



Jaarverslag 2024



Beter Wonen
IJSSELMUIDEN

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 16/06/2025.



Laveren op de woningmarkt

Als sector hebben we te maken met de nodige onzekerheden. Denk daarbij aan het verkrijgen van vergunningen, bezwaarprocedures, het contracteren van partijen, economische onzekerheden (inflatie, rente etc.) en de ontwikkeling van de bouwkosten. Desondanks verwacht Beter Wonen de opgave die er ligt op het gebied van kwaliteit, beschikbaarheid en betaalbaarheid te realiseren. Dat vraagt regelmatig om te laveren op de woningmarkt.

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 16/06/2025.

Jaarverslag 2024



Beter Wonen
IJSELMUIDEN

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

Jaarverslag 2024 Beter Wonen
d.d. 16/06/2025.

Inhoudsopgave

	Algemene gegevens	5
	Voorwoord	7
	Bestuursverslag (hoofdstuk 1 t/m 11)	
1	Verslag directeur-bestuurder	9
2	Organisatie	17
3	Volkshuisvestelijk verslag	21
4	Woonlasten die bewoners kunnen betalen	23
5	Overal voldoende en passende sociale huurwoningen	27
6	Duurzame huurwoningen zonder extra woonlasten voor huurders	41
7	Huurwoningen in gemengde wijken waar mensen zich thuis voelen	51
8	Goede randvoorwaarden	53
9	Gezonde bedrijfsvoering	63
10	Samenwerking met partners	65
11	Verslag van de Raad van Commissarissen	69
12	Jaarrekening	79
	Overige gegevens	123

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 16/06/2025.

Algemene gegevens



Beter Wonen
IJSSELMUIDEN

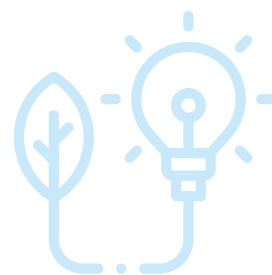
Naam van de toegelaten instelling:	Stichting Beter Wonen
Adres:	Dorpsweg 2
Plaats van vestiging:	IJsselmuiden
Postcode:	8271 BM
Telefoon:	038 – 33 233 99
Website:	www.bwij.nl
E-mail:	info@bwij.nl
Datum van oprichting:	8 september 1919
Datum en nummer van het Koninklijk Besluit waarbij de stichting werd toegelaten:	4 november 1919 nr. 48
Datum waarop de statuten voor het laatst zijn gewijzigd:	23 april 2018
Datum en nummer van inschrijving in het handelsregister van de Kamer van Koophandel en Fabrieken voor Noordelijk Overijssel te Zwolle:	13 augustus 1971 nummer 05024541
Aangesloten bij de overkoepelende organisatie:	Aedes Vereniging van Woningcorporaties Hilversum onder nr. 100278
Ingeschreven in het Nationaal Register Volkshuisvestingsinstellingen als organisatie die de Bedrijfstakcode Woningcorporaties heeft onderschreven:	16 september 1996 NRV-nr. 1402

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.





Voorwoord

Ook in 2024 hebben de medewerkers van Beter Wonen IJsselmuiden (Beter Wonen) een belangrijke bijdrage geleverd aan het realiseren van de doelen zoals opgenomen in het Ondernemingsplan 'Laveren op de woningmarkt'. Dit heeft op diverse fronten positieve resultaten opgeleverd. Het wordt bijna een cliché om opnieuw over de 4 x A-score in de Aedes Benchmark te beginnen, maar het is nu eenmaal dé graadmeter die laat zien dat we over de hele linie uitstekend presteren. Toch betekent dat niet dat we achterover kunnen leunen.

De toekomst brengt nieuwe uitdagingen én kansen. Er staan ambitieuze nieuwbouwplannen in onze begroting. We hebben deze nieuwbouw keihard nodig om onze veranderopgave en de benodigde doorstroming te realiseren. Terwijl projecten zoals Sonnenberg en de Erfgenamenstraat al stevig op koers liggen, blijft de voortgang van andere plannen helaas afhankelijk van factoren zoals bezwaarprocedures en besluitvorming bij de gemeente en ontwikkelaars. Ondanks deze onzekerheden blijven we stappen zetten.

Daarnaast staan we voor een verduurzamingsopgave. In de afgelopen jaren hebben we al enorme stappen gezet en behoren we bij de voorlopers in Nederland. Nu staan

we voor de keuze; blijven we vooroplopen of kiezen we ervoor om te wachten op bewezen technologieën? Een lastig keuze, want elke euro kan maar één keer worden uitgegeven.

In dit jaarverslag kunt u teruglezen wat het effect is van de tot dusver gemaakte keuzes.

Ik wens u veel leesplezier toe.

Hendrik Hoogenkamp
directeur-bestuurder Beter Wonen

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.



VERBODEN TOEGANG
(ART. 461 WETBO)

- bouwterrein betreden of
- melden bij uitvoerder
- op dit terrein zijn de vol
- van toepassing op aanw

Iconen: helm, veiligheidsbril

Beter Wonen
IJSSELMUIDEN



MATEBOER
Bouw

Projectontwikkeling BV
Bouw BV
Milieutechniek BV

www.mateboer.nl

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 16/06/2025.

1



Verlag directeur- bestuurder

Inleiding

In dit jaarverslag leggen we verantwoording af over het jaar 2024. Dit doen we op basis van de strategische thema's zoals beschreven in het Ondernemingsplan 2022-2026:

- Woonlasten die bewoners kunnen betalen (betaalbaarheid)
- Overal voldoende en passende sociale huurwoningen (beschikbaarheid)
- Duurzame huurwoningen zonder extra woonlasten voor huurders (kwaliteit)
- Huurwoningen in gemengde wijken waar mensen zich thuis voelen (leefbaarheid)
- Goede randvoorwaarden en gezonde bedrijfsvoering (continuïteit)
- Samenwerking met partners (samenwerking)

In ons Jaarplan 2024 verbonden we thema's aan deze doelen. Gedurende het jaar wordt de voortgang via een 4 maandelijks rapportage gemonitord. In het afgelopen jaar realiseerden we vrijwel alle gestelde doelen. U leest hier meer over in dit jaarverslag. Het jaarverslag is zo opgebouwd dat hoofdstukken afzonderlijk van elkaar te lezen zijn. Dit brengt met zich mee dat onderwerpen meerdere keren terugkomen.

Landelijke omgeving

De nieuwbouw die essentieel is om de doorstroming op de woningmarkt te bevorderen, blijft achter. Om dit probleem aan te pakken, hebben het kabinet, woningcorporaties en gemeenten in december 2024 aanvullende maatregelen afgesproken. Het doel is om vanaf 2029 structureel 30.000 nieuwe sociale

huurwoningen per jaar te realiseren. De betrokken partijen streven er bovendien naar om deze ambitie al in 2027 te realiseren, waarmee zij hun bestaande doelstellingen verhogen en de versnelling van de nieuwbouw centraal stellen.

Cruciaal hierbij is dat de juiste woningen worden gebouwd, afgestemd op de veranderende vraag. In de praktijk betekent dit woningen die geschikt zijn voor kleinere huishoudens en meerdere levensfasen. Dit vergroot de doorstroming, wat 'treintjes' creëert: meer huishoudens vinden een woning die aansluit bij hun huidige situatie.

De nieuwbouw draagt ook bij aan de bredere veranderingopgave binnen de woningmarkt. Een deel van de grotere huurwoningen die door doorstroming vrijkomen, wordt verkocht. Deze woningen trekken vaak starters op de woningmarkt aan, mede dankzij de betaalbare prijs. De opbrengsten uit deze verkopen worden geïnvesteerd in het versnellen van de nieuwbouw. Voor iedere verkochte woning worden twee nieuwe huurwoningen gebouwd, die inspelen op toekomstige behoeften. Ook sloop- en nieuwbouwprojecten leveren een bijdrage. Zo vervangt Beter Wonen in de periode 2022 - 2027 stapsgewijs 102 portiekwoningen door 107 levensloopbestendige appartementen. Deze nieuwbouwwoningen voldoen aan de huidige duurzaamheidseisen, wat bijdraagt aan een toekomstbestendige woningvoorraad.

Met de blijvend hoge energieprijzen werpt de eerdere focus van Beter Wonen op verduurzaming zijn vruchten af. Een groot deel van de woningvoorraad is goed geïsoleerd, en na de geplande sloop/ nieuwbouwprojecten blijven er nog slechts negen

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

woningen met een E-, F- of G-label over. Dit betreft woningen waar bewoners vanwege hun hoge leeftijd geen medewerking willen verlenen aan de benodigde verduurzamingswerkzaamheden.

Meer dan de helft van de woningen van Beter Wonen is bovendien uitgerust met zonnepanelen, wat de woonlasten voor huurders betaalbaar houdt. Dit blijkt onder meer uit de blijvend lage huurachterstand. Toch blijft het noodzakelijk om alert te zijn op ontwikkelingen in de energiemarkt. Zo kan de afschaffing van de salderingsregeling in 2027 een negatieve impact hebben op een deel van de huurders. Daarom wordt tijdig bepaald welk maatwerk nodig is om deze groep te ondersteunen.

Met deze gecombineerde inspanningen op het gebied van nieuwbouw, doorstroming en verduurzaming werkt Beter Wonen aan een toekomstbestendige woningvoorraad en betaalbare woonlasten voor haar huurders.

Vanaf 1 januari 2024 zijn bedrijven binnen de EU verplicht om te rapporteren over hun duurzaamheidsinspanningen. Deze verplichting is vastgelegd in de Corporate Sustainability Reporting Directive (CSRD), een richtlijn die bedrijven stimuleert om transparanter te zijn over hun impact op het milieu en de samenleving. Hoewel woningcorporaties momenteel niet rechtstreeks onder deze richtlijn vallen, hechten wij als Beter Wonen veel waarde aan duidelijke en transparante communicatie over onze maatschappelijke impact. Daarbij blijven we ons steeds de vraag stellen of de wijze van verantwoording aansluit bij de kenmerken van onze sector. Belangrijke aandachtspunten zijn de mate van uniformiteit in rapportage en de administratieve lasten die hiermee gepaard gaan. Als Beter Wonen volgen we de ontwikkelingen rond deze nieuwe richtlijn dan ook met grote belangstelling.

De Autoriteit Woningcorporaties beoordeelt corporaties op basis van het gezamenlijk beoordelingskader AW-WSW. Dit omvat governance, sturing en beheersing van de organisatie, rechtmatigheid, financiële continuïteit en de bescherming van maatschappelijk gebonden vermogen. Op basis van deze beoordeling ziet de AW geen aanleiding voor nader onderzoek, waarbij de risico-inschatting voor Beter Wonen op alle onderdelen van het beoordelingskader laag is.

Ook in 2024 namen we deel aan de Aedes-Benchmark, waarbij de bedrijfsvoering en kwaliteit van deelnemende corporaties inzichtelijk worden gemaakt. De niet-beïnvloedbare bedrijfslasten per verhuureenheid stegen van € 836 naar € 922 (landelijk gemiddelde: € 1.018). De klantwaardering bereikte een gewogen gemiddelde van 8,4. Ook op duurzaamheid, onderhoud & verbetering en beschikbaarheid & betaalbaarheid behaalden we goede scores. Met 4 keer een A-score behoren we tot de zes koplopers van Nederland.

Lokale omgeving

De vraag naar huur- en koopwoningen blijft onverminderd groot. In 2024 heeft Beter Wonen geen nieuwe huurwoningen opgeleverd. Mede hierdoor is de mutatiegraad gedaald waardoor ook de noodzakelijke doorstroming stagneert. Wel zijn we in 2024 voortvarend gestart met de bouw van 17 appartementen aan de Erfgenamenstraat en 16 appartementen in het Sonnenbergkwartier, die respectievelijk in april 2025 en oktober 2025 worden opgeleverd. Daarnaast worden in oktober 2025 door de projectontwikkelaar in het Sonnenbergkwartier 27 koopappartementen opgeleverd. We verwachten dat hierdoor de nodige beweging op de woningmarkt ontstaat.



Om de nieuwbouwproductie op peil te houden, blijven we in gesprek met de gemeente Kampen. Dat ook zij de urgentie erkennen, blijkt uit het voorkeursrecht dat zij in juli 2024 hebben gevestigd op zeven locaties. Dit geeft de gemeente meer mogelijkheden om regie te voeren en sturing te geven. Samen met de gemeente werken we daarnaast actief samen richting projectontwikkelaars om daar waar mogelijk versnelling te realiseren en de afgesproken 20% tot 30% sociale huurwoningen binnen de plannen te waarborgen.

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 16/06/2025.

We hebben actuele prestatieafspraken met de gemeente Kampen, deltaWonen en de huurdersverenigingen. Deze afspraken omvatten een gezamenlijke visie en duidelijke proces- en werkaafspraken. Onze belangrijkste uitdaging is het borgen van voldoende betaalbare huurwoningen in leefbare wijken. Een ander cruciaal onderdeel is de verduurzaming van onze woningvoorraad, zodat we op tijd voldoen aan de doelstellingen van het klimaatakkoord en de woonlasten voor onze huurders betaalbaar blijven. Een essentiële procesafpraak is dat we jaarlijks gezamenlijk afspraken maken voor het komende jaar (de jaarschijf). De inbreng van de corporaties voor de jaarschijf wordt beschouwd als het bod namens de corporaties, zoals voorgeschreven in de Woningwet. Eind 2024 ondertekenden de betrokken partijen de jaarschijf voor 2025.

