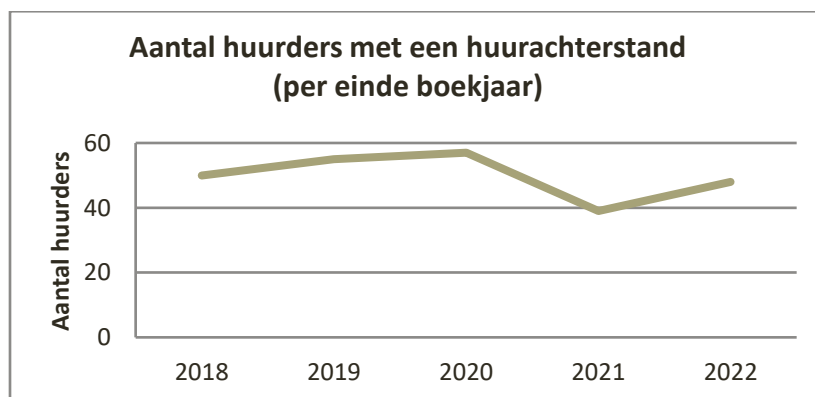
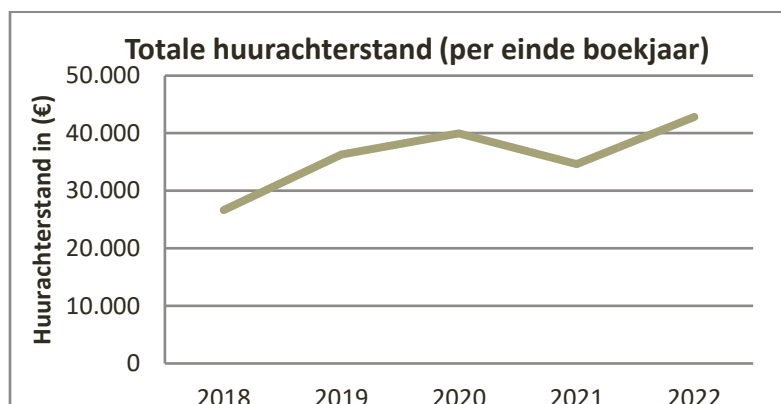
Vanaf 1 juli 2022 is het mogelijk om bij de jaarlijkse huuraanpassing een inkomensafhankelijke huurverhoging door te voeren voor huurders in een sociale huurwoning met een hoog (midden)inkomen. De methodiek van de inkomensafhankelijke huurverhoging is in 2022 anders dan in voorgaande jaren. Afhankelijk van het inkomen kan de huurverhoging maximaal € 50 of € 100 zijn. Voor een corporatie tellen de inkomsten uit de inkomensafhankelijke huurverhoging mee in de huursom. Beter Wonen heeft in het verslagjaar geen inkomensafhankelijke huurverhoging doorgevoerd.

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

Woningvoorraad per 31 december 2022 naar rekenhuur huurtoeslag					
Plaatsnaam	Goedkoop	Betaalbaar	Middelduur	Duur	Totaal
	< € 442,46	€ 442,46 - € 678,66	€ 678,66 - € 763,47	> € 763,47	
Hippolytushoef	160	607	0	0	767
Den Oever	72	171	0	0	243
Westerland	2	46	0	0	48
Totaal	234	824	0	0	1.058
%	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 schuldhelpverlening van de gemeente.



Vroegsignalering

Vroegsignalering betekent het zo snel mogelijk aanpakken van achterstanden bij vaste lasten partners. Vaste lasten partners zijn woningbouwverenigingen, zorgverzekeraars, waterleveranciers en energiebedrijven. Indien er een achterstand bij een huurder ontstaat dan melden wij deze tijdig aan voor vroegsignalering. Team Schulddienstverlening van Gemeente Hollands Kroon neemt actief contact op met de inwoner om te kijken waar zij kunnen helpen. Beter Wonen heeft een convenant Vroegsignalering met de gemeente Hollands Kroon. In 2022 zijn 14 huurders voor vroegsignalering aangemeld.

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 2022 had de deurwaarder 7 vorderingen wegens huurachterstand in behandeling.

Woningontruimingen

In 2022 zijn 3 ontruimingsvonnissen verkregen wegens huurachterstand. Geen daarvan is werkelijk uitgevoerd. Er is voor gekozen om de betreffende 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 vervolgens in aanmerking te komen voor een nieuw huurcontract.

Oninbare vorderingen

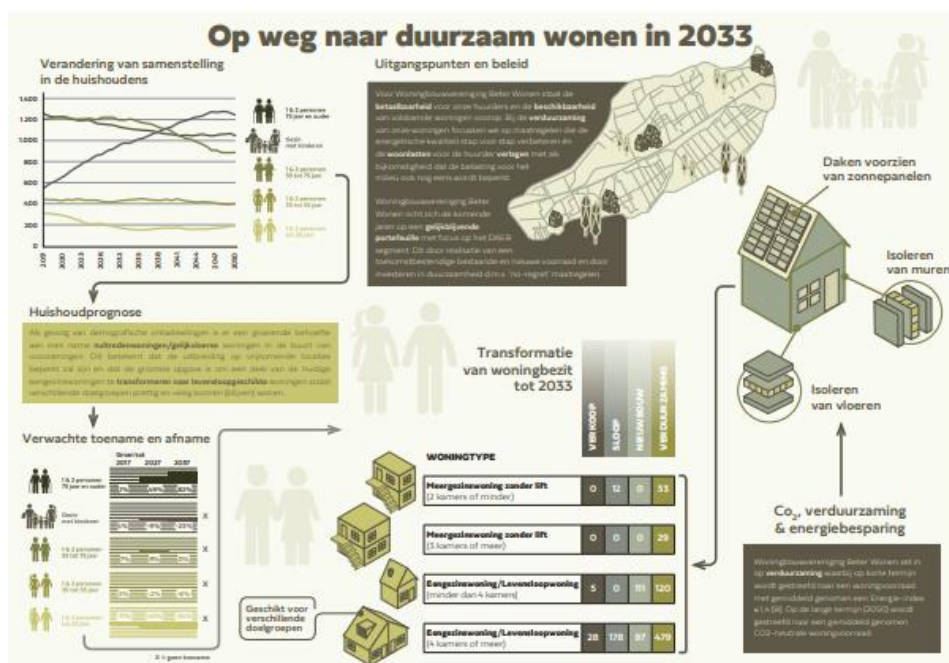
Een vordering kan oninbaar worden wegens een schuldsaneringstraject, een verworpen erfenis of het ontbreken van verhaalsmogelijkheden. In het verslagjaar is een totaalbedrag van € 11.361 aan oninbare vorderingen afgeboekt.

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 ondernemingsplan is verduurzaming van het woningbezit een belangrijk item.

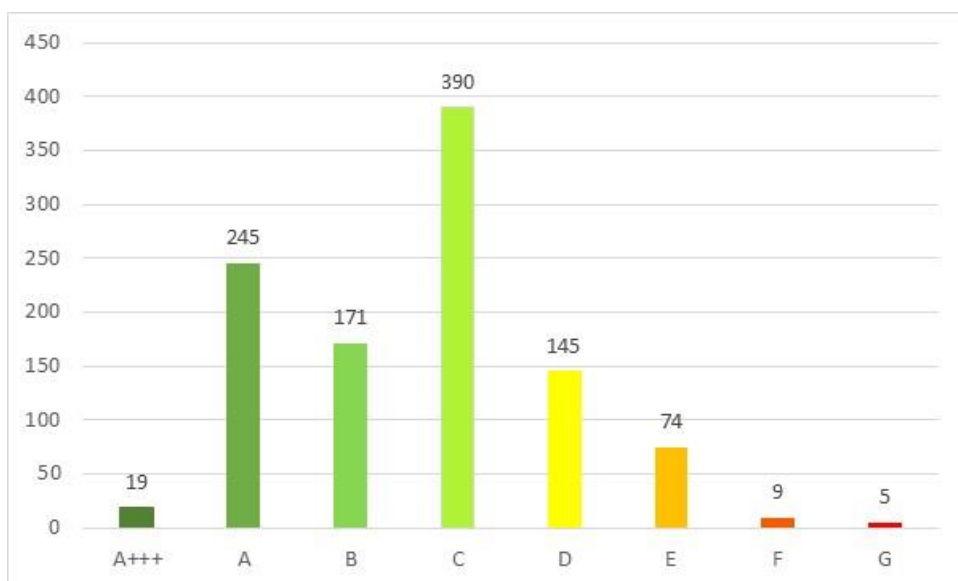
Met ingang van 2023 gaan we de duurzaamheidsmaatregelen opschalen. In de 10-jaars prognoseperiode wordt de financiële investeringsruimte benut om doorlopend te investeren in het kader van duurzaamheid. Het betreft een mix van verschillende maatregelen (kleine stapjes en grote sprongen) die verschillende 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

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. De energielabels die op de woningen van Beter Wonen van toepassing zijn kennen onderstaande opbouw, ultimo 2022 heeft 78% van de woningen een groen energielabel.

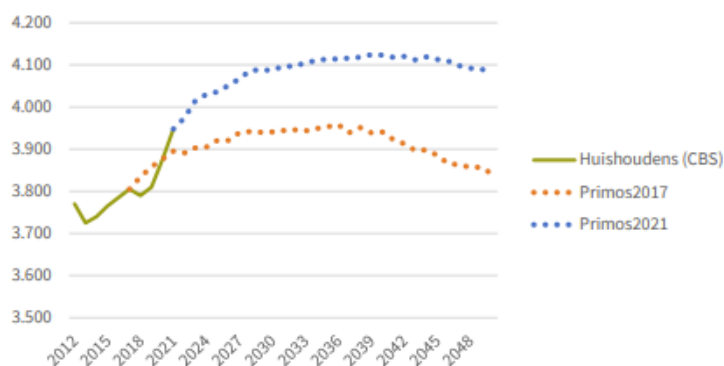


Prioriteit: realiseren van wonen met zorg

Anno 2022 heeft Beter Wonen 270 huurders (26%) die 75 jaar of ouder zijn (leeftijd hoofdbewoner). Een deel van deze groep krijgt de komende jaren te maken met (lichamelijke) beperkingen. Naar verwachting wordt deze groep de komende jaren alleen maar groter. 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 61 jaar.