Vier keer per jaar vindt bestuurlijk overleg plaats tussen de wethouder Wonen van de gemeente Kampen en de directie van deltaWonen. In overeenstemming met de prestatieafspraken nemen de huurdersverenigingen twee keer per jaar deel aan dit overleg. Tijdens deze bijeenkomsten bespreken we vaste onderwerpen en monitoren we de voortgang van de prestatieafspraken. Ondanks extra inspanningen hebben we de verhoogde taakstelling voor de huisvesting van statushouders niet gerealiseerd. Dit komt vooral doordat we met een achterstand vanuit 2023 zijn gestart en er onvoldoende woningen beschikbaar kwamen via nieuwbouw en verhuizingen. Tijdens het bestuurlijk overleg bespreken we de ontwikkelingen op de woningmarkt en de geplande projecten. Momenteel bereiden we de nieuwbouw op de locaties De Bakkerij en de scholenlocatie voor. Daarnaast zijn we in gesprek over de overname en realisatie van woonwagendplaatsen.

De Overlegwet, Woningwet en het huurrecht leggen verhuurders formele participatieverplichtingen met huurders op. De Huurders Vereniging groot IJsselmuiden (HVgIJ) vertegenwoordigt in principe al onze huurders. De samenwerking met de HVgIJ verloopt constructief. Naast de geplande vergaderingen weten we elkaar goed te vinden wanneer dat nodig is. Het bestuur voert de reguliere taken adequaat uit, maar extra taken vragen vaak om specifieke kennis die niet altijd binnen de vereniging beschikbaar is. Voor dergelijke vraagstukken wordt de HVgIJ ad hoc ondersteund door de Woonbond. We zijn met het bestuur van HVgIJ in gesprek over het structureel organiseren van deze ondersteuning.

Realiseerbaarheid waarde onroerende zaken in exploitatie

Op 31 december 2024 is in het eigen vermogen een bedrag van € 118,0 miljoen opgenomen aan ongerealiseerde herwaarderingen (2023: € 102,6 miljoen). Dit bedrag is gebaseerd op de waardering van het vastgoed in exploitatie tegen marktwaarde in verhuurde staat. De waardering is uitgevoerd volgens de richtlijnen van het 'Handboek modelmatig waarderen' en voldoet aan de waarderingsgrondslag zoals voorgeschreven in de Woningwet en de daaruit voortvloeiende ministeriële besluiten die van toepassing waren op het moment van opstellen van de jaarverslaglegging. De marktwaarde weerspiegelt de waarde van het vastgoed onder normale marktomstandigheden en op basis van gangbare uitgangspunten binnen de vastgoedmarkt.

Beter Wonen heeft een taak in de sociale huisvesting, waardoor het beleid afwijkt van de uitgangspunten die doorgaans in de vastgoedmarkt worden gehanteerd. De mate waarin de berekende marktwaarde gerealiseerd kan worden, hangt sterk af van de mogelijkheden om het corporatiebeleid te laten aansluiten bij deze marktuitlegangspunten. Voor Beter Wonen zijn de mogelijkheden om woningen te verkopen beperkt door de lokale marktsituatie van de sociale huurvoorraad en de prestatieafspraken met de gemeente Kampen. Ook de mogelijkheid om huurprijzen bij mutatie te verhogen zijn door het corporatiebeleid en het door de overheid opgelegde systeem van passend toewijzen slechts gering.

Door de marktwaarde in verhuurde staat aan te passen op basis van bedrijfseigen uitgangspunten, zoals markthuur, onderhoud en beheer, ontstaat de berekende beleidswaarde van het corporatiebezit. Het verschil tussen de beleidswaarde en de marktwaarde wordt aangeduid als het maatschappelijk rendement. Voor Beter Wonen bedraagt dit verschil € 84,4 miljoen, wat impliceert dat circa 58% van het eigen vermogen niet gerealiseerd wordt vanwege het sociaal volkshuisvestingsbeleid.



VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.



Maatschappelijk rendement

Op de onderdelen beschikbaarheid, betaalbaarheid en kwaliteit en beheer volgt per onderdeel een tekstuele toelichting.

Beschikbaarheid

Beter Wonen kiest voor verkopen om investeringsruimte te creëren ten behoeve van nieuwbouw en het realiseren van de veranderingopgave (SVB). Zo blijft het aandeel beschikbare woningen in de sociale sector op peil, al naar gelang de (lokale) behoefte. Een belegger daarentegen kiest afhankelijk van de marktomstandigheden voor uitponden ten behoeve van financieel rendement voor de aandeelhouders.

De huurmarkt in ons werkgebied was vanwege het beperkte aanbod in 2024 gespannen. Op dit moment is de zoektijd in de Woningzoeker voor wenswoningen in de gemeente Kampen 3,2 jaar (norm max. 2,4 jaar).

Betaalbaarheid

De streefhuur van Beter Wonen ligt veel lager dan de markthuur. Tevens investeren we volop in energiebesparende maatregelen waardoor de woonlasten verlaagd worden. Hierdoor blijven de woningen betaalbaar en bereikbaar voor de doelgroep en kunnen huurders aanspraak maken op huurtoeslag.

In 2024 kwam de huurachterstand uit op 0,11 % van de jaarhuur. Er vonden geen ontruiming plaats. We vragen op dit moment gemiddeld 57% van de maximaal redelijke huur.

Onderhoud

Beter Wonen pleegt goed en deugdelijk onderhoud. Mede hierdoor bieden we in relatie tot de huurprijs veel woonkwaliteit in vergelijking met een groot aantal marktpartijen. Tevens investeren we fors in de verduurzaming van de woningen.

Door de Klachtenadviescommissie zijn geen klachten met betrekking tot de kwaliteit van de woning en/of het onderhoud ontvangen en/of in behandeling genomen. Binnen de Aedes Benchmark waarderen de ondervraagden de ervaren woonkwaliteit met een 7,9. In de benchmark 2024 is dit de hoogste score.

Beheer

Sociaal beheer en leefbaarheid heeft onze aandacht. Beter Wonen heeft hierbij vooral een signalerende rol. In samenhang met maatschappelijke ketenpartners zoals gemeente, maatschappelijke diensten, zorg- en welzijnsorganisaties en tal van vrijwilligersorganisaties, verwijzen we mensen door naar andere instanties als daartoe aanleiding is. We nemen daarbij de verantwoordelijkheid voor de eventueel te leveren zorg niet over van partijen, maar borgen dat een netwerk van zorg wordt ingericht.

In 2024 vonden er geen verhuizingen plaats vanwege een overlastsituatie.

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 16/06/2025.

Risicoparagraaf

Beter Wonen heeft goed in beeld waar zij als organisatie staat en welke risico's er gelopen worden. Er is voldoende inzicht in de mate waarin de operationele en financiële doelstellingen worden behaald, de geldende wet- en regelgeving wordt gehandhaafd en de volledigheid en juistheid van de verantwoordingsrapportages zijn geborgd. Beter Wonen is een financieel gezonde organisatie en voldoet ruimschoots aan de normen van het WSW en de Autoriteit Woningcorporaties. We kennen een uitgebreide risicoanalyse die jaarlijks wordt geactualiseerd. Op basis van deze actualisatie worden de voornaamste risicogebieden bepaald en opgenomen in de risicoparagraaf van het Jaarplan. Hier lichten we de risico's toe en beschrijven we de getroffen maatregelen. In het Quadrimester wordt de voortgang gerapporteerd en worden eventueel onderwerpen toegevoegd (nieuw risico) of verwijderd (geen risico meer). Naast het Quadrimester voeren we jaarlijks minimaal 2 audits uit op primaire processen en bewaken we continue de voortgang van de door ons gestelde doelen.

Risicobereidheid

De risicobereidheid was ook in 2024 onderwerp van gesprek tussen de directie en de RvC. De risicobereidheid, de integriteit en de professionaliteit van de organisatie bepalen samen de volwassenheid van de organisatie. De mate van risicobereidheid wordt gekoppeld aan de gevolgen van de risico's op de gebieden financiële schade, imago-/reputatieschade en corrigerende maatregelen toezichthouders. Het interne beheersingssysteem is sterk afhankelijk van

deze risicobereidheid. Hiermee geeft de directie aan welke mate van risico acceptabel is voor het behalen van de gestelde doelen. Individuele beheersmaatregelen zijn dus in zekere mate afhankelijk van het vigerende ondernemingsbeleid. Onafhankelijk van het beleid zijn er beheersmaatregelen nodig die hier los van staan. Als kader gelden in ieder geval de huidige wet- en regelgeving en de Governancecode. We kunnen echter nooit de absolute zekerheid bieden dat Beter Wonen haar doelstellingen realiseert of dat de materiële verliezen, fraude en overtreding van de geldende wet- en regelgeving niet zullen optreden. De activiteiten van Beter Wonen brengen risico's met zich mee die deels buiten de invloedssfeer van de directie liggen. Voorbeelden hiervan zijn veranderingen in de politieke context of in wet- en regelgeving. Maar ook conjuncturele ontwikkelingen liggen buiten de genoemde invloedssfeer. Hoewel Beter Wonen de bovengenoemde risico's niet kan beïnvloeden, volgt zij de ontwikkelingen nauwgezet en anticipeert hier zoveel mogelijk op. De volgende risicogebieden worden onderkend.

Frauderisicoanalyse

Risico's rondom fraude en niet-integer handelen, en de beheersing daarvan, zijn onderwerpen die periodiek aandacht behoeven. We monitoren fraude gerelateerde risico's jaarlijks met behulp van onze frauderisicoanalyse en bespreken de uitkomsten in het personeels-overleg. Deze risico's en de beheersing daarvan zijn onderdeel van de risicoanalyse die we jaarlijks in het MT en met de RvC bespreken. In 2024 zijn de belangrijkste frauderisico's herijkt en getoetst. Bij de toetsing zijn geen fraudegevallen gesignaleerd.

Element frauderisico	Kans	Impact	Beheersmaatregelen
Medewerkers	Laag	Midden	• Toets geschiktheid en betrouwbaarheid • Integriteitscode • Privacy beleid • Casuïstiekbespreking met personeel
Onttrekking geld/goederen	Laag	Midden	• Procuratieregeling • Minimaal contant geld • Systematische routing facturen
Financiële verantwoording	Laag	Laag	• Verslaggevingsregels en handboek marktwaardering • Externe accountantscontrole
Contracten en leveringen	Laag	Hoog	• Functiescheidingen opdrachtverstrekking, registratie en betaling
Datalek	Laag	Midden	• Verwerkersovereenkomsten en SLA
Woonfraude	Midden	Laag	• Signaalfunctie omgeving

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.



Vastgoed

Het bezit van Beter Wonen is goed onderhouden en verhuurt goed. We kennen geen leegstand en er is, met een zoektijd van 3,2 jaar in de wensmodule en een op dit moment lage slaagkans in de spoedmodule, sprake van een gespannen huurmarkt. We beschikken over een actueel Strategisch Voorraadbeleid. Hierin brengen we op basis van demografische ontwikkelingen de veranderopgave in beeld. Dit plan voorziet er in dat ons bezit tijdig transformeert, verduurzaamt, uitbreidt en ververs. Omdat we hierbij afhankelijk zijn van economische ontwikkelingen en overheidsbeleid werkten we een viertal scenario's uit. Op basis van het meest aannemelijke scenario hebben we onze meerjarenbegroting uitgewerkt. Jaarlijks monitoren we de stand van zaken en sturen, daar waar nodig, bij.

Risico: **laag** ▼ | Impact: **groot** ▲



Projecten

De risico's die betrekking hebben op projecten worden mede bepaald door de omvang en complexiteit van de projecten. Voorafgaand aan een project stellen we een haalbaarheidsonderzoek op. Deze wordt door de RvC getoetst aan het toetsingskader en nader besproken. Risico's ten tijde van de uitvoering van projecten worden zoveel mogelijk beperkt door te werken met aanneemcontracten waarin afspraken zijn vastgelegd over onder andere termijnbetalingen, kwaliteitseisen en een bankgarantie. Voor de komende jaren staat veel nieuwbouw gepland. Dit vraagt om een zorgvuldige financiële en organisatorische planning.

Risico: **middel** ■ | Impact: **groot** ▲



Financiën

Het beleid van Beter Wonen is gericht op beheersing van de financiële risico's. Jaarlijks wordt het Financieel reglement besproken in de RvC-vergadering en opnieuw vastgesteld. In het Financieel reglement is opgenomen dat we voor de financiële sturing de financiële kaders en kengetallen van de Autoriteit Woningcorporaties en het WSW hanteren. We volgen, wat beleggen betreft, de wettelijke eisen. Binnen de RvC is een toetsingskader vastgesteld waaraan voorgenomen activiteiten worden getoetst. Om de vier maanden worden actuele ontwikkelingen, de financiële stand van zaken en de risicoparagraaf inclusief beheersmaatregelen gerapporteerd aan de RvC door middel van het Quadrimester.