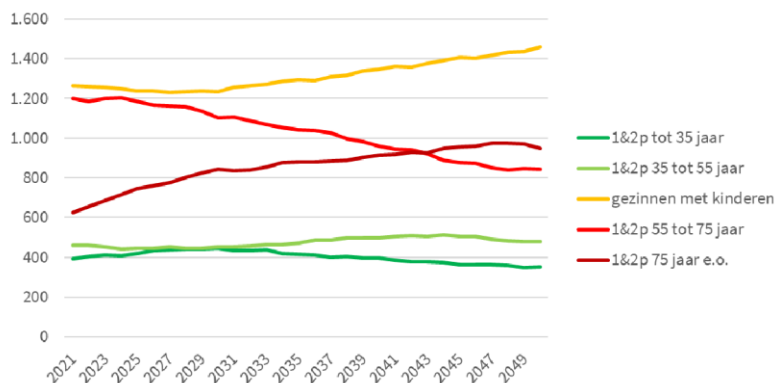
Demografie en huishoudensprognose

De verwachte huishoudensontwikkeling is in grote mate bepalend voor het benodigde aantal woningen op totaalniveau. De prognoses zijn in 2022 geactualiseerd met de meest recente gegevens. Het beeld dat hieruit naar voren komt, ten opzichte van de vorige data, is dat er sprake is van een aanmerkelijk grotere huishoudensgroei in het komende decennium met aansluitend een stabilisatie in plaats van een afname.



HUISHOUDPROGNOSE WIERINGEN PRIMOS 2021 TOV 2017

Qua huishoudsamenstelling is er naar verwachting sprake van een minder sterke vergrijzing en ontgroening ten opzichte van de eerdere prognoses.



HUISHOUDPROGNOSE WIERINGEN NAAR LEEFTIJD EN SAMENSTELLING (PRIMOS 2021)



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 19 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 2022 was de taakstelling huisvesting van 66 vergunninghouders. Er was een achterstand van 3 personen vanuit 2021, waardoor het totaal aantal te huisvesten vergunninghouders in 2022 op 69 personen uitkwam. Binnen de gemeente Hollands Kroon zijn in 2022 totaal 80 personen gehuisvest, waardoor er een voorstand is ontstaan van 11 personen voor het jaar 2023.

Beter Wonen heeft 3 vergunninghouders gehuisvest (excl. gezinshereniging) en daarvoor 3 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 2022 6 personen (3 woningen) 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.

Investeren in sociaal beheer

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

Leefbaarheidsonderzoek

Vanuit een leefbaarheidsonderzoek onder onze huurders, uitgevoerd door het KWH in 2021, is er een top 4 van belangrijke leefbaarheidsonderwerpen naar voren gekomen:

- Onderhoud van de groenvoorzieningen
- Bereikbaarheid openbaar vervoer
- Overlast vanuit verkeer en vervuiling
- Sociale cohesie

Bovenstaande punten worden ook regelmatig besproken met medewerkers van de gemeente Hollands Kroon en vervolgens wordt er gekeken op welke manier we hieraan samen invulling kunnen gaan geven.

Tegelwipactie

In september heeft Beter Wonen in samenwerking met gemeente Hollands Kroon een 'tegelwipactie' gehouden. Hierbij heeft de gemeente de mogelijkheid geboden aan bewoners van de bloemenbuurt (Rozenstraat, Irisstraat, Jasmijnstraat, Hortensialaan 1 t/m 25, Narcissenstraat en Burg. C. J. Schellingerlaan 2 t/m 12) om hun tegels in te leveren in ruil voor bloemzaadjes. Dit helpt de afvoer van regenwater en vermindert hittestress. Beter Wonen heeft voor de bewoners een grofvuil container neergezet om hun afval in kwijt kunnen. Hiermee wilden wij bereiken dat de tuinen en woningen opgeruimd zijn. Ook Wonen Plus Welzijn is bij de actie aanwezig geweest.

Om de leefbaarheid te vergroten wordt per project gekeken wat er qua leefbaarheid nodig is en wordt aansluiting gezocht bij onderhoudsprojecten en activiteiten van of samen met de gemeente.



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.

Woningzoekenden hebben daarnaast de mogelijkheid om via www.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 deze website aangeboden en helpt woningzoekenden stap voor stap door het proces. De inschrijving bij Woonmatch behouden de woningzoekenden.

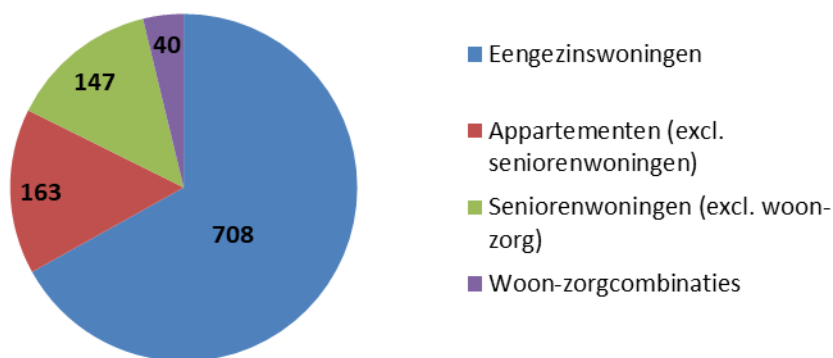
Sinds 2021 is, in samenspraak met Wooncompagnie en Woningstichting Anna Paulowna, een regeling voor doorstromers opgezet om de doorstroom te bevorderen. In Woonmatch wordt gebruikt gemaakt van segmenten waarin huurders van de corporatie binnen de gemeente Hollands Kroon voorrang verkrijgen bij seniorenwoningen.



Woningvoorraad

De woningvoorraad kenmerkt zich door het accent op eengezinswoningen. Eind 2022 bedroeg de sociale woningvoorraad 1.058 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	298
1970 t/m 1979	243
1980 t/m 1989	206
1990 t/m 1999	123
2000 t/m 2009	40
2010 t/m 2019	14
2020 en later	39
Totaal	1.058

Verhuringen

In 2022 zien we een grote toename in het aantal huur beëindigingen ten opzichte van voorgaande jaren. In 2022 zijn er in totaal 103 huurcontracten beëindigd en 84 woningen verhuurd. In 2021 zijn er 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 corporaties vanaf 1 januari 2022 92,5% van de woningen toewijzen aan de doelgroep en mag men 7,5% vrij toewijzen. Het percentage van 7,5% kan worden verhoogd naar 15% als de corporatie hierover afspraken heeft vastgelegd in de prestatieafspraken met de gemeente. Beter Wonen heeft hierover afspraken vastgelegd, hierdoor heeft Beter Wonen 15% vrije toewijzingsruimte. De primaire doelgroep zijn eenpersoonshuishoudens met een jaarinkomen tot en met € 40.765 en meerpersoonshuishoudens met een inkomen tot en met € 45.014.

Doelgroep	Inkomen €	Aantal toewijzingen	Norm (%)	Gerealiseerd (%)
<u>Primair</u>		80	85	95,2
Eenpersoonshuishoudens	<= 40.765	49		58,3
Meerpersoonshuishoudens	<= 45.014	31		36,9
<u>Vrij toewijsbaar</u>		4	15	4,8
Eenpersoonshuishoudens	> 40.765	0		0
Meerpersoonshuishoudens	> 45.014	4		4,8

In 2022 zijn 84 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. Er zijn 8 woningen tijdelijk verhuurd (anti-kraak) in verband met geplande herstructurering (sloop/nieuwbouw).

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 2022) 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 2022 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	25	24.075	633,25	25	100	0	0
Tweepersoons	7	32.675	633,25	7	100	0	0
Drie- en meerpersoons	10	32.675	678,66	10	100	0	0
Vanaf AOW leeftijd							
Eenpersoons	8	23.975	633,25	8	100	0	0
Tweepersoons	3	32.550	633,25	3	100	0	0
Drie- en meerpersoons	0	32.550	678,66	0	0	0	0
Statushouders							
Een- of tweepersoons	3		633,25	3	100	0	0
Drie- en meerpersoons	0		678,66	0	0	0	0
Totaal passend toewijzen	56			56	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 zijn geen meldingen van onrechtmatige bewoning aan de orde geweest.

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 9 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 2022 zijn er 6 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 2022 zijn in totaal 1.269 onderhoudsopdrachten uitgevoerd in het kader van dagelijks onderhoud, waarvan 1.079 aan klachtenonderhoud, 141 aan mutatieonderhoud, 19 ten behoeve van de 75+ regeling en 30 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. In 2022 zijn we geconfronteerd met een tekort aan beschikbaarheid van partijen, oplopende levertijden en sterk oplopende prijzen. Een deel van de planmatige werkzaamheden is in 2022 afgerond. Bij grote onderhoudsprojecten merken we na lange voorbereidingstijd en prijswisselingen ook de effecten van aanzienlijk langere levertijden op materiaal waardoor op projecten realisatie is achtergebleven en derhalve is doorgeschoven naar 2023.

Het planmatig onderhoud heeft zich in 2022 in hoofdzaak geconcentreerd op de onderstaande punten:

- Complex 1520: vervangen keukenblokken, afgerond
- Complex 1570: vervangen BMI, afgerond
- Complex 1220/2220, 1400 en 1580: buitenschilderwerk, afgerond
- Complex 1290 en 2290: vervangen groepenkasten, afgerond
- Complex 1520: vervangen mechanische ventilatie, afgerond
- Complex 1580: vervangen WTW's, afgerond
- Diverse complexen: Cv-ketels vervangen, afgerond

Duurzaamheidsmaatregelen

- Het plaatsen van 9 sets PV Panelen
- 3 houten vloeren vervangen voor een geïsoleerde vloer

Plaatsen rookmelders

Alle complexen (behalve recente nieuwbouw) zijn voorzien van rookmelders conform de verplichting voortkomend uit de wijziging in het bouwbesluit. Alle bewoners hebben vóór 1 juli 2022 rookmelders aangeboden gekregen en zijn grotendeels geplaatst. Een beperkt deel van de bewoners heeft niet gereageerd op een tweetal herinneringen van de installateur en berichten vanuit Beter Wonen. Wij zullen hen blijven benaderen.

Activiteiten welke doorgeschoven zijn naar 2023:

Complexen 1260 en 2260

Voor de complexen 1260 (18 woningen) en 2260 (10 woningen) is in de begroting een investering in combinatie met duurzaamheidsmaatregelen opgenomen. Na het aangaan van de intentieovereenkomst is het vergunningstraject positief doorlopen. Daarna is, in verband



met de prijsstijgingen, de prijs van de aannemer in het derde tertaal geactualiseerd en zijn gelijktijdig de voorgeschreven maatregelen uit flora- en faunaonderzoek uitgevoerd om het complex natuurvrij te maken. Na toetsing door een kostendeskundige en controller is er in december opdracht verstrekt voor het uitvoeren van de werkzaamheden. De aannemer start in februari 2023 met de werkzaamheden in Den Oever.

Complex 1550

Bij complex 1550 is als voorbereiding op het te plegen onderhoud vorig jaar een omgevingsvergunning verkregen én een flora- en faunaonderzoek gestart, wat geresulteerd heeft in een ontheffing voor werkzaamheden aan de daken. Voor de uitvoering is gekozen om dit project bij dezelfde aannemer onder te brengen als complex 1260. De uitvoering van de werkzaamheden vindt gelijktijdig met complex 1260 plaats.