De financiële sturing door Beter Wonen vindt voornamelijk plaats op basis van kasstromen en de kengetallen zoals opgenomen in het Financieel reglement. In ons jaarplan werkten we een aantal scenario's uit met betrekking tot de ontwikkeling van deze kengetallen voor de komende tien jaar. Mocht één van de scenario's zich voordoen, dan is de impact hiervan direct inzichtelijk. Risico's met grote impact op de kasstromen of bijvoorbeeld als gevolg van gewijzigde wet- en regelgeving, worden bij signalering meteen gedeeld met de RvC. In overleg wordt bepaald welke beheersmaatregelen getroffen worden.

Risico: **laag** ▼ | Impact: **groot** ▲



Renterisico

De risico's in het kader van de financiering van het bezit worden jaarlijks beoordeeld. Aantrekken van liquiditeiten bij de sectorbanken BNG/NWB is nu, en naar verwachting volgend jaar, geen probleem. Ook een rentestijging heeft op korte termijn geen significante invloed op de kasstromen van Beter Wonen. Zo nodig kan getemporeerd worden in

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 16/06/2025.

onderhouds- en investeringsuitgaven om de uitgaande kasstroom en verzwarend van de financieringslast te beperken. We beschikken over een Financieel reglement en Financieringsstrategie waarin de wijze van financiering nader is uitgewerkt. Het beleid is erop gericht de financieringskosten te minimaliseren en de vervalkalender te optimaliseren. Beter Wonen maakt geen gebruik van renteswaps.

Risico: **middel** ■ Impact: **middel** ■



Wet- en regelgeving

Beter Wonen probeert zoveel mogelijk rekening te houden met maatschappelijke en politieke ontwikkelingen. Aedes houdt ons op de hoogte van ontwikkelingen in wet- en regelgeving en daaruit voortvloeiende acties. De directeur-bestuurder coördineert en bewaakt dat zaken tijdig geïmplementeerd en geactualiseerd worden.

Risico: **laag** ▼ Impact: **middel** ■



Organisatie

Beter Wonen kent een beperkte organisatieomvang. Dit heeft voordelen zoals korte informatielijnen, slagvaardige besluitvorming en grote betrokkenheid. De omvang maakt echter ook dat er sprake is van kwetsbaarheid als het gaat om delen van kennis en het behouden van kwalitatief goede medewerkers. De kwetsbaarheid van een kleinere werkorganisatie wordt voorsnog gecompenseerd door de genoemde voordelen. De organisatie is op dit moment op orde, dit stelt ons in staat om veel zaken zelf op te pakken. Hierdoor hoeven we vrijwel geen derden in te huren. Dit draagt bij aan lage bedrijfslasten en een uitdagende werkomgeving voor onze medewerkers. Het groot aantal geplande projecten (inclusief implementatie nieuw ERP-systeem) vraagt om een zorgvuldige planning.

Risico: **middel** ■ Impact: **middel** ■



Onrust in de wereld

De brede onrust in de wereld werkt door in de beschikbaarheid en prijzen van bouwmaterialen. Dit vertaalt zich in het lastiger realiseren van de veranderingen. Deze ontwikkelingen leiden niet tot continuïteitsproblemen want onze huurstromen blijven voorsnog robuust: op langere termijn is ons onroerend goed courant en waardevast, onze financiële ratio's zijn uitstekend en bieden ruimschoots de vereiste veiligheidsbuffers.

Indien noodzakelijk is het in het uiterste geval mogelijk nieuwbouw, renovatie en onderhoudsactiviteiten te vertragen. Onze portefeuillestrategie en ons treasurybeleid bieden hiervoor voldoende wendbaarheid.

Verklaring

De middelen van stichting Beter Wonen zijn gedurende het verslagjaar uitsluitend besteed in het belang van de volkshuisvesting.

IJsselmuiden, 16 juni 2025

Hendrik Hoogenkamp
directeur-bestuurder

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN

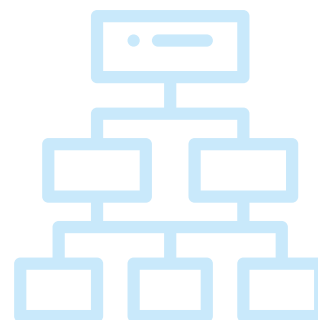


Verstegen accountants
en adviseurs B.V.



2

Organisatie



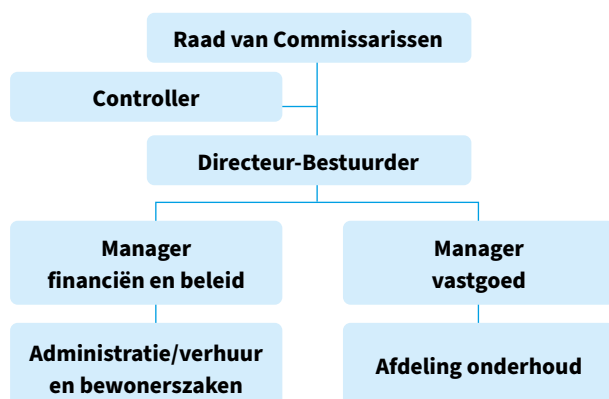
Inleiding

Een goede organisatiestructuur is van groot belang. Het gaat daarbij onder andere om goed bestuur en toezicht, transparantie, externe verantwoording en financiële beheersing.

Governancecode

In het kader van goed ondernemingsbestuur hanteert Beter Wonen de Governancecode Woningcorporaties als uitgangspunt voor haar handelen als maatschappelijk onderneming. Daarnaast onderschrijft Beter Wonen de Aedes Code en laat zich leiden door de bestaande wet- en regelgeving zoals vastgelegd in de Woningwet. Meer gedetailleerde informatie is opgenomen op onze website (www.bwij.nl) onder het kopje 'over ons'.

Organisatieschema



Raad van Commissarissen (RvC)

De Raad van Commissarissen bestaat uit vijf leden. De taak van de RvC bestaat uit het toezicht houden op het bestuur en op de algemene gang van zaken bij de woningcorporatie. Tevens staat de RvC het bestuur met raad ter zijde. In het verslag van de Raad van Commissarissen (hoofdstuk 11) wordt de taak en werkwijze van de RvC beschreven, evenals de wijze waarop de RvC hieraan in 2024 invulling gaf. De werkwijze RvC staat in artikel 7 van de statuten van Beter Wonen omschreven. Eén en ander is verder uitgewerkt in het reglement Raad van Commissarissen.

Het bestuur

Het bestuur is belast met het besturen van de woningcorporatie. Dit houdt onder meer in dat het bestuur verantwoordelijk is voor de realisatie van de doelstellingen, de strategie, de financiering, het beleid, de resultatenontwikkeling en de continuïteit van Beter Wonen.

Het bestuur legt hierover verantwoording af aan de Raad van Commissarissen. Het bestuur richt zich bij de vervulling van zijn taak naar het belang van de woningcorporatie in het licht van zijn volkshuisvestelijke en maatschappelijke doelstelling. Daarbij maakt hij een afweging van de in aanmerking komende belangen van betrokkenen bij de woningcorporatie. Het bestuur verstrekt de Raad van Commissarissen tijdig alle informatie die nodig is voor de uitoefening van zijn

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

taak. Het bestuur van Beter Wonen is verantwoordelijk voor de naleving van alle relevante wet- en regelgeving en voor het beheersen van de risico's verbonden aan de activiteiten van de woningcorporatie. Het bestuur rapporteert hierover aan de Raad van Commissarissen en bespreekt de interne risicobeheersings- en controlesystemen met de Raad.

De taken en bevoegdheden van het bestuur zijn in artikel 7 van de statuten van Beter Wonen omschreven. Eén en ander is verder uitgewerkt in het reglement bestuur.

Leden van het bestuur

Het bestuur wordt gevormd door de heer H. Hoogenkamp. De directeur-bestuurder is per 1 september 2022 voor 4 jaar herbenoemd.

Tegenstrijdige belangen

Elke vorm en schijn van belangenverstremgeling tussen Beter Wonen en de bestuurder wordt vermeden. Artikel 5 van het reglement Bestuur en artikel 6 van het reglement Raad van Commissarissen bevat een uitwerking van dit belangrijke uitgangspunt. Hierin is tevens de handelswijze in geval van belangenverstremgeling geregeld. In 2024 zijn geen besluiten aan de RvC voorgelegd waarbij tegenstrijdige belangen van de directeur-bestuurder spelen. Ook zijn er geen besluiten genomen over transacties waarbij tegenstrijdige belangen van leden van de RvC spelen. Tevens waren er geen transacties waarbij sprake is van een tegenstrijdig belang tussen Beter Wonen en de leden van de RvC.

Leden managementteam

De manager financiën en beleid, de heer S. Klein Koerkamp, is verantwoordelijk voor de financiële verslaglegging, verhuur- en bewonerszaken en beleidsvoorbereiding. De manager vastgoed, de heer A. Huisman, is verantwoordelijk voor beheer en onderhoud van de huurwoningen en voor herstructurerings- en nieuwbouwactiviteiten.

Beleidsdoelstellingen

Doelstellingen, strategie en randvoorwaarden

In hoofdstuk 3 hebben we een uitgebreide beschrijving opgenomen van onze missie en doelstellingen op zowel volkshuisvestelijk, maatschappelijk, operationeel en financieel gebied. Ook wordt in dit jaarverslag bij de verschillende hoofdstukken uitgelegd wat we hebben gedaan en nog gaan doen om die doelstellingen te behalen.

Horizontale dialoog

Beter Wonen heeft de volgende belanghebbenden met betrekking tot maatschappelijke en volkshuisvestelijke missie en doelstellingen benoemd:

- bewoners en hun vertegenwoordigers
- (specifiek) HuurdersVereniging groot IJsselmuiden
- gemeente Kampen
- maatschappelijke organisaties op het terrein van zorg en welzijn (Stichting IJsselheem, PGVZ, Stichting Philadelphia, JP van den Bent stichting)
- vereniging van dorpsbelangen van dorpen in de gemeente Kampen
- collega corporaties
- partijen waarmee we multidisciplinair samenwerken

De communicatie met deze belanghebbenden vond in 2024 plaats door middel van (bestuurlijk) overleg, (digitale) bijeenkomsten, correspondentie, website en bewonersblad Woonwijzer.

Belanghouders

In 2024 onderhielden wij op diverse manieren contact met onze belanghouders. We voerden gesprekken met een aantal dorpsbelangen en bezochten de gemeenteraad. We voerden diverse overleggen met de HuurdersVereniging groot IJsselmuiden en leverden een bijdrage aan de dorpsbijeenkomst IJsselmuiden. Tijdens deze gesprekken/bijeenkomsten kwamen diverse volkshuisvestelijke en maatschappelijke onderwerpen aan bod.

Interne risicobeheersings- en controlesystemen

Risicobeheersing

Het bestuur van Beter Wonen is verantwoordelijk voor het naleven van alle relevante wet- en regelgeving, het behalen van de bedrijfsdoelstellingen en het beheersen van de risico's verbonden aan de activiteiten van Beter Wonen.

Op basis van een rapport van het Nederlands Adviesbureau voor Risicomanagement voerden we een inventarisatie uit. We beoordeelden de aandachtspunten en maakten hierop een verdiepingsslag. Jaarlijks wordt de lijst geactualiseerd. De belangrijkste risico's en controlemaatregelen zijn opgenomen in het Jaarplan. De voortgang wordt gerapporteerd in de viermaandelijksse rapportage aan de Raad van Commissarissen.

Controlesystemen

Het bestuur is verantwoordelijk voor het ontwerp, de implementatie en de werking van de interne risicobeheersings- en controlesystemen. Deze omvatten beleidsvorming, processen, taken, het beïnvloeden van gedrag en andere aspecten van de organisatie die het mogelijk maken de doelstellingen te realiseren en potentieel wezenlijke fouten, verliezen, fraude of de overtreding van wetten en regelgeving te voorkomen dan wel vroegtijdig te signaleren.

Hoewel de risicobeheersings- en controlesystemen adequaat en effectief zijn, biedt dit nooit een absolute garantie voor het realiseren van de ondernemingsdoelstellingen. Ook kunnen zij wezenlijke fouten, verliezen, fraude of de overtreding van wetten en regelgeving niet volledig voorkomen. Het bestuur is van mening dat het interne controle systeem adequaat en effectief is. De instrumenten daarvoor worden gevormd door de administratieve organisatie en de operationele en financiële doelstellingen zoals weergegeven in het jaarplan 2024 (inclusief taakstellende begroting).

In 2024 besteedden we tijdens personeelsvergaderingen onder andere aandacht aan de risicoanalyse ICT, selectie/implementatie nieuw ERP-systeem en de Personeelsgids inclusief klokkenluidersregeling. Tijdens functioneringsgesprekken krijgen deze en overige onderwerpen de nodige aandacht.

Externe accountant

De externe accountant bespreekt jaarlijks met de directeur-bestuurder, controller, manager financiën en een afvaardiging vanuit de Raad van Commissarissen de accenten van de controle. Ook brengt de accountant een managementletter en verslag van bevindingen uit. De externe accountant woont het gedeelte van de vergadering van de Raad van Commissarissen bij waarin het verslag over het onderzoek van de jaarrekening wordt besproken en waarin de jaarrekening wordt vastgesteld. De externe accountant wordt tijdens deze vergaderingen over haar verklaring en de getrouwheid van de jaarrekening gehoord door de Raad van Commissarissen.

Gelet op de expertise van onze belastingadviseur en diens kennis van ons fiscale dossier, werd de relatie met fiscalist BDO Belastingadviseurs B.V. gecontinueerd.



VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.



3

Volkshuisvestelijk verslag



Ondernemingsplan

In 2022 vernieuwden we het ondernemingsplan voor de periode 2022 t/m 2026. Hierin is rekening gehouden met de input van belanghouders, het Strategisch Voorraadbeleid en de verplichtingen die voortvloeien vanuit de Woningwet. Het geactualiseerde ondernemingsplan vormde een stevige basis voor onze inbreng binnen de prestatieafspraken met de gemeente Kampen, deltaWonen en de betrokken huurdersverenigingen.

Onze visie

Beter Wonen IJsselmuiden staat midden in de samenleving en wil dicht bij haar huurders en andere belanghouders staan. In IJsselmuiden en de omliggende kernen waarin we werkzaam zijn, is sprake van een hechte samenleving. De cultuur is behoudend en de mensen voelen zich daar prettig bij. Als belangrijke partij voor het wonen en de leefbaarheid in de kernen, sluiten wij hierop aan.

De belangrijkste thema's voor de komende jaren zijn beschikbaarheid, betaalbaarheid en duurzaamheid. Binnen het Strategisch Voorraad Beheer maken we inzichtelijk "wat moet" en in de daaruit vloeiende complexplannen "wat kan". Hierin zoeken we de balans tussen boven benoemde thema's.

We blijven bij onze kerntaak: het verhuren van voldoende betaalbare en 'passende' woningen (beschikbaarheid)

zowel in IJsselmuiden als de omliggende kernen. Een groot deel van onze woningen is geschikt om zo lang mogelijk zelfstandig thuis te wonen.

Met aandacht voor de interne organisatie en eventuele samenwerking met andere partijen, zijn wij in staat de externe ontwikkelingen bij te houden en te vertalen in een passende werkwijze voor onze omgeving. Onze klanten voelen zich thuis in hun woning, ze blijven tevreden over de woning, woonomgeving en onze inzet daarvoor.

We zetten ons in voor beperking van de woonlasten (betaalbaarheid). We doen dit door woningen passend toe te wijzen, huren onder de liberalisatiegrens te houden en het aanbrengen van energiebesparende maatregelen. Hierbij zoeken we balans tussen de energieprestatie en de hoogte van de huur (woonlasten).

Onze woningen zijn goed onderhouden (kwaliteit). We bieden onze bewoners keuzevrijheid zodat ze van hun huis een thuis kunnen maken. Bij onderhoudsprojecten zijn er veel keuzemogelijkheden.

Het verlenen van zorg laten we over aan partijen die dat tot hun kerncompetenties rekenen. We werken graag met hen samen. We dragen bij door te zorgen voor goede huisvesting, zodat zolang mogelijk zelfstandig wonen (eventueel met zorg) wordt gefaciliteerd.

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

We investeren in kleinschalige maatschappelijke voorzieningen/activiteiten. Voorwaarde daarbij is dat onze activiteiten op dit vlak altijd een relatie met wonen en ons werkgebied heeft.

Missie

De taken van Beter Wonen zijn vastgelegd in de Woningwet. Binnen deze Woningwet ziet Beter Wonen haar missie als volgt:

Beter Wonen biedt mensen, die dat op eigen kracht niet kunnen, een betaalbaar (t)huis in een duurzame woonomgeving.

Een betaalbaar (t)huis bieden betekent voor ons dat we voldoende goed onderhouden woningen aanbieden die qua woonlasten passen bij de samenstelling van het huishouden, inkomen en de levensfase waarin huurders verkeren. Een thuis wordt ook gecreëerd doordat huurders keuzevrijheid hebben de woning naar eigen inzicht in te richten.

Wij bieden een (t)huis vooral aan mensen die dat op eigen kracht niet kunnen. Dit zijn mensen die dat wegens hun persoonlijke omstandigheden en/of onvoldoende inkomen niet zelfstandig kunnen.

Wonen gaat verder dan de woning. Beter Wonen is betrokken bij haar huurders en zet zich in voor een duurzame woonomgeving. Geleidelijk aan werken we toe naar een CO2-neutrale woningvoorraad.

Onze inzet tot en met 2026

Om onze missie te kunnen blijven realiseren, stellen wij ons de volgende strategische doelen:

- Woonlasten die bewoners kunnen betalen (betaalbaarheid)
- Overal voldoende en passende sociale huurwoningen (beschikbaarheid)
- Duurzame huurwoningen zonder extra woonlasten voor huurders (kwaliteit)
- Huurwoningen in gemengde wijken waar mensen zich thuis voelen (leefbaarheid)
- Goede randvoorwaarden en gezonde bedrijfsvoering (continuïteit)

In ons jaarplan zijn aan deze strategische doelen meetbare jaardoelen gekoppeld. Hierover rapporteren we in het Quadrimester.

De praktische invulling

Gedurende het jaar monitoren we de resultaten en sturen, daar waar nodig, bij. Bij het opstellen van de begroting bespreken we binnen ons managementteam deze strategische doelen en wordt een jaarplan voor het volgend jaar opgesteld. De Raad van Commissarissen behandelt het jaarplan tijdens haar vergadering. Hieruit volgt goedkeuring.



VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 16/06/2025.

4



Woonlasten die bewoners kunnen betalen

Het is en blijft een kerndoelstelling van Beter Wonen om de woonlasten betaalbaar te houden. Daarover zijn afspraken gemaakt met de Woonbond in het Sociaal Huurakkoord.

Strategische doelstelling:
De woonlasten voor onze doelgroep blijven betaalbaar



Doelstelling 2024	Wat we in 2024 deden	Effect	Resultaat en eventueel vervolg	Partners
We committeren ons aan de uitkomsten van de werkgroep Betaalbaarheid	We voeren een gematigd huurbeleid. We investeren fors in verduurzaming zodat de woonlasten beheersbaar blijven	Partijen voelen een gezamenlijke verantwoordelijkheid	We hebben voldoende betaalbare woningen beschikbaar voor onze doelgroep	Gemeente Kampen, deltaWonen, HVgIJ
Voor onze doelgroep passen we, afhankelijk van wet- en regelgeving, voor de huurverhoging de huursombenadering toe	Het regeringsbeleid bood nauwelijks mogelijkheid om te differentiëren. Daar waar nodig is maatwerk toegepast	Goede balans prijs kwaliteitverhouding	De huurprijzen zijn begrensd door de aftoppingsgrenzen en blijven daardoor binnen het betaalbare segment	Huurders, HVgIJ
De gemiddelde maximale huursomstijging van onze doelgroep is 0,5% lager dan de CAO-loonontwikkeling	De huren zijn conform de doelstelling en het regeringsbeleid met gemiddeld 5,3% verhoogd	Goede balans prijs kwaliteitverhouding	We beschikken over een betaalbare woningvoorraad	Huurders, HVgIJ
Bij nieuwbouw is de kwaliteit leidend bij het bepalen van de huurprijs	Vanwege de aftoppingsgrenzen is het lastig om de kwaliteit van de woning tot uitdrukking te laten komen in de huurprijs	Goede balans prijs kwaliteitverhouding	De aftoppingsgrenzen houden te weinig rekening met de kwaliteit van de woning. We differentiëren waar mogelijk	Huurders
We verduurzamen ons bezit conform SVB	We actualiseren jaarlijks op complexniveau de beleidsstrategie van de woningen en verwerken dit in de Aedes-routekaart	Voorraad toekomstbestendig	Onze voorraad wordt steeds duurzamer. We werken geleidelijk toe naar een CO2 neutrale voorraad	Huurders, ketenpartners

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

Betaalbaarheid

De betaalbaarheid van de vaste lasten is een toenemend probleem voor mensen met de laagste inkomens. Zij hebben moeite om financiële ruimte over te houden voor sociale participatie. In de afgelopen jaren hebben we een goede basis gelegd om samen met de gemeente Kampen en ketenpartners tot een aanpak te komen voor de meest kwetsbare groepen in de samenleving. Deze afspraken leiden tot zichtbare resultaten zoals een lage huurachterstand en geen ontruimingen.

Huurverhoging

Vanuit de regering is besloten dat in 2024 een huurverhoging van gemiddeld 5,3% mag worden doorgevoerd. Het optrekken van de huur na een verhuizing telt daarin niet mee. De maximaal toegestane huurverhoging voor sociale huurwoningen per 1 juli 2024 is vastgesteld op 5,8%. Voor huurders van een sociale huurwoning met een hoger inkomen mag een verhuurder een hogere huurverhoging voorstellen. In overleg met de huurdersvereniging is besloten om geen inkomensafhankelijke huurverhoging toe te passen.

Strategisch Voorraad Beleid (SVB) en streefhuren

Binnen het SVB werken we met een scenarioanalyse. Per scenario is op hoofdlijnen de te volgen koers voor Beter Wonen bepaald. Dankzij deze scenario's kunnen we snel inspelen op ontwikkelingen in de markt. De complexstrategieën voor de komende jaren zijn op basis

van het meest aannemelijke scenario nader uitgewerkt en verwerkt in de meerjarenbegroting. Jaarlijks beoordelen we of huurprijzen van de woningen nog aansluiten op de vraag. In 2024 resulteerde dit in een aantal aanpassingen.

Huurprijzen DAEB-woningen

In het volgende overzicht is opgenomen hoeveel woningen in de goedkope, betaalbare en dure klasse vallen. De appartementen die via IJsselheem volgens de WLZ-regeling worden doorverhuurd, zijn niet in dit overzicht opgenomen.

De afname van het aantal woningen in het goedkoop bezit wordt vooral veroorzaakt door de huurverhoging. De toename van het aantal woningen in het duur bezit komt door verhuizingen (de nieuwe huurder betaalt de streefhuur) en verduurzamingsmaatregelen. De netto huur zegt steeds minder over de ontwikkeling van de woonlasten. Onze investeringen in duurzaamheidsmaatregelen dragen fors bij aan lagere woonlasten.

Klasse 2024	Aantallen per 31-12-2024		Aantallen per 31-12-2023	
		%		%
Goedkoop (<€ 454,47)	40	4%	59	6%
Betaalbaar (> € 454,47 < € 697,07)	826	80%	878	84%
Duur tot huurtoeslaggrens (> € 697,07)	170	16%	105	10%

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 16/06/2025.



Huurprijs bij mutatie en nieuwbouw

Voor onze woningen stelden we de streefhuur vast. Als een woning muteert, adverteren we de woning met deze streefhuur. Wordt een woning voorzien van verbeteringen die extra punten tot gevolg hebben, dan passen we de streefhuurprijs aan. Voor grondgebonden woningen hanteren we een streefhuur van 75% en voor gestapelde bouw 85% van de maximaal redelijke huur. Dit percentage kan lager uitvallen omdat afgetopt wordt op de per woning vastgestelde huurtoeslaggrens. Periodiek monitoren we of de vastgestelde streefhuren voldoende gedifferentieerd zijn zodat de diverse doelgroepen een acceptabele slaagkans hebben. Tot dusver slagen we hier goed in.

Huurtoeslag

Om in aanmerking te komen voor huurtoeslag moet de huurprijs van een woning lager zijn dan € 879,66. Huurtoeslag wordt rechtstreeks op het bankrekeningnummer van de huurder gestort. Wij hebben daardoor geen inzicht in het aantal huurders dat huurtoeslag ontvangt.

Verduurzaming bezit conform SVB

Beter Wonen actualiseert jaarlijks op complexniveau de beleidsstrategie van de woningen. Zo wordt bepaald of de onderhouds-, verduurzamings-, doelgroep-, huurprijs- en exploitatiestrategie nog aansluit bij de actualiteit. In hoofdstuk 6 staat beschreven welke resultaten in 2024 zijn gerealiseerd.

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.



5

Overall voldoende en passende sociale huurwoningen



Het verzorgen van goede huisvesting is onze kerntaak. Gezien de demografische ontwikkelingen houdt Beter Wonen in het strategisch voorraadbeleid rekening met een lichte groei van de woningvoorraad en een transformatieopgave.

Strategische doelstelling:

Er zijn voldoende woningen beschikbaar die voldoen aan de vraag van de doelgroep



Doelstelling 2024	Wat we in 2024 deden	Effect	Resultaat en eventueel vervolg	Partners
We realiseren de vastgestelde veranderopgave conform jaarschijf (prestatieafspraken)	Realisatie conform jaarschijf en toekomstige plannen in voorbereiding	Passende voorraad	We liggen op schema wat betreft het realiseren van de prestatieafspraken met de gemeente Kampen en de HVgIJ	Gemeente Kampen, HVgIJ
De slaagkans, voor ons werkgebied, in de spoedzoeker is verbeterd	Binnen de Stuurgroep zijn werkafspraken gemaakt zodat we op termijn weer voldoen aan de vastgestelde norm	Aanvaardbare slaagkans	De slaagkans staat onder druk. Uit de evaluatie van het afwegingskader is gebleken dat dit komt door de huidige marktomstandigheden waar we weinig invloed op hebben	Woningzoekenden, stuurgroep De Woningzoeker
De wachttijd in de wensmodule is maximaal 2,4 jaar	De stuurgroep verzorgt de monitoring en stuurt daar waar nodig bij	Acceptabele slaagkans	De vraag is fors groter dan het aanbod. We voldoen met een wachttijd van 3,2 jaar niet aan de gestelde norm	Woningzoekenden, stuurgroep De Woningzoeker
Maatwerk leveren door optimaal benutten 85/15 regeling	We hebben de ruimte grotendeels benut door maatwerk toe te passen	Maatwerk	We bedienen een brede doelgroep door optimaal gebruik te maken van de beschikbare ruimte	Huurders

Lees verder op de volgende pagina

VOORWAARDEMERKINGS-DOELEINDEN



Verstegen accountants en adviseurs B.V.