Complex 2210

Bij complex 2210 is als voorbereiding op het te plegen onderhoud vorig jaar een flora- en faunaonderzoek gestart. Deze onderzoeken zijn inmiddels afgerond, de rapportage is in het derde tertaal geleverd. Voor het vervangen en isoleren van het dak is het aanvragen van een ontheffing op de flora en fauna wet inclusief ecologische maatregelen verplicht. Dit betekent dat werkzaamheden aan het dak pas na het eerstvolgende broedseizoen uitgevoerd mogen worden. In overleg met de ecooloog wordt een werkprotocol en werkvolgorde opgesteld zodat de werkzaamheden van de aannemer kunnen starten zonder in strijd te zijn met de flora en fauna wetgeving en de uitvoering niet hoeft te wachten op het verkrijgen van de ontheffing.

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 sinds 2015 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.



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 corporatie;
- 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 huurdersmagazine en de website) geïnformeerd over het bestaan van de Geschillencommissie. In het verslagjaar zijn geen geschillen voorgelegd aan de Geschillenadviescommissie.

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. 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 is één bezwaarschrift ingediend bij de Huurcommissie. Het betrof een bezwaar over een huurverhoging. Beter Wonen is in het gelijk gesteld, waarmee de zaak is afgedaan.

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 € 2,5 miljoen. Dit is inclusief de niet gerealiseerde waardeverandering van de materiele vaste activa (€ 0,4 miljoen).

Marktwaarde

De totale marktwaarde in verhuurde staat bedraagt per 31 december 2022 € 130,0 miljoen tegen € 130,5 miljoen eind 2021. 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 2022 is hiervan in € 82,3 miljoen als ongerealiseerde herwaarderingen in de reserves begrepen (2021: € 82,7 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 € 5,9 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

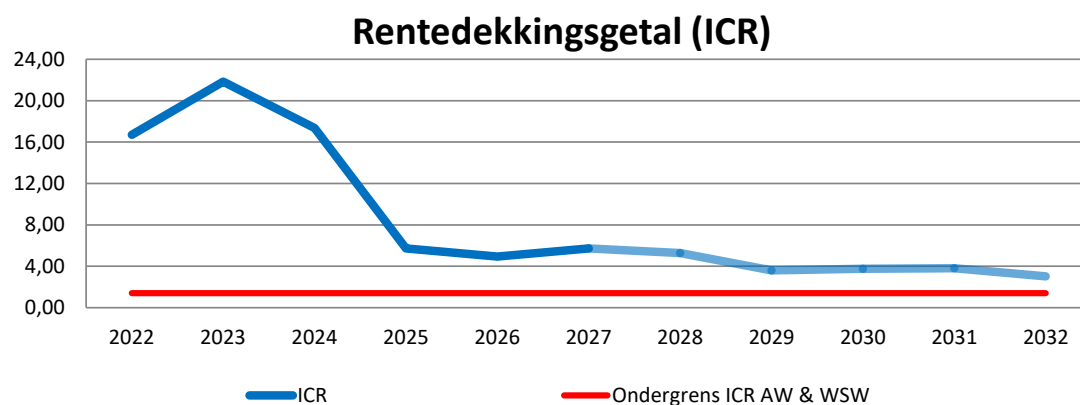
Beter Wonen voert een terughoudend treasurybeleid waarin het gebruik van financiële derivaten expliciet is uitgesloten. Daarnaast is het financieel beleid erop gericht om de grenzen van de financiële ratio's niet op te zoeken. Beter Wonen neemt in de voor ten minste 5 jaar volgend op het laatst afgesloten boekjaar, streefwaarden 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 2023 en meerjarenprognose 2024 – 2032 zijn de streefwaarden weergegeven. Middels scenarioanalyses wordt beoordeeld of er voldoende buffers zijn 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)

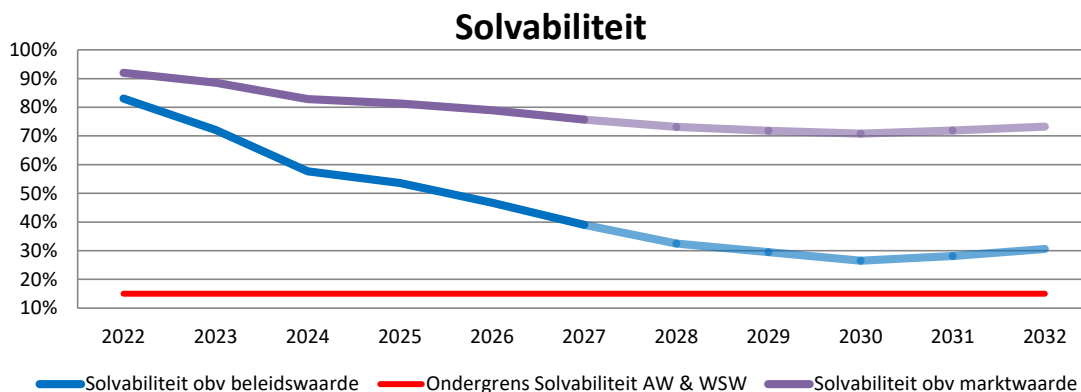
De ICR ofwel de rentedekkingsgraad geeft de verhouding aan tussen de operationele kasstroom en het saldo van de rentelasten. De huidige norm van de Aw en het WSW is 1,4.



De ICR voldoet in de gehele prognoseperiode aan de gestelde normen. Ultimo 2022 ligt de werkelijke ICR op 16,7. Op lange termijn laat de ICR een dalende trend zien. 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%.

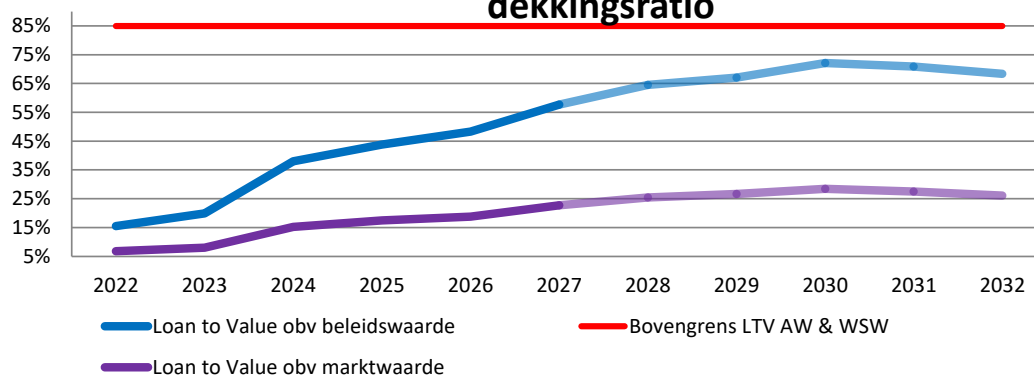


De solvabiliteit van Beter Wonen voldoet in de gehele prognoseperiode aan de gestelde normen. Ultimo 2022 ligt de solvabiliteit (obv marktwaarde) van Beter Wonen op 92%. De solvabiliteit (o.b.v. beleidswaarde) is ultimo 2022 83%. De solvabiliteit laat een dalende trend zien. In de periode 2023 tot en met 2030 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 (o.b.v. beleidswaarde) op lange termijn zal dalen naar 27%.

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%.

Leningenportefeuille in relatie tot waarde (LTV) en dekkingsratio



De LTV (o.b.v. beleidswaarde) van Beter Wonen komt ultimo 2022 uit op 16%. De LTV voldoet in de gehele 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 € 9 miljoen ultimo 2022 tot € 52 miljoen ultimo 2030.

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 verhuurdersheffing**, uitsluitend heeft aangewend in het belang van de volkshuisvesting.

De heer M.C. Dirks
Directeur – bestuurder



4. Verslag van de Raad van Commissarissen over 2022

Inleiding

De Raad van Commissarissen van woningbouwvereniging Beter Wonen bestaat uit 3 leden. In de uitoefening van haar taken acteert de RvC in principe voltallig en zijn er geen aparte commissies ingesteld. De RvC is van mening dat de omvang van de RvC passend is bij de omvang van WBV Beter Wonen en dat alle benodigde competenties in voldoende mate aanwezig zijn. Er zijn in 2022 geen wijzigingen geweest in de samenstelling.

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 kaderstellend voor het bestuur in het besturen van de vereniging en voor de RvC bepalend in het toezichthouden. 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 2022 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 de beroepsregel 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 overlappingen 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 2022

De RvC heeft in 2022 10 bijeenkomsten gehad, waaronder 5 reguliere RvC-vergaderingen conform de jaarplanning, een ingelast overleg inzake huurbevriezing met de bestuurder, een voorbereidings- en uitvoeringsbijeenkomst voor de zelfevaluatie onder externe begeleiding, een kennismakingsgesprek met de RvC van Woningstichting Anna Paulowna en de bijeenkomst in het kader van de visitatie.

Vaste onderwerpen van bespreking zijn: de managementletter en het accountantsverslag van de externe accountant, de jaarstukken over boekjaar 2021, de begroting 2023 en meerjarenprognose 2024 t/m 2032. 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 en het treasuryjaarplan.

In 2022 heeft de RvC gesproken met vertegenwoordigers van het personeel als nieuw onderdeel van een jaarlijkse cyclus om het niet hebben van een PvT of OR te ondervangen en toch ook direct met de medewerkers te kunnen spreken.

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.

De RvC streeft ernaar om 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 2021, 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.

Ook heeft de RvC de nadrukkelijke wens om kennis te maken met andere stakeholders in het werkgebied van Beter Wonen. Ondanks diverse pogingen heeft de RvC alleen kennis kunnen maken met de RvC van Woningstichting Anna Paulowna. 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 besluiten die de Raad van Commissarissen neemt worden bijgehouden in een aparte besluitenlijst. In het verslagjaar zijn de volgende besluiten genomen:

	Onderwerp	Genomen besluit
28-02-2022 Nr. 1	Tijdelijke aanpassing aanbestedingsbeleid t.b.v. de vrijkomende schoollocaties	De Raad van Commissarissen gaat akkoord met het voorstel van de directeur-bestuurder om tijdelijk af te wijken van het aanbestedingsbeleid voor de vrijkomende schoollocaties en de kinderopvanglocatie, op voorwaarde van volledige transparantie over de keuzes die gemaakt worden op financieel-, kwaliteits- en contractueel gebied. Een goede onderbouwing van de keuzes is noodzakelijk en het belang van Beter Wonen staat bij alle overwegingen voorop. Na afronding van de projecten, wordt het aangepaste proces geëvalueerd.
11-04-2022 Nr. 2	Jaarstukken 2021	De Raad van Commissarissen verleent goedkeuring aan de jaarstukken 2021, onder voorbehoud van vaststelling door de Algemene Ledenvergadering.
11-04-2022 Nr. 3	Investeringsstatuut 2022	De Raad van Commissarissen stemt in met het investeringsstatuut 2022.
13-09-2022 Nr. 4	Beslisdocumenten	De Raad van Commissarissen heeft goedkeuring verleend aan de bestuursbesluiten aangaande de beslisdocumenten van de Kule/Laan Bloys en de Slingerweg.
24-10-2022 Nr. 5	Treasurystatuut	Op basis van de opmerkingen heeft de Raad van Commissarissen besloten het Treasurystatuut niet goed te keuren.
28-11-2022 Nr. 6	Jaarplan 2023	De Raad van Commissarissen stemt in met het jaarplan 2023 met de opmerking dat er nog wel aandacht besteed wordt aan het ICT security en er mogelijk een alinea wordt gewijd aan de druk vanuit de gemeente over het plaatsen van statushouders.