Doelstelling 2024	Wat we in 2024 deden	Effect	Resultaat en eventueel vervolg	Partners
In Zalk realiseren we naast de reguliere opgave 2 tiny houses.	Het proces verloopt vanwege diverse procedures moeizaam	Maatwerk	We bedienen een bredere doelgroep door optimaal gebruik te maken van de beschikbare ruimte	Huurders
Doorstroming bevorderen binnen ons woningbezit (bij nieuwbouw en specifieke complexen woningen labelen voor spoedzoekers)	De doorstroming stagneert doordat er in 2024 geen woningen zijn opgeleverd en de mutatiegraad verder gedaald is	Passend wonen	De komende jaren realiseren we via nieuwbouw doorstroming binnen ons bezit. De helft van de woningen wordt toegewezen aan huidige huurders	Woningzoekenden

De Woningzoeker

Met deltaWonen, SWZ, Openbaar Belang, Wetland Wonen, SallandWonen, Vechtdal en Vechthorst werken we samen in het regionaal woonruimte-verdeelsysteem De Woningzoeker. Doelstelling van het woonruimte-verdeelsysteem is om optimaal gebruik te maken van de bestaande voorraad woningen en daarmee te komen tot een rechtvaardige en doelmatige verdeling van de beschikbare huurwoningen..



VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 16/06/2025.



Organisatiestructuur

De opdrachtgeversgroep, bestaande uit de directies van de deelnemende corporaties, houdt toezicht op het functioneren van de stuurgroep woonruimteverdeling. Het Jaarplan 2024 dat de basis vormt voor de opdracht aan de stuurgroep is goedgekeurd. Een deel van de acties is opgepakt door werkgroepen. In het Jaarplan staan optimalisatie en uitbreidingsambities (functionaliteit) opgenomen. Twee keer per jaar wordt de voortgang van het Jaarplan besproken. Eind 2024 is de organisatiestructuur aangepast waarbij er gewerkt wordt met een kernteam (inclusief coördinator) die de verschillende rollen en werkgroepen aanstuurt.

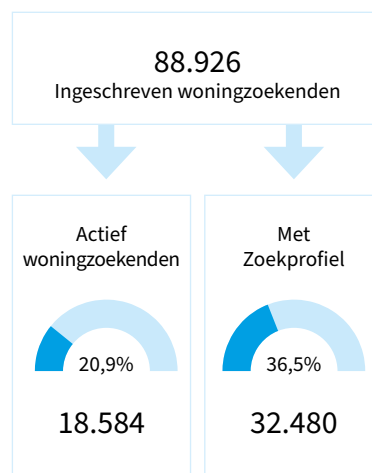
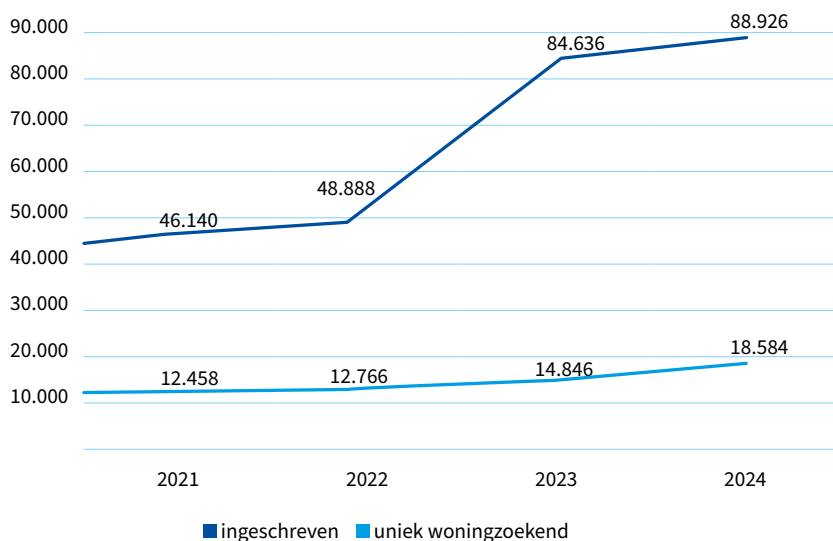
Ontwikkeling woningzoekenden

Het aantal inschrijvingen blijft stijgen. Dit bevestigt het

beeld van de toenemende druk op de sociale huursector. Deze ontwikkeling zien we in heel Nederland.

In 2024 steeg het aantal geregistreerde woningzoekenden binnen de gehele Woningzoeker naar 88.926. Dit is een stijging van 4.290 woningzoekenden in een periode van één jaar. Van het aantal van 88.926 woningzoekenden is 20,9 % (2023: 17,5 %) een actief woningzoekende. Dat betekent dat een woningzoekende in het afgelopen jaar minimaal één reactie op een woning heeft geplaatst.

In de gemeente Kampen staan 11.578 (2023: 10.634) woningzoekenden ingeschreven. Van dit aantal van 11.578 woningzoekenden zijn er 1.850 (2023: 1.527) actief. Vanuit ons werkgebied (IJsselmuiden en de kleine kernen) staan 2.670 (2023: 2.464) woningzoekenden ingeschreven.



VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN

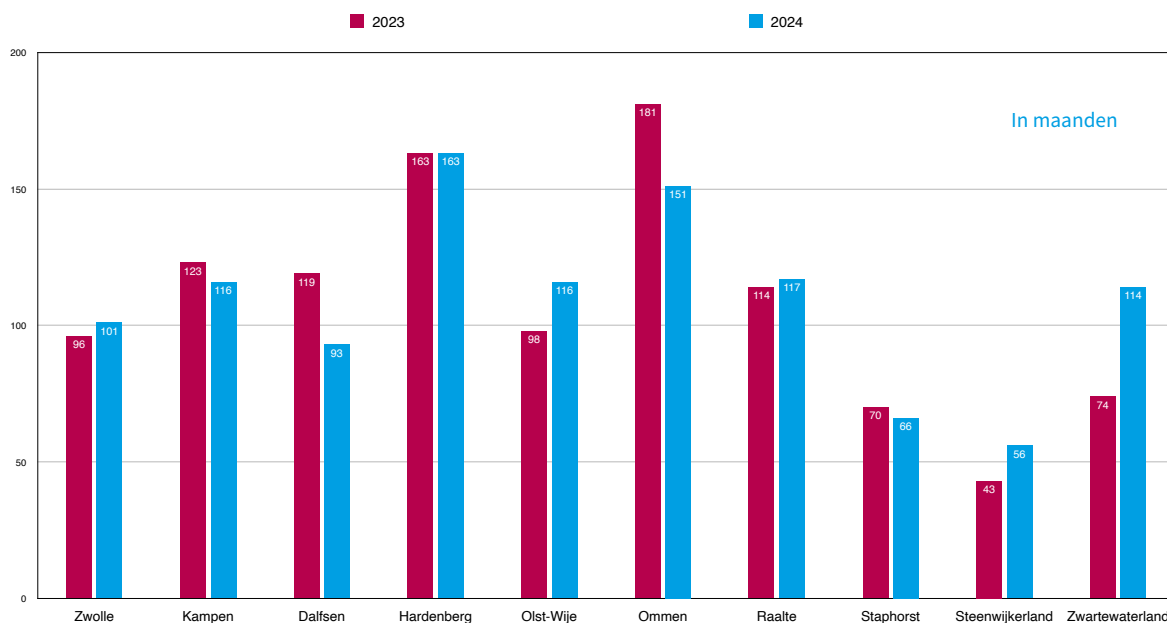
Lees verder op de volgende pagina

**Versteeg accountants
en adviseurs B.V.**

Jaarverslag 2024 d.d. 16/06/2025

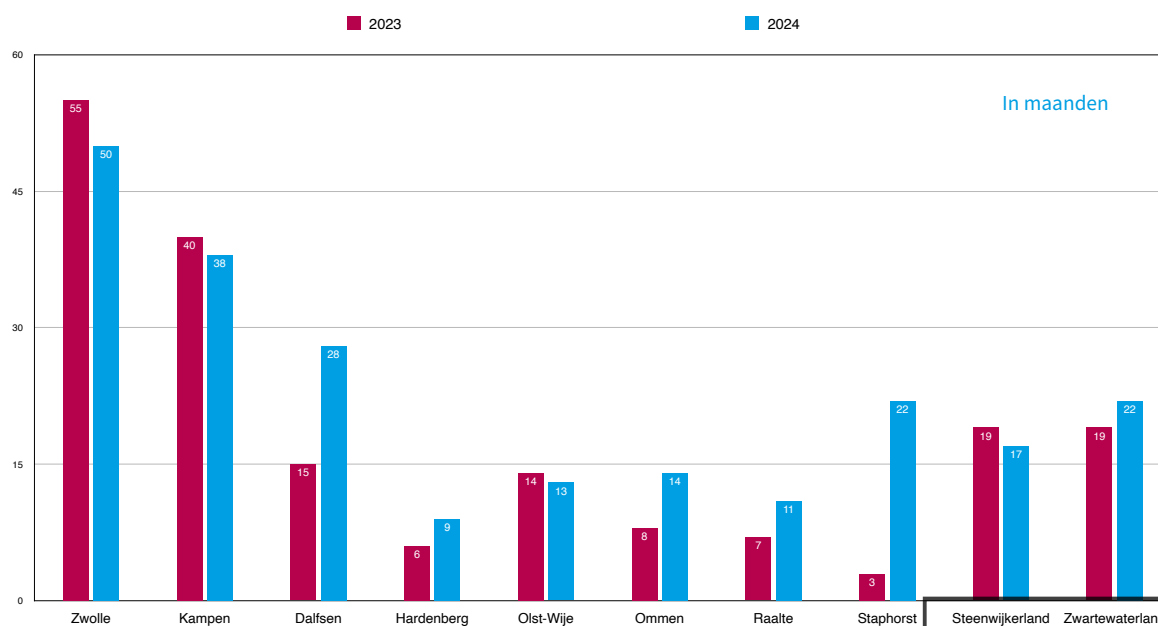
Inschrijftijd

De inschrijftijd geeft de duur aan tussen het moment van inschrijving en het moment van toewijzing van een woning. Bij deze indicator moet rekening gehouden worden met het feit dat woningzoekenden niet altijd de gehele inschrijfduur actief hebben gezocht. In de gemeente Kampen is de gemiddelde inschrijftijd bij toewijzing in de wensmodule 116 maanden (9,7 jaar). In 2023 was dit 123 maanden (10,3 jaar).



Zoektijd

Een andere indicator is de zoektijd. De zoektijd is de duur tussen de eerste reactie op een advertentie door een woningzoekende en het moment van toewijzing van een woning. In 2024 was de zoektijd 38 maanden (3,2 jaar). In 2023 was de zoektijd 40 maanden (3,3 jaar).



VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN

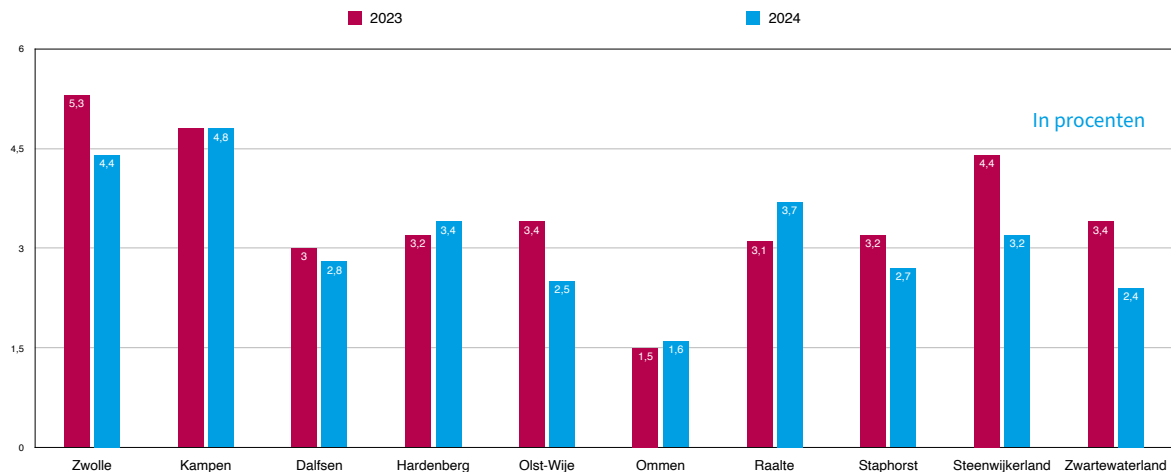


Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 16/06/2025.