28-11-2022 Nr. 7	Begroting 2023 en Meerjarenbegroting 2024- 2032	De Jaarbegroting 2023 en de Meerjarenbegroting 2024-2032 zijn goedgekeurd door de Raad van Commissarissen. Daarnaast is goedkeuring verleent voor de planmatige onderhouds- en verduurzamingsactiviteiten (bijlage 1 en 2) voor de komende drie jaar.
28-11-2022 Nr. 8	Treasurystatuut	Het aangepaste Treasurystatuut wordt door de Raad van Commissarissen goedgekeurd.
28-11-2022 Nr. 9	Treasuryjaarplan 2023	Het Treasuryjaarplan 2023 wordt door de Raad van Commissarissen goedgekeurd.
28-11-2022 Nr. 10	Beslisdocument	De Raad van Commissarissen heeft, onder voorbehoud, goedkeuring verleend aan het bestuursbesluit aangaande het beslisdocument van complex 26.
28-11-2022 Nr. 11	Beslisdocumenten	De Raad van Commissarissen heeft goedkeuring verleend aan de bestuursbesluiten aangaande de beslisdocumenten van De Marske en Butterhoek-Henricus
28-11-2022 Nr. 12	Vergoeding Raad van Commissarissen 2023	Het voorstel voor de vergoeding van de RvC in 2023, gebaseerd op de VTW-beroepsregel, is door de Raad van Commissarissen goedgekeurd.

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.

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 2022 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.

In 2022 heeft de directeur-bestuurder de volgende opleidingsactiviteiten gevolgd:

Datum	Omschrijving	Instelling	Aantal PE-punten
25-1-2022	Kennissessie conceptueel bouwen & bouwstromen	Aedes	1,5
10-2-2022	Betaalbare nieuwbouw en parkeerbeleid	Aedes	1,5
24-2-2022	Webinar Kwaliteitsborging bouw	Aedes	1,5
16-3-2022	Actualiteiten Financiering Woningcorporaties	SOM	6
7-4-2022	Directeurendag	MKW	4
21-4-2022	Leidraad aanbesteden	Aedes	3
20-9-2022	Kennissessie conceptueel bouwen & bouwstromen	Aedes	3
29-9-2022	Financieel beleid woningcorporaties	SOM	6
6-12-2022	Benchlearning	Aedes	4,5
14-12-2022	Actualiteit Control en Interne Beheersing	SOM	6

Totaal behaalde PE-Punten over de afgelopen 3 jaar:

Jaar	Totaal aantal behaalde PE-punten
2022	37
2021	39
2020	34

Hiermee komt het totaal over de afgelopen drie jaar op 110 PE-punten, waarmee voldaan wordt aan de Governancecode in het kader van permanente educatie.

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 2022

In 2022 bestond de RvC uit de volgende personen:

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	: geen

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	: Teamleider HRM Gemeente Zaanstad
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 Stichting 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 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 van de Autoriteit Wonen geregeld.



De zelfevaluatie

De RvC heeft op 17 mei 2022 onder externe begeleiding de zelfevaluatie uitgevoerd. De resultaten hiervan zijn in een verslag vastgelegd. De attentiepunten die hierin zijn beschreven zijn de borging van de continuïteit van de RvC, hoe voorkomen we dat de aandacht verslapt nu de prestaties van Beter Wonen goed blijven, hoe kunnen we beter luisteren naar externe signalen en bij samenwerkingsverbanden goed het doel daarvan in de gaten blijven houden.

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 RvC van Beter Wonen bestaat 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 2022 aan deze eis voldaan.

Naam	Aantal PE-punten behaald in 2022
A.J.T. Leek	6
A.B. van der Kraats	4 (verrekening met 2021 waar 6 PE-punten zijn behaald, waardoor wordt voldaan aan de regeling)
M.A. Heerkens	0 (verrekening met eerder teveel behaalde punten waardoor toch wordt voldaan aan de regeling)

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 de beroepsregel van de VTW en dus passend binnen 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 2022. 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 maakt de accountant de jaarrekening op en voert een accountantscontrole uit. Deze wordt tevens besproken met de Raad van Commissarissen.

Ten slotte

De wereld is in 2022 wederom fundamenteel veranderd. Dit heeft zeker impact op Beter Wonen, haar medewerkers en haar bewoners. Er wordt een versnelling aangebracht in de verduurzaming van onze woningen en er wordt hard gewerkt aan mogelijkheden om het woningbezit uit te breiden. De RvC is bestuur en medewerkers van WBV Beter Wonen erkentelijk voor de grote inzet en betrokkenheid. Samen blijven we ons inzetten voor de sociale volkshuisvesting.

Jaarrekening 2022

Jaarstukken 2022 (definitieve versie d.d. 16-5-2023)



Balans per 31 december 2022

Activa	Referentie	31-12-2022	31-12-2021
Vaste activa	9.6.1		
Immateriele vaste activa		141.916	150.661
Vastgoedbeleggingen			
Sociaal vastgoed in exploitatie DAEB		129.980.100	130.398.909
Sociaal vastgoed in exploitatie niet-DAEB		58.698	58.614
Sociaal vastgoed in ontwikkeling t.b.v. eigen exploitatie		0	0
		130.038.798	130.457.523
Materiële vaste activa			
Onroerende en roerende zaken t.d.v. de exploitatie		494.124	489.755
		494.124	489.755
Totaal van vaste activa		130.674.838	131.097.939
Vlottende activa	9.6.2		
Vorraden			
Grondposities		252.450	252.450
		252.450	252.450
Vorderingen			
Huurdebiteuren		42.834	35.489
Belastingen en premies sociale verzekeringen		0	64.988
Overige vorderingen		60.580	25.701
Overlopende activa		12.901	3.696
		116.315	129.874
Totaal van vlottende activa		368.765	382.324
Liquide middelen	9.6.3	5.938.556	3.506.105
Totaal		136.982.159	134.986.368

Passiva	Referentie	31-12-2022	31-12-2021
Eigen vermogen	9.6.4		
Overige reserve		43.638.702	40.693.041
Herwaarderingsreserve		82.272.598	82.687.963
Reserve glasfonds		130.936	124.432
		<u>126.042.235</u>	<u>123.505.436</u>
Voorzieningen	9.6.5		
Overige voorzieningen		25.157	21.404
		<u>25.157</u>	<u>21.404</u>
Langlopende schulden	9.6.6		
Leningen kredietinstellingen/overheid		9.093.982	10.119.018
Agio leningen kredietinstellingen/overheid		492.453	503.781
		<u>9.586.435</u>	<u>10.622.799</u>
Kortlopende schulden	9.6.7		
Schulden aan leveranciers		578.505	416.360
Belastingen en premies sociale verzekeringen		611.961	258.122
Overlopende passiva		137.867	162.247
		<u>1.328.332</u>	<u>836.729</u>
Totaal		<u>136.982.159</u>	<u>134.986.368</u>

Winst- en verliesrekening over 2022

WINST- EN VERLIESREKENING FUNCTIONEEL	Referentie	2022	2021
Huuropbrengsten	9.7.1	6.379.358	6.404.160
Opbrengsten servicecontracten	9.7.2	114.125	102.988
Lasten servicecontracten	9.7.3	-117.569	-101.608
Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	9.7.4	-484.491	-403.216
Lasten onderhoudsactiviteiten	9.7.5	-2.199.292	-1.746.061
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	9.7.6	-832.140	-824.419
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille		2.859.992	3.431.844
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille		1.246.001	384.750
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille		-771.042	-198.839
Verkoopkosten		-19.629	-6.539
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	9.7.7	455.330	179.372
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille		-229.638	-810.033
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille		352.317	15.729.131
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	9.7.8	122.679	14.919.098
Opbrengsten overige activiteiten		19.490	26.467
Kosten overige activiteiten		0	0
Netto resultaat overige activiteiten	9.7.9	19.490	26.467
Overige organisatiekosten	9.7.10	-224.439	-722.642
Leefbaarheid	9.7.11	-7.515	-10.751
Rentebaten en soortgelijke opbrengsten	9.7.12	11.361	0
Rentelasten en soortgelijke kosten	9.7.13	-137.644	-148.252
Saldo financiële baten en lasten		126.283	148.252
Resultaat voor belastingen		3.099.253	17.675.136
Belastingen	9.7.14	-568.958	-741.395
Resultaat na belastingen		2.530.295	16.933.740

Kasstroombegroting 2022 (directe methode)

KASSTROOMOVERZICHT	2022	2021
Ontvangsten:		
1.1.1 Zelfstandige huurwoningen Daeb	€ 6.305.034	€ 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	€ 58.881	€ 61.918
1.1.5 Overige niet woongelegenheden niet-Daeb	€ 3.233	€ 3.756
1.2 Vergoedingen	€ 107.929	€ 97.311
1.3 Overheidsontvangsten	€ -	€ -
1.4 Overige bedrijfsontvangsten	€ 12.426	€ 21.629
1.5 Renteontvangsten	€ -	€ -
<i>Saldo ingaande kasstromen</i>	€ 6.487.503	€ 6.527.645
Uitgaven:		
1.6 Erfpacht	€ -	€ -
1.7.1 Lonen en salarissen	€ -526.724	€ -441.793
1.7.2 Sociale lasten	€ -81.035	€ -67.968
1.7.3 Pensioenlasten	€ -67.529	€ -56.640
1.8 Onderhoudsuitgaven	€ -1.519.343	€ -1.213.933
1.9 Overige bedrijfsuitgaven	€ -848.940	€ -718.545
1.10 Renteuitgaven	€ -159.825	€ -157.471
1.11 a. Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	€ -9.997	€ -11.751
1.11 b. Verhuurdersheffing	€ -553.841	€ -555.866
1.12 Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	€ -7.352	€ -10.751
1.13 Vennootschapsbelasting	€ -204.444	€ -1.237.327
<i>Saldo uitgaande kasstromen</i>	€ -3.979.031	€ -4.472.045
Kasstroom uit operationele activiteiten	€ 2.508.472	€ 2.055.600
(des)investerings		
2.1 a Verkoopontvangsten bestaand	€ 1.246.001	€ 384.750
2.5 a (Des)Investeringsontvangsten overig	€ -	€ 8.000
2.6 Nieuwbouw huur, woon- en niet woongelegenheden	€ -100.786	€ -
2.7 a Woningverbetering	€ -120.596	€ -322.786
2.14 a Investerings overig	€ -55.431	€ -22.435
2.15 a Externe kosten bij verkoop	€ -20.174	€ -5.994
Kasstroom uit (des)investerings	€ 949.014	€ 41.535

VERVOLG KASSTROOMOVERZICHT

	2022	2021
Ingaand		
3.1.1 Nieuwe door WSW geborgde leningen	€ - €	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	€ -1.025.036	€ -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	€ -1.025.036	€ -696.065
4.1 Mutatie liquide middelen	€ 2.432.451	€ 1.401.070
Balansvergelijking		
Liquide middelen per 1-1	€ 3.506.105	€ 2.105.035
Liquide middelen per 31-12	€ 5.938.556	€ 3.506.105
	€ 2.432.451	€ 1.401.070

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 2022 hebben geen stelselwijzigingen plaatsgevonden.

9.1.3 Schattingswijzigingen

In de jaarrekening 2022 hebben geen schattingswijzigingen plaatsgevonden.

9.1.4 Presentatiewijzigingen

In de jaarrekening 2022 hebben geen presentatiewijziging plaatsgevonden.

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 2022 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 geassocieerd 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: € 537.552/ € 320	- Overige bedrijfsontvangsten; - Rente ontvangsten; - Personeelsuitgaven; - Overige bedrijfsuitgaven; - 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.

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 10 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:

- Woonegelegenheden (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.

Uit de validatie van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde 2021 is gebleken dat de marktontwikkelingen in het 4^e kwartaal 2021 onvoldoende tot uitdrukking zijn gekomen in de marktwaardewaardering ultimo 2021. In de COROP regio Kop van Noord Holland was de waardering hiermee o.b.v. de rapportage van Fakton d.d. 7 april 2023 inzake 'Onderzoek waardeontwikkeling handboek 2022 versus 2021' circa 2,2% te laag. Dit effect is onderdeel van de niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille 2022 en bedraagt circa € 2,9 miljoen. De vergelijkende cijfers 2021 zijn hierop niet aangepast. Eind maart is het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde 2022 herzien naar aanleiding



van geconstateerde onvolkomenheden. De benodigde aanpassingen om te komen tot een marktconforme waardering zijn doorgevoerd middels aanpassing van de disconteringsvoet. Hiertoe heeft onderzoek plaatsgevonden waarbij is vastgesteld dat de verwachte uitkomsten van de basisversie in lijn liggen met de ontwikkeling van de leegwaarde van woningen gebaseerd op NVM cijfers in de regio. Als uitgangspunt is hierbij gehanteerd dat deze ontwikkeling van de marktwaarde (exclusief correcties voorgaand jaar) in lijn ligt met de ontwikkeling van de marktwaarde in verhuurde staat.

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 markthuur 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 doorexpluiten 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 doorexploteer scenario van toepassing. Het uitpondscenario veronderstelt dat verhuureenheden bij mutatie leeg complexmatig worden verkocht. In tegenstelling tot het doorexploteer 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 uitponden van de aan het eind van het 15e jaar nog niet verkochte woongelegenheden, waarbij de mutatiekans met 50% wordt gehalveerd ten opzichte van de mutatiekans in het 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 2022 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 2022 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 2022 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 huurdering 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-afrekbare kosten. Tevens wordt rekening gehouden met wijzigingen die optreden in de latente belastingvorderingen en latente belastingschulden uit hoofde van wijzigingen in het te hanteren belastingtarief.



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.

Prijrisico

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 € 5,9 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 9.2.3.

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		Software	
	2022		2021	
Stand per 1 januari				
Verkrijgings- of vervaardigingsprijzen	€	177.248	€	177.248
Cumulatieve waardeverm. en afschrijvingen	€	-26.587	€	-8.862
Boekwaarden	€	150.661	€	168.386
Mutaties				
Investerings	€	9.842	€	-
Desinvesteringen	€	-	€	-
Afschrijvingen	€	-18.587	€	-17.725
Totaal mutaties	€	-8.745	€	-17.725
Stand per 31 december				
Verkrijgings- of vervaardigingsprijzen	€	187.090	€	177.248
Cumulatieve waardeverm. en afschrijvingen	€	-45.174	€	-26.587
Boekwaarden	€	141.916	€	150.661

Vastgoedbeleggingen

Sociaal vastgoed in exploitatie

Deze post is als volgt samengesteld:

	Sociaal vastgoed in exploitatie DAEB		Sociaal vastgoed in exploitatie DAEB		Sociaal vastgoed in exploitatie Niet-DAEB		Sociaal vastgoed in exploitatie Niet-DAEB	
	2022		2021		2022		2021	
Stand per 1 januari								
Verkrijgings- of vervaardigingsprijzen	€	52.928.128	€	52.683.952	€	10.179	€	10.179
Cumulatieve waardeverm. en afschrijvingen	€	-5.168.747	€	-6.796.086	€	-	€	-
Cumulatieve herwaarderings	€	82.639.529	€	68.976.416	€	48.435	€	52.770
Boekwaarden	€	130.398.909	€	114.864.282	€	58.614	€	62.949
Mutaties								
Investerings	€	110.409	€	322.483	€	-	€	-
Desinvesteringen	€	-209.025	€	-78.307	€	-	€	-
Herwaarderings	€	-415.450	€	13.663.113	€	84	€	-4.335
Waardeverminderingen	€	-1.953.053	€	-	€	-	€	-
Terugneming van waardeverminderingen	€	2.048.309	€	1.627.339	€	-	€	-
Overboeking vanuit vastgoed in ontwikkeling	€	-	€	-	€	-	€	-
Afschrijvingen	€	-	€	-	€	-	€	-
Totaal mutaties	€	-418.809	€	15.534.627	€	84	€	-4.335
Stand per 31 december								
Verkrijgings- of vervaardigingsprijzen	€	52.829.512	€	52.928.128	€	10.179	€	10.179
Cumulatieve waardeverm. en afschrijvingen	€	-5.073.491	€	-5.168.747	€	-	€	-
Cumulatieve herwaarderings	€	82.224.079	€	82.639.529	€	48.519	€	48.435
Boekwaarden	€	129.980.100	€	130.398.909	€	58.698	€	58.614

De waardering van het sociaal vastgoed in exploitatie vindt plaats tegen de marktwaarde in verhuurde staat. In de post DAEB-vastgoed in exploitatie zijn 1.058 woongelegenheden, 4 maatschappelijk onroerend goed opgenomen. De post Niet-DAEB-vastgoed betreft 7 garages.

WOZ-waarde

Gebaseerd op de WOZ-beschikkingen ontvangen in 2022 bedraagt de totale WOZ-waarde van het sociale vastgoed € 175.217.000 (waarde peildatum 1-1-2021).

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 2022 kenmerkt zich door een wederom aangetrokken woningmarkt ten opzichte van 2021. 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 € 0,3 miljoen gestegen naar een waarde van € 130 miljoen. Dit betreft een waardestijging van +0,3% (2021: +13,7%). De totale marktwaarde mutatie inclusief mutaties in het bezit komt uit op -0,3% (2021: +13,5%). 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 gestegen ten opzichte van 2021.

Uit de validatie van het Handboek modelmatig waarden marktwaarde 2021 is gebleken dat de marktontwikkelingen in het 4^e kwartaal 2021 onvoldoende tot uitdrukking zijn gekomen in de marktwaardewaardering ultimo 2021. In de COROP regio Kop van Noord Holland was de waardering hiermee o.b.v. de rapportage van Fakton d.d. 7 april 2023 inzake 'Onderzoek waardeontwikkeling handboek 2022 versus 2021' circa 2,2% te laag. Dit effect is onderdeel van de niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille 2022 en bedraagt circa € 2,9 miljoen. De vergelijkende cijfers 2021 zijn hierop niet aangepast. Eind maart is het Handboek modelmatig waarden marktwaarde 2022 herzien naar aanleiding van geconstateerde onvolkomenheden. De benodigde aanpassingen om te komen tot een marktconforme waardering zijn doorgevoerd middels aanpassing van de disconteringsvoet. Hiertoe heeft onderzoek plaatsgevonden waarbij is vastgesteld dat de verwachte uitkomsten van de basisversie in lijn liggen met de ontwikkeling van de leegwaarde van woningen gebaseerd op NVM cijfers in de regio. Als uitgangspunt is hierbij gehanteerd dat deze ontwikkeling van de marktwaarde (exclusief correcties voorgaand jaar) in lijn ligt met de ontwikkeling van de marktwaarde in verhuurde staat.

Verskil tussen de beleidswaarde en de marktwaarde van het sociaal vastgoed in exploitatie
Per 31 december 2022 is in totaal € 82,2 miljoen aan ongerealiseerde herwaarderingen in het eigen vermogen begrepen (2021: € 82,7 miljoen) uit hoofde van de waardering van het vastgoed in exploitatie tegen marktwaarde in verhuurde staat. De waardering van dit vastgoed is in overeenstemming met het Handboek modelmatig waarderen bepaald 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 € 73,3 miljoen (2021: € 76,9 miljoen). Het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde ultimo 2022 bestaat uit de volgende onderdelen:

Marktwaarde/Beleidswaarde Waterval:	(x € 1.000)
Marktwaarde	€ 130.039
Stap 1 Beschikbaarheid	€ 12.574
Stap 2a Betaalbaarheid (huur)	€ -57.407
Stap 2b Betaalbaarheid (verhuurderheffing)	€ -
Stap 3 Kwaliteit	€ -29.122
Stap 4 Beheer	€ 691
Beleidswaarde	€ 56.775



Dit impliceert dat circa 57% 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	2022
Disconteringsvoet	6,21%
Streefhuur per maand (per woning)	€ 542
Lasten onderhoud per jaar (per woning)	€ 2.715
Lasten beheer per jaar (per woning)	€ 716

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

Sensitiviteitsanalyse beleidswaarde 2022:	(x € 1.000)
Beleidswaarde 2022	€ 56.775
Beleidswaarde 2022 met 0,5% hogere disconteringsvoet	€ 51.867
Effect 0,5% hogere disconteringsvoet	€ -4.907
Beleidswaarde 2022	€ 56.775
Beleidswaarde 2022 met € 25 hogere streefhuren	€ 61.647
Effect € 25 hogere streefhuren	€ 4.872
Beleidswaarde 2022	€ 56.775
Beleidswaarde 2022 met € 100 hogere onderhoudskostennorm	€ 53.669
Effect € 100 hogere onderhoudskostennorm	€ -3.106
Beleidswaarde 2022	€ 56.775
Beleidswaarde 2022 met € 100 hogere beheerkostennorm	€ 53.669
Effect € 100 hogere beheerkostennorm	€ -3.106

Sociaal vastgoed in ontwikkeling t.b.v. eigen exploitatie

Deze post is als volgt samengesteld:

Stand per 1 januari

Verkrijgings- of vervaardigingsprijzen
Cum. waardeverminderingen voorafgaand aan realisatiebesluit
Cum. waardeverminderingen vanuit voorziening ORT
Boekwaarden

Mutaties

Investerings
Desinvesteringen
Waardeverminderingen voorafgaand aan realisatiebesluit
Waardeverminderingen vanuit voorziening ORT
Terugneming van waardeverminderingen ivm realisatiebesluit
Overboeking waardevermindering ORT naar sociaal vastg. in expl.
Overboeking naar sociaal vastgoed in exploitatie
Afschrijvingen
Totaal mutaties