Slaagkans

Ter indicatie van de krapte in de sociale huursector kan de slaagkans berekend worden. De slaagkans is het percentage actief woningzoekenden dat in een bepaalde periode een woning heeft gevonden. De slaagkans wordt berekend door het aantal verhuringen te delen door het aantal actief woningzoekenden. Het gaat om verhuringen in de wensmodule. De slaagkans in de gemeente Kampen voor 2024 is 4,3 % (2023: 4,8 %)



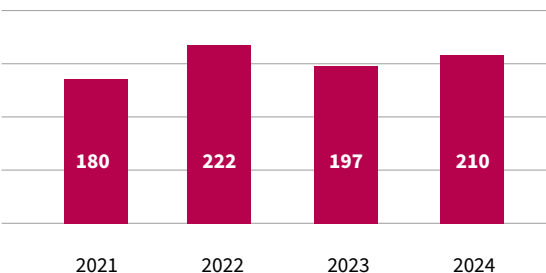
Spoezoekers

Urgent woningzoekenden kunnen in de spoedmodule reageren op woningen. We zien in onderstaand overzicht dat het aantal toewijzingen in de spoedmodule voor alle deelnemers in de Woningzoeker in de afgelopen jaren redelijk stabiel is gebleven.



	Spoe-module	Direct te huur
2020	353	17
2021	300	14
2022	207	10
2023	334	13
2024	354	3

Het gemiddeld aantal reacties op woningen in de spoedmodule laat grote verschillen zien tussen de gemeenten. In de gemeente Zwolle zien we gemiddeld 325 reacties op een spoedwoning. In Staphorst zien we gemiddeld 46 reacties op een woning. In de gemeente Kampen ligt het gemiddeld aantal reacties op een spoedwoning op 197.



Gemeente	Aantal reacties	Aantal reacties %	Reactie graad
Dalfsen	1.993	2,69 %	99,65
Hardenberg	13.710	18,48 %	173,54
Kampen	5.526	7,45 %	197,36
Olst-Wijhe	1.248	1,68 %	54,26
Ommen	2.382	3,21 %	170,14
Raalte	3.307	4,46 %	103,34
Staphorst	138	0,19 %	46,00
Steenwijkerland	534	0,72 %	59,33
Zwartewaterland	842	1,14 %	93,56
Zwolle	44.501	59,99 %	324,82

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

Verhuisbewegingen

Woningzoekenden zoeken normaal gesproken voornamelijk in hun eigen omgeving. Vanwege het tekort aan aanbod zoeken woningzoekenden vervolgens verder dan de eigen gemeente om hun kansen op een woning te vergroten. Onderstaand overzicht toont het aantal mutaties in 2024 met daarin vermeld de herkomst van de woningzoekenden.

Herkomstgemeente in regio	Dalfsen	Hardenberg	Kampen	Olst-Wijhe	Ommen	Raalte	Staphorst	Steenwijkerland	Zwartewaterland	Zwolle	Totaal
Buiten regio	11,11%	9,63%	8,29%	21,64%	8,82%	10,98%	13,21%	21,65%	10,00%	10,97%	11,27%
Dalfsen	47,53%	2,94%	1,10%	1,49%	1,47%	1,83%	7,55%	3,09%	2,00%	1,43%	4,29%
Hardenberg	5,56%	72,19%	1,66%	2,24%	19,12%	2,13%	5,66%	3,09%	2,00%	1,95%	11,37%
Kampen	3,70%	1,07%	77,35%	0,75%	2,94%	0,30%	3,77%	—	10,00%	3,61%	11,76%
Olst-Wijhe	0,62%	0,27%	—	59,70%	—	8,84%	—	—	—	0,75%	4,02%
Ommen	1,85%	5,08%	0,28%	—	55,88%	0,61%	3,77%	1,03%	—	0,30%	2,33%
Raalte	1,23%	1,34%	0,28%	5,22%	4,41%	67,68%	1,89%	0,30%	—	1,05%	8,47%
Staphorst	1,23%	1,07%	—	—	1,47%	—	47,17%	1,03%	—	0,38%	1,26%
Steenwijkerland	1,23%	0,80%	0,55%	—	—	0,30%	1,89%	36,08%	3,00%	0,30%	1,69%
Zwartewaterland	0,62%	0,53%	1,38%	—	1,47%	0,30%	7,55%	4,12%	47,00%	0,90%	2,56%
Zwolle	25,31%	5,08%	9,12%	8,96%	4,41%	7,01%	7,55%	2,99%	2,60%	78,36%	40,98%
Totaal	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%

Herkomst van nieuwe huurders inclusief bemiddeling per gemeente

Woningzoekenden uit de tien verschillende gebieden (herkomst), reageren op woningen in één van de tien kerngemeenten (bestemming). Bijvoorbeeld: op een geadverteerde woning in Kampen zijn gemiddeld 9,12 % van de reacties afkomstig van een woningzoekende uit Zwolle.

Overzicht toewijzingen

In 2024 sloten we in totaal 50 nieuwe huurcontracten af (2023: 83). Binnen De Woningzoeker zijn afspraken gemaakt over hoe de verdeling van woningen plaatsvindt over de verschillende modules. Uitgangspunt voor de verdeling van wens- en spoedwoningen is dat 1/3 van de vrijkomende woningen verdeeld wordt via de spoedmodule, 2/3 deel van de woningen wordt aangeboden in de wensmodule. Hierbij wordt rekening gehouden met de woningen die aan een bijzondere doelgroep worden verhuurd.

In de praktijk blijkt dat deze verhouding tussen de wens- en spoedmodule niet gehaald wordt. Dat heeft onder andere te maken met de sloop van de woningen aan de Drost- en Erfgenamenstraat en het beperkt aantal mutaties. Vanwege deze sloop zijn andere woningen gelabeld als spoedwoning. De mutatiegraad voor deze woningen is lager. Dat heeft gevolgen voor op woningzoekenden die reageren binnen de spoedmodule.

	Aantal	%
wensmodule	27	54
spoedmodule	9	18
bemiddelingsmodule	9	18
vrije sectormodule	1	2
Intermediaire verhuur	4	8

Passend toewijzen

De volgende tabel bevat een overzicht van de toewijzingen 2024 per type huishouden, de inkomens- en huurprijsklassen.

Huurgrenzen 2024	<= € 454,47	<= € 650,43	> € 650,43	Totalen
Eenpersoonshuishoudens				
< 67 jaar, inkomen <= € 27.725	1	5	0	6
< 67 jaar, inkomen > € 27.725	1	3	0	4
>= 67 jaar, inkomen <= € 27.225	0	8	0	8
>= 67 jaar, inkomen > € 27.225	0	1	0	1
Totaal eenpersoonshuishoudens	2	17	0	19
Tweepersoonshuishoudens				
< 67 jaar, inkomen <= € 37.625	2	2	1	5
< 67 jaar, inkomen > € 37.625	0	1	4	5
>= 67 jaar, inkomen <= € 36.675	0	3	0	3
>= 67 jaar, inkomen > € 36.675	0	6	2	8
Totaal tweepersoonshuishoudens	2	12	7	21
Drie- en meerpersoonshuishoudens				
< 67 jaar, inkomen <= € 37.625	0	7	0	7
< 67 jaar, inkomen > € 37.625	0	2	1	3
>= 67 jaar, inkomen <= € 36.675	0	0	0	0
>= 67 jaar, inkomen > € 36.675	0	0	0	0
Totaal drie- en meerpersoonshuishoudens	0	9	1	10
Totaal huishoudens	4	38	8	50

Conform de Woningwet moeten woningcorporaties vrijkomende sociale huurwoningen toewijzen aan de doelgroep. Ten minste 85% moet worden toegewezen aan huishoudens met een inkomen tot € 47.699 of € 52.671. Ten hoogste 15% van de vrijkomende sociale huurwoningen wordt toegewezen aan huishoudens met een inkomen hoger dan eerder genoemde bedragen. Zoals uit de volgende tabel blijkt, voldoen wij ruimschoots aan de gestelde criteria.

Staatssteuntoets	werkelijk	norm	
Toewijzing t/m € 47.699 / € 52.671	90%	min. 85%	OK
Toewijzing > € 47.699 / € 52.671	10%	max. 15%	OK

Woonlastentool

Woningzoekenden kunnen via de site van De Woningzoeker, rekening houdend met de grootte van hun huishouden, inzicht krijgen in hun toekomstige woonlasten. De woonlasten bestaan uit de te betalen huurprijs en de energielasten. Op deze manier kunnen ze vooraf beoordelen of de woning financieel tot de mogelijkheden behoort.

Mutaties en acceptatiegraad

De mutatiegraad is in 2024 sterk afgenomen naar 4 %. Huurders besluiten in onzekere tijden om niet te verhuizen. In totaal hebben we in 2024 50 nieuwe huurcontracten afgesloten. De door ons gewenste doorstroming komt niet op gang.

2024	2023	2022	2021	2020
4,0	7,0	9,0	6,0	6,0

Mutatiegraad over de afgelopen jaren

VOOR WAARMERKINGS-DOELEINDEN



Verstegen accountants en adviseurs B.V.

Woonfraude

Samen met de gemeente Kampen en deltaWonen stelden we een convenant ter bestrijding van woonfraude op. Woonfraude betreft alle vormen van onrechtmatige bewoning, onrechtmatige doorverhuur, onrechtmatig gebruik en over-bewoning van een woning waarbij geen toestemming verkregen is van de eigenaar. Elke keer dat een woning illegaal wordt onderverhuurd, komt de woning niet beschikbaar voor woningzoekenden die soms al jaren staan ingeschreven. Onrechtmatige bewoning staat een eerlijke woonruimteverdeling in de weg. Daarbij heeft onrechtmatige bewoning een negatief effect op de leefbaarheid. Wanneer er sprake is van hennepsteelt is dit een gevaar voor omwonenden. De veiligheid van bewoners is in het geding door eventueel kortsluiting of zelfs brand. Om die reden zijn we scherp op woonfraude en handelen daar waar nodig conform het protocol.

Strategische doelstelling

We voldoen aan de taakstelling zoals afgesproken met de gemeente Kampen en ketenpartners in de zorg

Doelstelling 2024	Wat we in 2024 deden	Effect	Resultaat en eventueel vervolg	Partners
Samen met deltaWonen en de gemeente Kampen voldoen we aan de taakstelling huisvesting verblijfsgerechtigden. We zetten in op spreiding binnen ons bezit	Vanwege de verhoogde taakstelling en het beperkt aantal mutaties is het niet gelukt om de taakstelling te realiseren	Actueel en transparant	Dankzij de oplevering van nieuwbouw en de doorstroming die daardoor ontstaat verwachten we in 2025 dichterbij de doelstelling te komen	Gemeente Kampen, deltaWonen
Overige urgente doelgroepen worden in overleg met de ketenpartners zo goed mogelijk gehuisvest. We werken niet met een quotum maar leveren maatwerk	We leveren maatwerk als de situatie daarom vraagt	Maatwerk	We organiseren tijdig passende huisvesting voor urgenten	Ketenpartners

Statushouders

Het Rijk legt aan alle gemeenten in Nederland halfjaarlijks een taakstelling op om de huisvesting van vergunninghouders te realiseren. De gemeenten zijn wettelijk verplicht deze uit te voeren. De taakstelling wordt bepaald aan de hand van het aantal inwoners per gemeente. Voor het jaar 2024 was de taakstelling het huisvesten van 112 vergunninghouders. Vanuit 2023 hadden we te maken met een achterstand van 47 personen. In 2024 is de opgave om 159 vergunninghouders te huisvesten. Daar zijn we niet in geslaagd. De totale woningmarkt staat onder druk door de lage mutatiegraad, de vervangende huisvesting voor huurders uit de Erfgenamenstraat en de toename van de huisvesting van vergunninghouders. Hierdoor is er per 31 december 2024 sprake van een achterstand van 24 personen.

Overige urgente doelgroepen

De spoedmodule is de module om via loting op korte termijn voor een woning in aanmerking te komen. Indien woningzoekenden, ondanks volgens de voorwaarden op woningen te reageren, er niet slagen in het vinden van een woning dan hanteren we de hardheidsclausule of de tussen wal en schip regeling. Aan beide regelingen zijn voorwaarden verbonden. Een toetsingscommissie beoordeelt de aanvragen. Mocht een urgent woningzoekende dan nog niet slagen, dan leveren we maatwerk.

Strategische doelstelling

Senioren kunnen langer zelfstandig in de “passende” woning blijven wonen

Doelstelling 2024	Wat we in 2024 deden	Effect	Resultaat en eventueel vervolg	Partners
De veranderopgave is in beeld gebracht en opgenomen in de meerjarenbegroting	De veranderopgave is in beeld en verwerkt in de meerjarenbegroting	Actueel en transparant	Ons bezit is met de te treffen maatregelen toekomst bestendig	Gemeente Kampen, HVgIJ
Inzetten seniorenmakelaar zodat we senioren passender huisvesten en er doorstroming ontstaat binnen ons woningbezit	Bij huurders brengen we de seniorenmakelaar regelmatig onder de aandacht. Een aantal huurders maakt hier gebruik van	Maatwerk	Met de toewijzing van de woningen aan de Erfgenamenstraat (fase 1) en Sonnenbergkwartier hebben we in totaal 11 huurders geholpen aan een passende woning	Senior huurders

Seniorenmakelaar

De seniorenmakelaar wordt op verschillende manieren ingezet. Zo hebben we brieven verzonden aan huurders in een vooraf bepaalde leeftijdscategorie. Verder hebben we huurders benaderd om nieuwbouwwoningen te bezichtigen. Door tijdig na te denken over passender huisvesting kan een ieder preventief maatregelen treffen om langer zelfstandig te wonen. Met de toewijzing van de nieuwbouwwoningen aan de Erfgenamenstraat en Sonnenbergkwartier helpen we in totaal 11 huurders aan een passender woning. Hiermee ontstaat doorstroming binnen het bestaande bezit. Ons doel is om huurders tijdig bewust te maken van de mogelijkheid om te verhuizen naar een passender woning.