Stand per 31 december

Verkrijgings- of vervaardigingsprijzen
Cum. waardeverminderingen voorafgaand aan realisatiebesluit
Cum. waardeverminderingen vanuit voorziening ORT
Boekwaarden

Materiële vaste activa

Deze post is als volgt samengesteld:

Stand per 1 januari

Verkrijgings- of vervaardigingsprijzen
Cumulative waardeverm. en afschrijvingen
Boekwaarden

Mutaties

Investerings
Desinvesteringen
Waardemutaties
Afschrijvingen
Totaal mutaties

Stand per 31 december

Verkrijgings- of vervaardigingsprijzen
Cumulative waardeverm. en afschrijvingen
Boekwaarden

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie
2022	2021
€ -	€ -
€ -	€ -
€ -	€ -
€ -	€ -
€ 119.229	€ -
€ -	€ -
€ -	€ -
€ -119.229	€ -
€ -	€ -
€ -	€ -
€ -	€ -
€ -	€ -
€ -	€ -
€ -	€ -
€ -	€ -
€ 119.229	€ -
€ -119.229	€ -
€ -	€ -
€ -	€ -

Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie
2022	2021
€ 968.047	€ 951.123
€ -478.292	€ -439.175
€ 489.755	€ 511.948
€ 45.590	€ 16.924
€ -	€ -
€ -	€ -
€ -41.220	€ -39.117
€ 4.370	€ -22.193
€ 1.013.637	€ 968.047
€ -519.512	€ -478.292
€ 494.124	€ 489.755



9.6.2 Vlottende activa

Voorraden

Deze post is als volgt samengesteld:

	31-12-2022	31-12-2021
- Grondposities	€ 252.450	€ 252.450
Saldo per 31 december	€ 252.450	€ 252.450

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:

	31-12-2022	31-12-2021
- Huurdebiteuren	€ 42.834	€ 35.489
- Belastingen en premies sociale verzekeringen	€ -	€ 64.988
- Overige vorderingen	€ 60.580	€ 25.701
- Overlopende activa	€ 12.901	€ 3.696
Totaal	€ 116.315	€ 129.874

Huurdebiteuren

	Aantal huurders		Huurachterstand	
	31-12-2022	31-12-2021	31-12-2022	31-12-2021
0 tot en met 1 maand	24	15	€ 6.612	€ 4.629
1 tot en met 2 maanden	11	14	€ 8.273	€ 9.201
2 tot en met 3 maanden	7	4	€ 8.879	€ 5.342
3 tot en met 4 maanden	2	3	€ 4.410	€ 5.000
4 tot en met 5 maanden	1	2	€ 2.125	€ 3.889
5 tot en met 6 maanden	0	1	€ -	€ 2.675
vanaf 6 maanden	3	1	€ 12.535	€ 4.753
Totaal	48	40	€ 42.834	€ 35.489

Belastingen en premies sociale verzekeringen

Deze post is als volgt samengesteld:

	31-12-2022	31-12-2021
- 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 bedraagt de latentie dan ook nihil.

Overige vorderingen

Deze post is als volgt samengesteld:

	31-12-2022	31-12-2021
- Onderhoudsdebiteuren	€ 60.581	€ 25.701
Totaal	€ 60.581	€ 25.701

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

Overlopende activa

Deze post is als volgt samengesteld:

	31-12-2022	31-12-2021
- Vooruitbetaalde bedragen aan crediteuren	€ 12.901	€ 3.696
Totaal	€ 12.901	€ 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:

	31-12-2022	31-12-2021
Direct opvraagbaar:		
- ING (betaalrekening)	€ 343.571	€ 247.752
- Rekening-courant Rabobank	€ 4.341.010	€ 1.999.593
- Rabobank (spaarrekening)	€ 1.004.911	€ 1.009.074
- ING (spaarrekening)	€ 249.064	€ 249.686
Totaal	€ 5.938.556	€ 3.506.105

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

9.6.4 Eigen vermogen

Eigen vermogen

Deze post is als volgt samengesteld :

	31-12-2022	31-12-2021
- Overige reserve	€ 43.638.702	€ 40.693.041
- Herwaarderingsreserve	€ 82.272.598	€ 82.687.963
- Reserve glasfonds	€ 130.936	€ 124.432
Totaal	€ 126.042.235	€ 123.505.437

Overige reserve

Deze post is als volgt samengesteld :

	31-12-2022	31-12-2021
Stand 1 januari	€ 40.693.041	€ 37.418.078
Mutatie in het boekjaar	€ -	€ -
Resultaat van het jaar	€ 2.530.295	€ 16.933.740
Realisatie uit herwaardering	€ 415.366	€ 13.658.777-
Saldo per 31 december	€ 43.638.702	€ 40.693.041

Herwaarderingsreserve

Deze post is als volgt samengesteld :

	31-12-2022	31-12-2021
Stand per 1 januari	€ 82.687.963	€ 69.029.186
Realisatie door verkoop	€ 562.017-	€ 120.532-
Mutatie herwaardering einde boekjaar	€ 146.651	€ 13.779.309
Saldo per 31 december	€ 82.272.598	€ 82.687.963

Reserve glasfonds

Deze post is als volgt samengesteld :

	<u>31-12-2022</u>	<u>31-12-2021</u>
Saldo per 1 januari	€ 124.432	€ 117.132
Mutatie in het boekjaar	€ 6.504	€ 7.300
Saldo per 31 december	€ 130.936	€ 124.432

Voorstel resultaatbestemming

Het bestuur stelt voor het resultaat over het boekjaar 2022 ten bedrage van € 2.530.295 (2021: € 16.933.740) 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 jubileumuitkering

Deze post is als volgt samengesteld:

	<u>31-12-2022</u>	<u>31-12-2021</u>
Saldo per 1 januari	€ 21.404	€ 23.285
Mutaties in het boekjaar	€ 3.753	€ 1.881-
Saldo per 31 december	€ 25.157	€ 21.404

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:

	31-12-2022	31-12-2021
Saldo per 1 januari	€ 10.119.018	€ 10.815.084
Mutaties in het boekjaar		
Bij: Stortingen	€ -	€ 324.247
Af: Aflossingen	€ 1.025.036-	€ 1.020.312-
Saldo mutaties	€ 1.025.036-	€ 696.065-
Saldo per 31 december	€ 9.093.982	€ 10.119.018
Leningen onder WSW-borging	€ 9.093.982	€ 10.119.018
	€ 9.093.982	€ 10.119.018

De gemiddelde rentevoet bedraagt ultimo boekjaar

1,22%

1,21%

	Stand per 31 december 2022	Aflossings-verplichting 2023	Resterende looptijd < 5 jaar	Resterende looptijd > 5 jaar
Leningen kredietinstellingen en overheid	€ 9.093.982	€ 1.029.880	€ 1.684.789	€ 6.379.313
	€ 9.093.982	€ 1.029.880	€ 1.684.789	€ 6.379.313

De marktwaarde van de leningen bedraagt per 31 december 2022 € 7,331 miljoen, eind 2021 was dit € 10,905 miljoen. De berekening is gemaakt op basis van de zes-maands-Euribor-renteswapcurve per 31-12-2022. Indien de marktwaarde wordt berekend op basis van Estr-Market-rate zonder opslag bedraagt de marktwaarde van de leningen per 31 december 2022 € 7,454 miljoen.

Agio leningen kredietinstellingen/overheid

Deze post is als volgt samengesteld:

	31-12-2022	31-12-2021
Saldo per 1 januari	€ 503.781	€ -
Mutaties in het boekjaar	€ 11.328-	€ 503.781
Saldo per 31 december	€ 492.453	€ 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:

	31-12-2022	31-12-2021
Schulden aan leveranciers	€ 578.505	€ 416.360
Belastingen en premies sociale verzekeringen	€ 611.961	€ 258.122
Overlopende passiva	€ 137.867	€ 162.247
Totaal	€ 1.328.332	€ 836.729

Schulden aan leveranciers

Deze post is als volgt samengesteld:

	31-12-2022	31-12-2021
- Overige schulden aan leveranciers	€ 578.505	€ 416.360
Totaal	€ 578.505	€ 416.360

Belastingen en premies sociale verzekeringen

Deze post is als volgt samengesteld:

	31-12-2022	31-12-2021
- Omzetbelasting	€ 95.674	€ 43.386
- Loonheffing & sociale lasten	€ 14.296	€ 11.410
- Vennootschapsbelasting	€ 501.991	€ 203.326
Totaal	€ 611.961	€ 258.122

Overlopende passiva

Deze post is als volgt samengesteld:

	31-12-2022	31-12-2021
- Niet vervallen rente	€ 45.099	€ 61.450
- Vooruitontvangen huren	€ 38.481	€ 45.788
- Reservering vakantiedagen	€ 38.108	€ 40.754
- Overige overlopende passiva	€ 16.179	€ 6.705
- Pensioen- en vutpremie	€ -	€ 7.550
Totaal	€ 137.867	€ 162.247

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 2022. 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 2022 133,7% (2021: 126,0%).

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.

Projecten verbetering bestaand bezit

Investerings worden verantwoord in het jaar dat het is uitgevoerd. Op 31 december 2022 moet er nog voor € 2,1 miljoen inclusief btw aan opdrachten voor projecten verbetering bestaand bezit worden uitgevoerd.