Zelfstandig wonen

Beter Wonen bevordert het zelfstandig wonen door ervoor te zorgen dat voldoende ondersteunende faciliteiten in de woning aanwezig zijn. Deze faciliteiten bevorderen enerzijds de zelfredzaamheid en anderzijds kan het ondersteuning bieden aan de zorginstelling die thuiszorg levert. Deze partijen maken gebruik van personenalarmsystemen. In onze

complexen zijn videofoons en intercoms aanwezig. Deze toepassingen dragen bij aan de zelfredzaamheid en veiligheid van senioren. Bij nieuwbouw treffen we aanvullende maatregelen om het zelfstandig wonen te bevorderen.

Oppluspakket

In 2024 gaven we € 15.970 uit aan beugels, verhoogde toiletpotten, thermostatische douchekranen, een tweede trapleuning of andere kleine verbeteringen. Mede dankzij deze aanpassingen kunnen senioren langer zelfstandig blijven wonen.



VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Versteegen accountants
en adviseurs B.V.

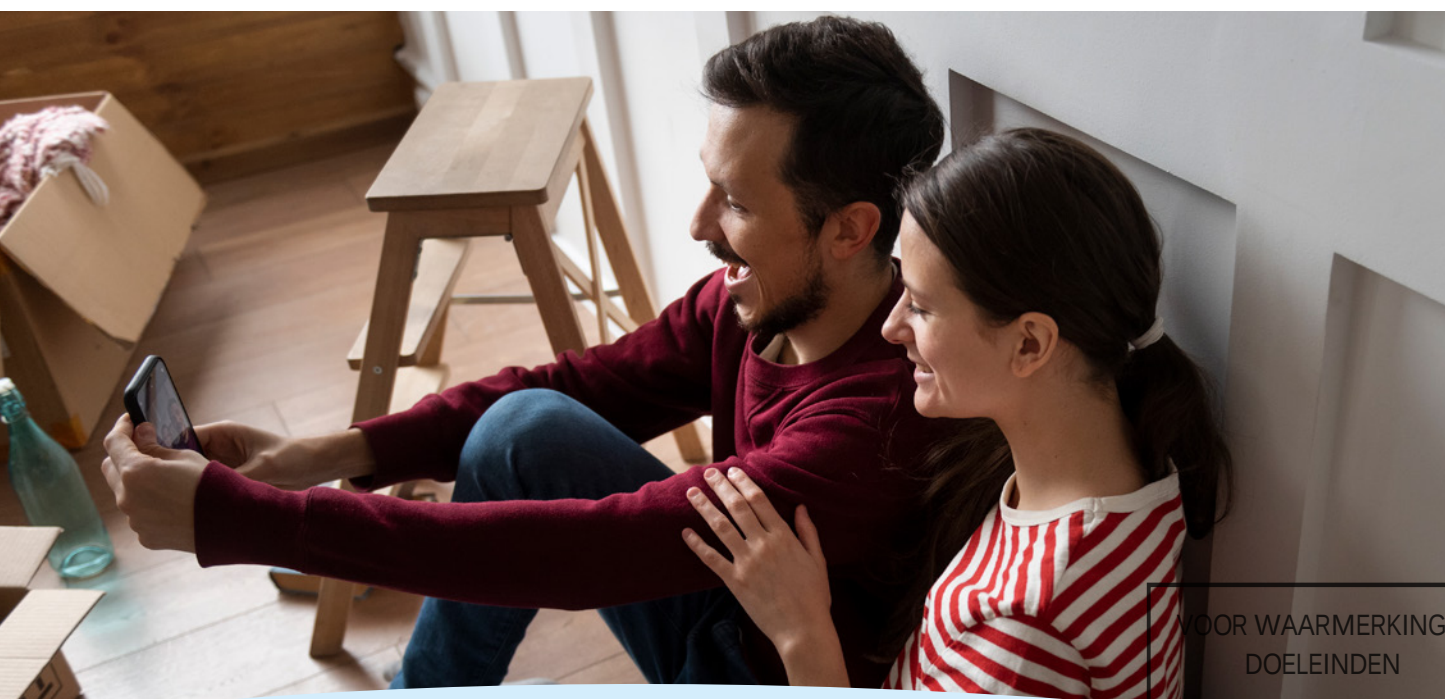
Strategische doelstelling

Starters kunnen slagen op de woningmarkt

Doelstelling 2024	Wat we in 2024 deden	Effect	Resultaat en eventueel vervolg	Partners
We evalueren jaarlijks de streefhuren en bepalen of er maatregelen nodig zijn om voldoende woningen beschikbaar te houden in de verschillende huurklassen	We monitoren ieder kwartaal de slaagkans van de woningzoekenden en maandelijks of we voldoen aan de normen die gelden voor passend toewijzen	Passende huurprijzen	We voldoen aan de normen van passend toewijzen. De streefhuren zijn in samenhang met het SVB geëvalueerd en daar waar nodig aangepast	Huurders
We zetten ons in om kleinere woningen te bouwen	De projecten die in voorbereiding zijn voldoen aan de gedefinieerde veranderopgave	Passende voorraad	De slaagkans voor starters is gedaald. We treffen maatregelen om de slaagkans te verhogen	Gemeente, HVgIJ

Starters

In het SVB hebben we geborgd dat we voldoende woningen qua streefhuurprijs toegankelijk houden voor starters op de woonmarkt. Deze woningen zijn echter niet specifiek gelabeld voor jongeren. Vanwege het beperkt aantal mutaties is ook de slaagkans voor starters gedaald. In de eerste fase van de Erfgenamenstraat worden drie woningen gerealiseerd die toegewezen zijn aan jongeren.



VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 16/06/2025.

Strategische doelstelling

We beschikken over een toekomstbestendige woningvoorraad

Doelstelling 2024	Wat we in 2024 deden	Effect	Resultaat en eventueel vervolg	Partners
Realiseren nieuwbouw 17 appartementen Erfgenamenstraat	Het bouwproces verloopt voorspoedig. De appartementen zijn verhuurd	Realiseren veranderopgave	De appartementen worden april 2025 opgeleverd	Huurders, HVglJ, architect, Mateboer
Realiseren nieuwbouw 16 appartementen Sonnenberg	Het bouwproces verloopt voorspoedig. De appartementen zijn verhuurd	Realiseren veranderopgave	De appartementen worden oktober 2025 opgeleverd	Huurders, Loostad
Realiseren 2 tiny houses in Zalk	Vanwege bezwaarprocedures schuift de realisatie op in de tijd	Realiseren veranderopgave	We verwachten in 2025 2 tiny houses te realiseren	Gemeente Kampen
Vorbereiden nieuwbouw De Bakkerij	We zijn in gesprek met de ontwikkelaar over 59 woningen	Realiseren veranderopgave	We verwachten in 2025 tot definitieve afspraken te komen	Gemeente Kampen, Bemog/BPD
Vorbereiden nieuwbouw Spoorlanden	We zijn in gesprek met de initiatiefnemers	Realiseren veranderopgave	In 2025 verwachten we meer duidelijkheid te krijgen over onze rol binnen dit project	Gemeente Kampen, Bemog/BPD



Erfgenamenstraat

De nieuwbouw van 17 appartementen aan de Erfgenamenstraat (fase 1) is gestart. Zoals het nu lijkt worden de appartementen mei 2025 opgeleverd. De woningen zijn inmiddels allemaal verhuurd. De uithuizing van fase 2 is zo goed als afgerond. De sloop van deze 18 portiekwoningen start begin 2025 waarna er op deze locatie 21 appartementen gerealiseerd worden.

Sonnenberg

Juli 2024 is het project Sonnenbergkwartier opgestart. Binnen dit project worden door Loostad 27 koop- en 16 huurappartementen gerealiseerd. De 16 appartementen zijn voor Beter Wonen. De appartementen worden rond oktober 2025 opgeleverd. Op de woningen ontvingen we veel reacties. Ze zijn allemaal verhuurd.

Tiny houses Zalk

De oorspronkelijke inzet was om vier tiny houses in Zalk te realiseren. Door bezwaren van omwonenden is het aantal teruggebracht naar twee. Desondanks zijn er nog meer bezwaren over het totale plan ontvangen en speelt er een flora en fauna vraagstuk. We verwachten de twee tiny houses in 2025 te plaatsen.

Nieuwbouw De Bakkerij

Het plan van Bemog/BPD behelst de nieuwbouw van 303 woningen waarvan 59 huurwoningen. Bemog/BPD doet bij voorkeur een Turn-key aanbieding voor de te realiseren huurwoningen. Beter Wonen heeft aangegeven hiervoor open te staan mits er een goed aanbod wordt gedaan. Het ontwerpbestemmingsplan heeft ter inzage gelegen en hier zijn veel zienswijzen op binnengekomen. Naar aanleiding hiervan is het plan aangepast en gewijzigd vastgesteld door de gemeenteraad van Kampen. Vervolgens zijn er 7 beroepen ingediend bij de Raad van State. Vanwege dit aantal en de aard van de bezwaren wordt gewacht tot de Raad van State uitspraak doet.

Spoorlanden

Er ligt een stedenbouwkundige schets. Beter Wonen is benaderd door de initiatiefnemers voor het afnemen van 16 sociale huurappartementen. Op dit moment wordt door de ontwikkelaar samen met de gemeente Kampen de haalbaarheid onderzocht.



VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 16/06/2025.



Strategische doelstelling

We verkopen woningen waarmee we onze maatschappelijke en volkshuisvestelijke/transformatie opgave kunnen blijven financieren

Doelstelling 2024	Wat we in 2024 deden	Effect	Resultaat en eventueel vervolg	Partners
We verkopen tussen de 5 en 10 woningen	In het SVB stelden we de verkoopvoorraad vast. We verkopen vooral bij mutatie	Bijdrage verander-opgave	We verkochten in 2024 6 woningen	Huurders voor verkoop aangewezen woningen, makelaar

Verkoop

In 2024 verkochten we zes woningen vanuit ons woningbezit. Ons voornemen is om de verkoopopbrengst te herinvesteren in nieuwe huurwoningen die voldoen aan de veranderopgave.

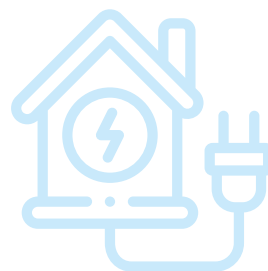
VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.



6



Duurzame huurwoningen zonder extra woonlasten voor huurder

Beter Wonen loopt voorop in het verduurzamen van woningen. We zorgen dat huurders een duurzame en comfortabele woning krijgen zonder dat hun woonlasten (huur en energierekening) door onze investeringen stijgen.

Strategische doelstelling:

We werken geleidelijk toe naar een energie neutrale voorraad in 2050

Doelstelling 2024	Wat we in 2024 deden	Effect	Resultaat en eventueel vervolg	Partners
De gemiddelde energiestatistiek van onze woningen op basis van de NTA8800 komt 2024 uit op EP2: 145	Bestaand bezit is conform het SVB verder verduurzaamd	Lagere woonlasten en duurzame voorraad	Eind 2024 EP2: 141. We werken geleidelijk toe naar een CO2-neutrale voorraad	Huurders
Bij mutatie wordt bij de daarvoor gelabelde woningen zonnepanelen aangebracht	We plaatsten op 18 huurwoningen zonnepanelen	Verbetering gemiddeld label	De helft van onze woningvoorraad is uitgerust met zonnepanelen	Huurders, Nooter
Uitvoering geven aan transitievisie warmte gemeente Kampen (Wilsum)	Afstemming met de gemeente Kampen vond plaats	Duurzame oplossing	Er zijn 2 wijken aangewezen voor promotie en organisatie. Voor ons werkgebied gaat het om Zalk en Wilsum	Gemeente

Duurzaamheid

Ons duurzaamheidsbeleid richt zich op het verminderen van milieu-impact en het bevorderen van maatschappelijk verantwoord handelen. Belangrijke pijlers omvatten energie-efficiëntie, verminderde CO2-uitstoot, gebruik van duurzame materialen en sociale verantwoordelijkheid. Het doel is een evenwichtige aanpak die zowel ecologische als sociale aspecten van duurzaamheid bevordert, met het oog op een positieve impact op de lange termijn.