9.7 Toelichting op de winst- en verliesrekening

9.7.1 Huuropbrengsten

	31-12-2022	31-12-2021
Woningen en woongebouwen	€ 6.362.912	€ 6.359.459
Onroerende goederen niet zijnde woningen	€ 96.496	€ 96.424
	€ 6.459.408	€ 6.455.883
Af: Huurderving wegens leegstand	€ 80.050-	€ 51.723-
Totaal huuropbrengsten	€ 6.379.358	€ 6.404.160

9.7.2 Opbrengsten servicecontracten

	31-12-2022	31-12-2021
Overige zaken, leveringen en diensten	€ 114.125	€ 102.988
Totaal opbrengsten servicecontracten	€ 114.125	€ 102.988

9.7.3 Lasten servicecontracten

	31-12-2022	31-12-2021
Servicekosten	€ 117.569	€ 101.608
Totaal lasten servicecontracten	€ 117.569	€ 101.608

9.7.4 Lasten verhuur- en beheeractiviteiten

	31-12-2022	31-12-2021
- Personeelskosten	€ 272.726	€ 218.542
- Afschrijvingen op immateriële en materiële vaste activa	€ 59.807	€ 56.842
- Overige bedrijfslasten	€ 151.957	€ 127.832
Totaal lasten verhuur en beheeractiviteiten	€ 484.491	€ 403.216

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

	31-12-2022	31-12-2021
De lasten onderhoudsactiviteiten kunnen we als volgt verdelen :		
- Klachtenonderhoud	€ 403.893	€ 464.891
- Mutatieonderhoud	€ 718.841	€ 486.324
- Planmatig onderhoud	€ 592.067	€ 391.630
- Toegerekende bedrijfslasten aan onderhoudsactiviteiten	€ 484.491	€ 403.216
Totaal lasten onderhoudsactiviteiten	€ 2.199.292	€ 1.746.061

9.7.6 Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

	31-12-2022	31-12-2021
- Belastingen	€ 242.743	€ 232.517
- Verzekeringen	€ 33.001	€ 33.569
- Verhuurderbijdrage huurcommissie	€ 2.555	€ 2.467
- Verhuurderheffing	€ 553.841	€ 555.866
Totaal overige directe operationele lasten exploitatie bezit	€ 832.140	€ 824.419

9.7.7 Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille

	31-12-2022	31-12-2021
- Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	€ 1.246.001	€ 384.750
- Af: Boekwaarde	€ 771.042	€ 198.839
- Af: Verkoopkosten	€ 19.629	€ 6.539
Totaal netto gerealiseerd verkoopresultaat vastgoedportefeuille	€ 455.330	€ 179.372

9.7.8 Waardeveranderingen vastgoedportefeuille

	<u>31-12-2022</u>	<u>31-12-2021</u>
De waardeveranderingen hebben betrekking op:		
- overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	€ 229.638-	€ 810.033-
- niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	€ 352.317	€ 15.729.131
Totaal waardeveranderingen vastgoedportefeuille	€ 122.679	€ 14.919.098

9.7.9 Nettoresultaat overige activiteiten

	<u>31-12-2022</u>	<u>31-12-2021</u>
- Doorberekende administratiekosten servicekosten	€ 1.191	€ 1.162
- Verkoop bedrijfsauto	€ -	€ 8.000
- Overige bedrijfsopbrengsten	€ 18.299	€ 17.305
Totaal opbrengst overige activiteiten	€ 19.490	€ 26.467

9.7.10 Overige organisatiekosten

	<u>31-12-2022</u>	<u>31-12-2021</u>
- Kosten uit hoofde van bestuur- en toezichtskosten	€ 172.092	€ 153.206
- Kosten uit hoofde van jaarverslaggeving	€ 42.350	€ 56.371
- Dotatie agio leningen	€ -	€ 503.781
- Obligoheffing	€ 4.928	€ 6.749
- Bijdrageheffing Autoriteit Woningcorporaties	€ 5.069	€ 2.535
Totaal overige organisatiekosten	€ 224.439	€ 722.642

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.

9.7.11 Leefbaarheid

	<u>31-12-2022</u>	<u>31-12-2021</u>
- Leefbaarheid	€ 7.515	€ 10.751
Totaal leefbaarheid	€ 7.515	€ 10.751

9.7.12 Rentebaten

	<u>31-12-2022</u>	<u>31-12-2021</u>
- Rente spaar- en beleggingsrekeningen	€ 33	€ -
- Rente op overige vorderingen	€ 11.328	€ -
Totaal rente baten	€ 11.361	€ -

9.7.13 Rentelasten

	<u>31-12-2022</u>	<u>31-12-2021</u>
- Rente leningen kredietinstellingen	€ 117.538	€ 126.474
- Rente op overige schulden	€ 20.106	€ 21.778
Totaal rente lasten	€ 137.644	€ 148.252

9.7.14 Belastingen

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

	<u>31-12-2022</u>	<u>31-12-2021</u>
- Te ontvangen VPB 2019	€ 34.416-	€ 995-
- Te ontvangen/betalen VPB 2020	€ 42.560-	€ 93.086
- Te ontvangen/betalen VPB 2021	€ 12.534-	€ 714.292
- Te betalen VPB 2022	€ 593.480	€ -
- Mutatie latenties	€ 64.988	€ 64.988-
Totaal belastinglast/ - bate	€ 568.958	€ 741.395

Fiscale positie 2022

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

	<u>31-12-2022</u>	<u>31-12-2021</u>
Het belastbaar bedrag is als volgt berekend:		
Resultaat voor belastingen	€ 3.099.253	€ 17.675.136
Correctie verkoopresultaat	€ 192.842	€ -4.161
Correctie geactiveerde rente	€ -	€ -
Correctie gemengde kosten	€ 4.800	€ 4.700
Correctie overige waardeverandering IVA en vastgoedportefeuille	€ 417.284	€ 810.033
Correctie afschrijving mva in exploitatie		€ -129.481
Correctie afschrijving mva t.d.v. exploitatie	€ -2.646	€ -3.692
Correctie niet gerealiseerde waardeveranderingen	€ -352.317	€ -15.285.541
Correctie onderhoud	€ -	€ -191.064
Correctie overige bedrijfslasten	€ -245.387	€ 259.190
Investeringsregeling	€ -	€ -4.739
Dotatie/vrijval herinvesteringsreserve	€ -648.172	€ -175.211
Belastbaar bedrag	€ 2.465.657	€ 2.955.170
Te betalen vennootschapsbelasting		
Hierover te betalen 15% (2021: 15% < € 245k) voor een belastbaar bedrag < 395.000,-	€ 59.250	€ 36.750
Hierover te betalen 25,8% (2021: 25% >€ 245) voor een belastbaar bedrag > 395.000,-	€ 534.230	€ 677.542
VPB volgens voorlopige berekening	€ 593.480	€ 714.292

Het gemiddelde wettelijke belastingtarief over 2022 bedraagt 15% (2021: 15% < € 245k) over de eerste € 395.000, over het restant 25,8% (2021: 25,0%).

De effectieve belastingdruk 2022 bedraagt 19%. Het verschil in effectieve belastingdruk ten opzichte van 2021 (4%), wordt met name veroorzaakt doordat het commerciële resultaat voor belastingen 2022 lager ligt dan het resultaat voor belastingen van 2021 (€ 3.099.253 respectievelijk € 17.675.136).

De aangiften vennootschapsbelasting van Beter Wonen tot en met 2019 zijn definitief opgelegd. De stukken voor de aangifte 2020 en 2021 zijn ingediend bij de Belastingdienst. Voor 2022 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 2022:

- Voor het vastgoed in exploitatie € 7.581.919;
- Voor het vastgoed in ontwikkeling € 156.549;
- Voor het vastgoed t.d.v. exploitatie € 37.520.

9.7.15 Afschrijvingen

	31-12-2022	31-12-2021
- Immateriële vaste activa	€ 18.587	€ 17.725
- Materiële vaste activa	€ 41.220	€ 39.117
Totaal afschrijvingen	€ 59.807	€ 56.842

9.7.16 Lonen en salarissen

	31-12-2022	31-12-2021
- Lonen en salarissen	€ 517.772	€ 431.609
- Sociale lasten	€ 77.975	€ 63.929
- Pensioenlasten	€ 68.903	€ 57.420
Totaal lonen en salarissen	€ 664.650	€ 552.958

9.7.17 Werknemers

Gedurende het jaar 2022 had Beter Wonen gemiddeld 9,4 fte in dienst (2021: 8,3 fte).
Dit aantal is gebaseerd op het aantal fulltime equivalenten. Geen van de medewerkers is buiten Nederland werkzaam.

9.7.18 Accountants honoraria

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

	31-12-2022	31-12-2021
- Controle van de jaarrekening	€ 36.300	€ 46.948
- Andere controlewerkzaamheden	€ 6.050	€ 9.423
- Fiscale advisering	€ -	€ -
- Andere niet-controlediensten	€ -	€ -
Totaal accountants honoraria	€ 42.350	€ 56.371

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 2022	Referentie	Totaal	DAEB	Niet-DAEB
Huuropbrengsten	9.7.1	€ 6.379.358	€ 6.375.602	€ 3.756
Opbrengsten servicecontracten	9.7.2	€ 114.125	€ 114.125	€ -
Lasten servicecontracten	9.7.3	€ -117.569	€ -117.569	€ -
Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	9.7.4	€ -484.491	€ -484.202	€ -288
Lasten onderhoudsactiviteiten	9.7.5	€ -2.199.292	€ -2.199.292	€ -
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	9.7.6	€ -832.140	€ -831.645	€ -495
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille		€ 2.859.992	€ 2.857.019	€ 2.973
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille		€ 1.246.001	€ 1.246.001	€ -
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille		€ -771.042	€ -771.042	€ -
Verkoopkosten		€ -19.629	€ -19.629	€ -
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	9.7.7	€ 455.330	€ 455.330	€ -
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille		€ -229.638	€ -229.638	€ -
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille		€ 352.317	€ 356.652	€ -4.335
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	9.7.8	€ 122.679	€ 127.014	€ -4.335
Opbrengsten overige activiteiten		€ 19.490	€ 19.478	€ 12
Kosten overige activiteiten		€ -	€ -	€ -
Netto resultaat overige activiteiten	9.7.9	€ 19.490	€ 19.478	€ 12
Overige organisatiekosten	9.7.10	€ -224.439	€ -224.306	€ -134
Leefbaarheid	9.7.11	€ -7.515	€ -7.515	€ -
Rentebaten en soortgelijke opbrengsten	9.7.12	€ 11.361	€ 11.361	€ -
Rentelasten en soortgelijke kosten	9.7.13	€ -137.644	€ -137.644	€ -
Saldo financiële baten en lasten		€ -126.283	€ -126.283	€ -
Resultaat voor belastingen		€ 3.099.253	€ 3.100.737	€ -1.484
Belastingen	9.7.14	€ -568.958	€ -568.619	€ -338
Resultaat na belastingen		€ 2.530.295	€ 2.532.118	€ -1.822

KASSTROOMOVERZICHT 2022

	Totaal	DAEB	Niet-DAEB
Ontvangsten:			
1.1.1 Zelfstandige huurwoningen Daeb	€ 6.305.034	€ 6.305.034	€ -
1.1.2 Zelfstandige huurwoningen en onzelfstandige wooneenheden niet-Daeb	€ -	€ -	€ -
1.1.3 Onzelfstandig overige wooneenheden Daeb	€ -	€ -	€ -
1.1.4 Overige niet woongelegenheden Daeb	€ 58.881	€ 58.881	€ -
1.1.5 Overige niet woongelegenheden niet-Daeb	€ 3.233	€ -	€ 3.233
1.2 Vergoedingen	€ 107.929	€ 107.929	€ -
1.3 Overheidsontvangsten	€ -	€ -	€ -
1.4 Overige bedrijfsontvangsten	€ 12.426	€ 12.419	€ 7
1.5 Renteontvangsten	€ -	€ -	€ -
Saldo ingaande kasstromen	€ 6.487.503	€ 6.484.263	€ 3.240
Uitgaven:			
1.6 Erfpacht	€ -	€ -	€ -
1.7.1 Lonen en salarissen	€ -526.724	€ -526.411	€ -314
1.7.2 Sociale lasten	€ -81.035	€ -80.987	€ -48
1.7.3 Pensioenlasten	€ -67.529	€ -67.489	€ -40
1.8 Onderhoudsuitgaven	€ -1.519.343	€ -1.519.343	€ -
1.9 Overige bedrijfsuitgaven	€ -848.940	€ -848.435	€ -505
1.10 Renteuitgaven	€ -159.825	€ -159.730	€ -95
1.11 a. Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	€ -9.997	€ -9.997	€ -
1.11 b. Verhuurdersheffing	€ -553.841	€ -553.841	€ -
1.12 Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	€ -7.352	€ -7.352	€ -
1.13 Vennootschapsbelasting	€ -204.444	€ -204.322	€ -122
Saldo uitgaande kasstromen	€ -3.979.031	€ -3.977.906	€ -1.124
Kasstroom uit operationele activiteiten	€ 2.508.472	€ 2.506.356	€ 2.116
(des)investerings			
2.1 a Verkoopontvangsten bestaand	€ 1.246.001	€ 1.246.001	€ -
2.5 a (Des)Investeringsontvangsten overig	€ -	€ -	€ -
2.6 a Nieuwbouw huur, woon- en niet woongelegenheden	€ -100.786	€ -100.786	€ -
2.7 a Woningverbetering	€ -120.596	€ -120.596	€ -
2.14 a Investerings overig	€ -55.431	€ -55.431	€ -
2.15 a Externe kosten bij verkoop	€ -20.174	€ -20.174	€ -
Kasstroom uit (des)investerings	€ 949.014	€ 949.014	€ -
Ingaand			
3.1.1 Nieuwe door WSW geborgde leningen	€ -	€ -	€ -
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	€ -1.025.036	€ -1.025.036	€ -
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	€ -1.025.036	€ -1.025.036	€ -
4.1 Mutatie liquide middelen	€ 2.432.451	€ 2.430.334	€ 2.116

9.9 Wet normering topinkomens

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 2022 € 115.000, bezoldigingsklasse B.

De bezoldiging van de topfunctionarissen die over 2022 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 2022			
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 2022	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)	1,0	1,0	0,5
Dienstbetrekking?	ja	ja	nee
Bezoldiging			
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	94.500	82.793	51.092
Beloningen betaalbaar op termijn	14.817	12.598	-
<i>Subtotaal</i>	<i>109.317</i>	<i>95.391</i>	<i>51.092</i>
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	115.000	115.000	57.500
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
Bezoldiging	109.317	95.391	51.092
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 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	1	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
Bezoldiging	104.017	91.370	21.559

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 2022 een maximum € 17.250 (15%) per jaar en voor leden van de RvC € 11.500 (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 € 13.800 voor de voorzitter en € 9.200 voor overige leden.

1c. Toezichthoudende topfunctionarissen

Gegevens 2022			
bedragen x € 1	A.J.T. Leek	A.B. van der Kraats	M. Heerkens
Functiegegevens	Voorzitter	Lid	Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2022	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12
Bezoldiging			
Bezoldiging	13.800	9.200	9.200
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	17.250	11.500	11.500
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
Bezoldiging	13.800	9.200	9.200
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 2021			
bedragen x € 1	A.J.T. Leek	A.B. van der Kraats	M. Heerkens
Functiegegevens	Lid	Lid	Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2021	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12
Bezoldiging			
Bezoldiging	12.950	8.650	8.650
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	16.650	11.100	11.100

Naast de hierboven vermelde topfunctionarissen zijn er geen overige functionarissen met dienstbetrekking die in 2022 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, 16 mei 2023

Woningbouwvereniging Beter Wonen

Bestuur:

Het origineel is ondertekend

De heer M.C. Dirks
Directeur - bestuurder

Raad van Commissarissen:

Het origineel is ondertekend

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 Controleverklaring van de onafhankelijke accountant



Gevestigd: Wolpe 5,
2491 BK Den Haag
Bezoek en postadres:
Westende 26a
2275 AE Voorburg
www.sia.nl

CONTROLEVERKLARING VAN DE ONAFHANKELIJKE ACCOUNTANT

Aan de raad van commissarissen van Woningbouwvereniging Beter Wonen

Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening 2022

Ons oordeel

Wij hebben de jaarrekening 2022 van Woningbouwvereniging Beter Wonen te Hippolytushoef 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 2022 en van het resultaat over 2022 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 2022;
2. de winst- en verliesrekening over 2022; 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 2022 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 waarderen marktwaarde. Daarnaast is vermeld dat deze actuele waarde de basis is voor het berekenen van de beleidswaarde. Ons oordeel is niet aangepast als gevolg van deze aanleggenheid.



Naleving anticumulatiebepaling WNT niet gecontroleerd

In overeenstemming met de Regeling Controleprotocol WNT 2022 hebben wij de anticumulatiebepaling, bedoeld in artikel 1.6a WNT en artikel 5, lid 1, sub n en o Uitvoeringsregeling WNT, niet gecontroleerd. Dit betekent dat wij niet hebben gecontroleerd of er wel of niet sprake is van een normoverschrijding door een leidinggevende topfunctionaris vanwege eventuele dienstbetrekkingen als leidinggevende topfunctionaris bij andere WNT-plichtige instellingen, alsmede of de in dit kader vereiste toelichting juist en volledig is.

Informatie ter ondersteuning van ons oordeel

Wij hebben onze controlewerkzaamheden bepaald in het kader van de controle van de jaarrekening als geheel en bij het vormen van ons oordeel hierover. Onderstaande informatie ter ondersteuning van ons oordeel en onze bevindingen moeten in dat kader worden gezien en niet als afzonderlijke oordelen of conclusies.

Controleaanpak frauderisico's

Bij de controle van financiële overzichten identificeert de accountant risico's die kunnen leiden tot een afwijking van materieel belang als gevolg van fraude. De accountant doet dit, door te evalueren of de informatie die is verkregen uit uitgevoerde risico-inschattingswerkzaamheden, wijst op het bestaan van één of meer frauderisicofactoren.

Wij hebben in dat kader de volgende risico-inschattingswerkzaamheden uitgevoerd. Wij hebben kennis verkregen van Woningbouwvereniging Beter Wonen en haar omgeving, waaronder het interne beheersingssysteem, het risico-inschattingsproces en de wijze waarop het bestuur inspeelt op frauderisico's. Wij hebben daarbij onder andere aandacht besteed aan de wijze waarop het bestuur het interne beheersingssysteem monitort, en de wijze waarop de raad van commissarissen toezicht uitoefent en ook wat de uitkomsten daarvan zijn. Wij verwijzen naar paragraaf over risicomanagement van het bestuursverslag, waarin het bestuur de belangrijkste frauderisico's heeft opgenomen en op deze frauderisicoanalyse reflecteert.

Wij hebben de opzet en implementatie van de interne beheersing geëvalueerd. Ook hebben wij bij het bestuur en de raad van commissarissen nagevraagd of zij op de hoogte zijn van feitelijke, vermeende of vermoede fraude. Hieruit volgden geen signalen van fraude die kunnen leiden tot een afwijking van materieel belang.

De door ons geïdentificeerde frauderisico's en uitgevoerde specifieke werkzaamheden zijn als volgt:

Het risico dat het bestuur de maatregelen van interne beheersing doorbreekt.

Het bestuur heeft de unieke positie om fraude te plegen door administratieve vastleggingen te manipuleren en frauduleuze financiële overzichten op te stellen door interne beheersingsmaatregelen te doorbreken.

Onze werkzaamheden om de frauderisico's te evalueren omvatten onder andere:

- Wij hebben de opzet en implementatie geëvalueerd van de maatregelen van interne beheersing in de processen voor het genereren en verwerken van journaalposten en het maken van schattingen.
- Wij hebben journaalposten geselecteerd op basis van risicocriteria en hierop specifieke controlewerkzaamheden verricht. Deze werkzaamheden omvatten onder meer inspectie van informatie uit brondocumenten. Wij hebben geen significante transacties buiten het kader van de normale bedrijfsuitoefening geïdentificeerd.
- Daarnaast hebben wij specifieke controlewerkzaamheden verricht ten aanzien van belangrijke schattingen van het bestuur, waaronder de bepaling van de balanspost 'Sociaal vastgoed in exploitatie', 'Sociaal vastgoed in ontwikkeling t.b.v. eigen exploitatie' en de toelichting van de beleidswaarde van het vastgoed in de exploitatie. Wij hebben in het bijzonder aandacht gehad voor het inherente risico van mogelijke vooringenomenheid van het bestuur bij schattingen. Onze werkzaamheden hebben niet geleid tot specifieke aanwijzingen voor fraude of vermoedens van fraude ten aanzien van het doorbreken van de interne beheersing door het bestuur.
- Tevens hebben we kennisgenomen van correspondentie met toezichthouders en zijn wij tijdens de controle alert gebleven op indicaties voor signalen van fraude. Ook hebben wij de uitkomst van andere controlewerkzaamheden beoordeeld en overwogen of er bevindingen zijn die aanwijzing geven voor fraude of het niet-naleven van wet- en regelgeving. Indien daar sprake van was, hebben wij onze

evaluatie van het risico van fraude en de gevolgen daarvan voor onze controlewerkzaamheden opnieuw geëvalueerd.

Wij hebben onze risico-inschatting en controleaanpak en resultaten gecommuniceerd aan het bestuur en de raad van commissarissen. Onze werkzaamheden leidden niet tot aanwijzingen en/of andere redelijke vermoedens van fraude die van materieel belang zijn voor onze controle

Controleaanpak continuïteit

Het bestuur heeft de jaarrekening opgemaakt uitgaande van de continuïteit voor tenminste twaalf maanden vanaf de datum van opmaken van de jaarrekening.

Onze werkzaamheden om de continuïteitsbeoordeling te evalueren omvatten onder andere:

- Overwegen of de door het bestuur uitgevoerde continuïteitsrisicoanalyse alle relevante informatie bevat waarvan wij als gevolg van de controle kennis hebben;
- Wij hebben kennis genomen van de ratio's zoals gepresenteerd in het bestuurverslag en hebben vastgesteld dat deze juist berekend zijn en dat deze voldoen aan de normen zoals bepaald door de bepaald door in het gezamenlijk beoordelingskader van het Waarborgfonds van de Sociale Woningbouw (WSW) en de Autoriteit Woningcorporaties (Aw);
- Wij hebben kennis genomen van de opgestelde begroting en vastgesteld dat op basis van de in de begroting gehanteerde veronderstellingen en uitgangspunten ook op lange termijn voldaan wordt aan de normen vanuit de toezichthouder;
- Tot slot hebben wij de continuïteitsveronderstelling en onderliggende uitgangspunten besproken met het bestuur en de raad van commissarissen.

Onze controlewerkzaamheden hebben geen informatie opgeleverd die strijdig is met de veronderstellingen en aannames van het bestuur over de gehanteerde continuïteitsveronderstelling.

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 inclusief het volkshuisvestelijk verslag, de bestuursverklaring en het verslag van de raad van commissarissen;
- en 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.

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 2022, 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

Pagina 5/5
Ons kenmerk:
230026



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, 16 mei 2023

Share Impact Accountants B.V.

Was getekend: H. Hollander RA