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN

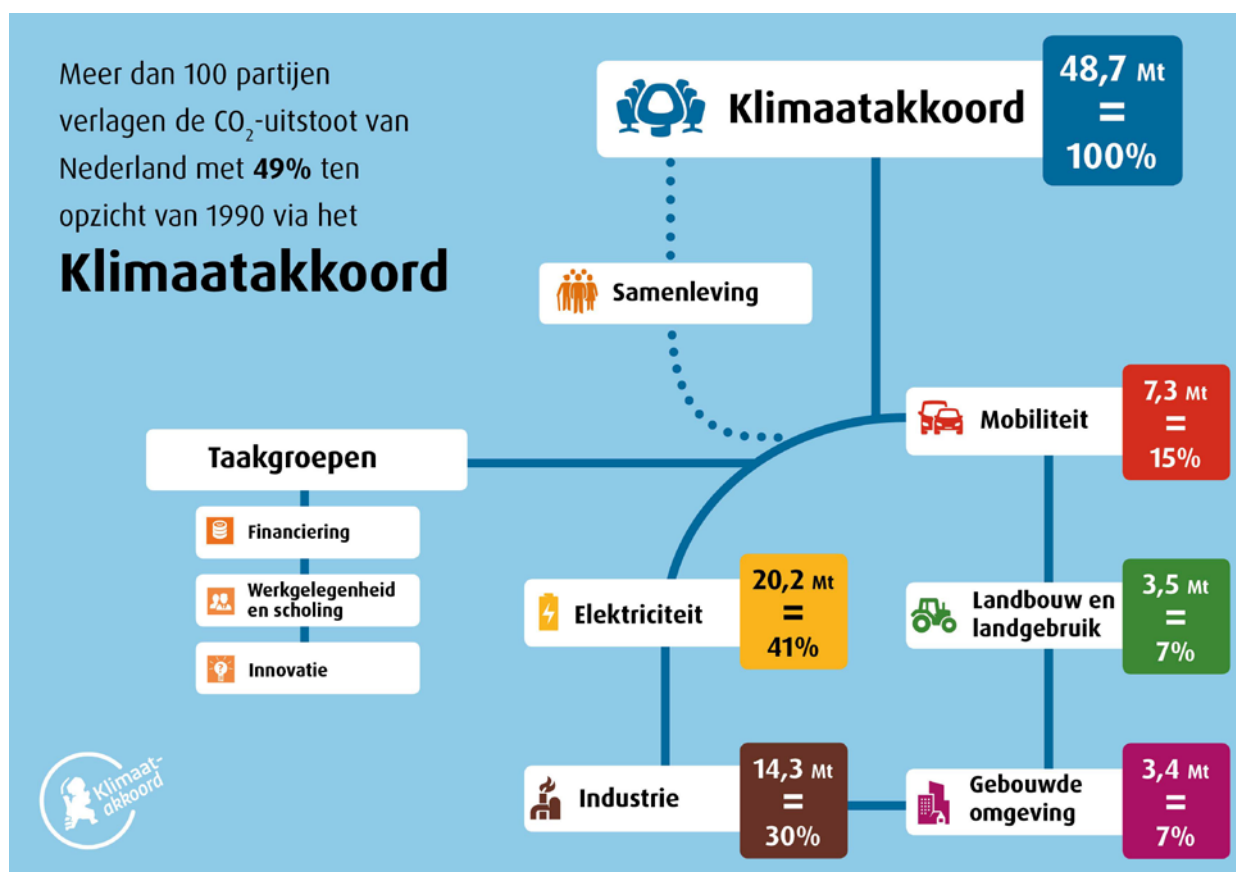


Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

Naast het energetisch verbeteren van de woningvoorraad kijken we breder naar het begrip duurzaamheid. Wij willen ook bijdragen aan het verduurzamen van de maatschappij door hergebruik van grondstoffen en zorg voor natuurbescherming. Ons duurzaamheidsbeleid bestaat uit drie programma's:

Programma's duurzaamheidsbeleid		
 Energie Besparen	 Circulair Ondernemen en Bouwen	 Natuur-inclusief en Klimaat-adaptief Bouwen

De programma's bevatten doelen die bijdragen aan het behalen van CO₂-neutraliteit in 2050. Er is geen gedetailleerd stappenplan opgenomen. Binnen de gestelde kaders kiezen we per project voor de juiste aanpak, gebaseerd op de nieuwste inzichten en technieken en passend binnen onze financiële mogelijkheden. Met deze aanpak blijven we flexibel en kunnen we inspelen op nieuwe ontwikkelingen en technologieën die ons dichterbij onze duurzaamheidsdoelen brengen.



Klimaatakkoord

Op 28 juni 2019 publiceerde het kabinet het klimaatakkoord. Het is de Nederlandse uitwerking van de internationale klimaatafspraken van Parijs (2015). Het Klimaatakkoord is een samenwerking tussen het Rijk, de decentrale overheden, het bedrijfsleven en maatschappelijke organisaties. Het ontwerp van het Klimaatakkoord uit december 2018 bevat een samenhangend pakket aan maatregelen dat moet resulteren in een CO₂-reductie van tenminste 49% in 2030 ten opzichte van het jaar 1990.

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 16/06/2025.



Het klimaatakkoord wordt in regionale strategieën uitgewerkt door provincies. Input hiervoor zijn de lokale plannen van de gemeenten. De gemeente Kampen heeft in 2020 de bouwsteen Energie Omgevingsvisie vastgesteld waarin staat aangegeven hoe de duurzame opwek van energie wordt gefaciliteerd. Dit zijn beleidsonderwerpen die woningcorporaties raken. De volgende stap in deze planuitwerking is het alternatief voor het opwekken van warmte. Uitgangspunt hierbij is CO2 neutraal in 2050.

Warmtevisie gemeente Kampen

De gemeente Kampen heeft in 2023 een warmtevisie opgesteld en vastgesteld waarin staat aangegeven welke visie de gemeente heeft op de warmtetransitie. De warmtevisie is tot stand gekomen met input van Beter Wonen, deltaWonen en netbeheerder (Enexis). De gemeente kiest voorlopig voor een afwachtende houding wat betreft het compleet aardgasloos maken van wijken. Dit betekent dat er een focus komt op een 2-tal wijken. Met deze wijken worden plannen gemaakt welke alternatieve verwarmingsoplossing geschikt zijn voor de wijk.

In 2025 start de gemeente Kampen met het maken van een warmteprogramma. Dit is de opvolger van de warmtevisie van 2023.

Wijk aanpak Wilsum

Naar aanleiding van de warmtevisie is de gemeente Kampen gestart met de wijkaanpak in Wilsum. Er zijn werkgroepen opgericht en er zijn bureaus ingeschakeld om tot een dorpsplan te komen hoe

Wilsum aardgasvrij kan worden. Beter Wonen en de huurdersvereniging hebben dit proces op afstand gevolgd en zijn bij de diverse bewonersbijeenkomsten aanwezig geweest. Op 8 februari 2024 is het Dorpsplan met bijbehorende conclusies gepresenteerd. In Wilsum blijkt de warmtepomp als alternatieve warmteoplossing de beste keuze. Hierbij wordt hybride geadviseerd totdat Enexis het net heeft verzwaard. Beter Wonen geeft uitvoering aan transitievisie warmte gemeente Kampen en vervult de rol als startmotor. Als pilot zijn inmiddels de eerste hybride warmtepompen van Beter Wonen geïnstalleerd bij 2 woningen in Wilsum.



CO2 neutraal in 2050

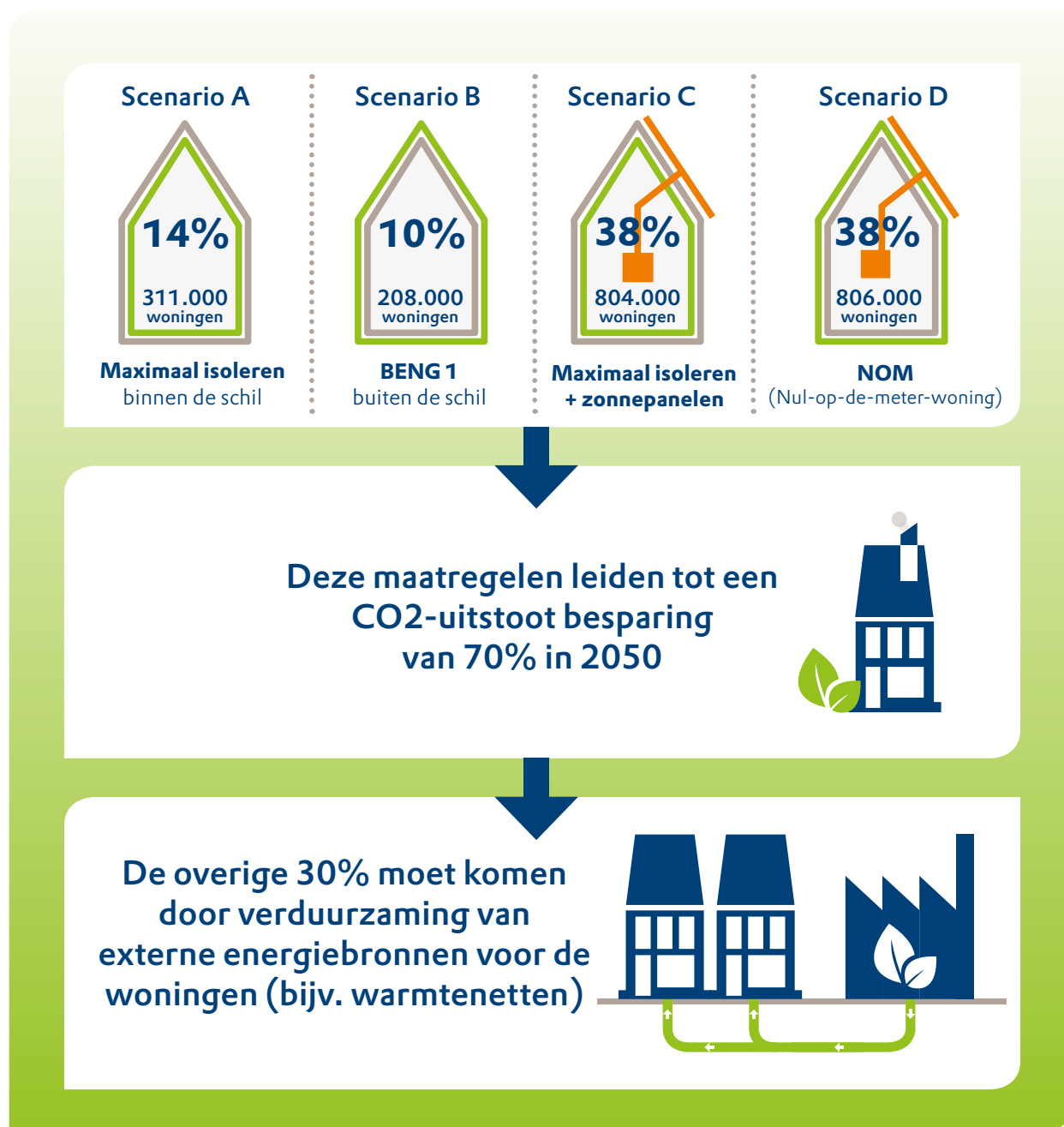
Nederland heeft zich als doel gesteld om in 2050 geheel CO2 neutraal te zijn. Voor woningcorporaties betekent dit, dat ook zij in 2050 CO2 neutraal moeten zijn. Aedes vroeg corporaties hiervoor een routekaart in te vullen.

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

Onderstaand is de uitkomst voor alle woningcorporaties weergegeven:



Scenario's verduurzaming 2,1 miljoen huurwoningen

(mei 2018)



VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 16/06/2025.

Vanuit dit overzicht blijkt dat corporaties verwachten 70% van de CO2 besparing in, op of aan de woning te kunnen realiseren. De overige 30% moet daar buiten gerealiseerd worden.

Corporaties zijn gevraagd om aan te geven hoe naar verwachting met de warmtevraag wordt omgegaan. Vanuit de Routekaart komt naar voren waar Beter Wonen nu staat ten opzichte van de 'standaard' en waar de aandachtsgebieden liggen.

	2050	Huidige afwijking t.o.v. de Standaard (kWh/m2/jaar)					Voldoet aan standaard	NOMready (Voldoet ruime aan Standaard)
		> 100	75 - 100	50 - 75	25 - 50	0 - 25		
Schil								
Niet voldoen aan Standaard	0	0	0	0	0	0		
Voldoet aan Standaard	86	0	0	13	21	37	15	
LTready	761	0	0	66	290	280	125	
NOMready	205	0	0	0	0	0	0	205
Temperatuur								
HT	0	0	0	0	0	0	0	0
MT	86	0	0	13	21	37	15	0
LT	966	0	0	66	290	280	125	205
Installatie								
All electric/warmtepomp	966	0	0	66	290	280	125	205
Warmtenet	0	0	0	0	0	0	0	0
Groengas/waterstof	86	0	0	13	21	37	15	0
Totaal	1.052	0	0	79	311	317	140	205
% (2050)	100%	0%	0%	8%	30%	30%	13%	19%

De routekaart 2.0 en de warmtevisie van de gemeente geven richting in oplossingen voor alternatieve warmtebronnen voor aardgas. Op basis van deze uitgangspunten kan Beter Wonen de aanpak van het bestaande bezit verder vormgeven. Positief is dat op dit moment 32% van de huurwoningen van Beter Wonen voldoet aan de Standaard.

Landelijke prestatieafspraken

Op 30 juni 2022 heeft minister De Jonge van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening nationale prestatieafspraken getekend met Aedes, Woonbond en VNG. Hierin staan ook afspraken over duurzaamheid:

- Maak 19,5 % van de bestaande huurwoningen aardgasvrij t/m 2030
 - 29,25% van de woningen zijn toekomst klaar geïsoleerd (voldoet aan de standaard)
 - Geen E-F-G labelwoningen meer na 2028 onder voorbehoud van instemming van de huurders
 - Vanaf 2026 hybride warmtepompen plaatsen bij CV vervanging bij woningen met label D of beter.
- Vanaf 2023 gaan handelen in de geest van deze verplichting.

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEN



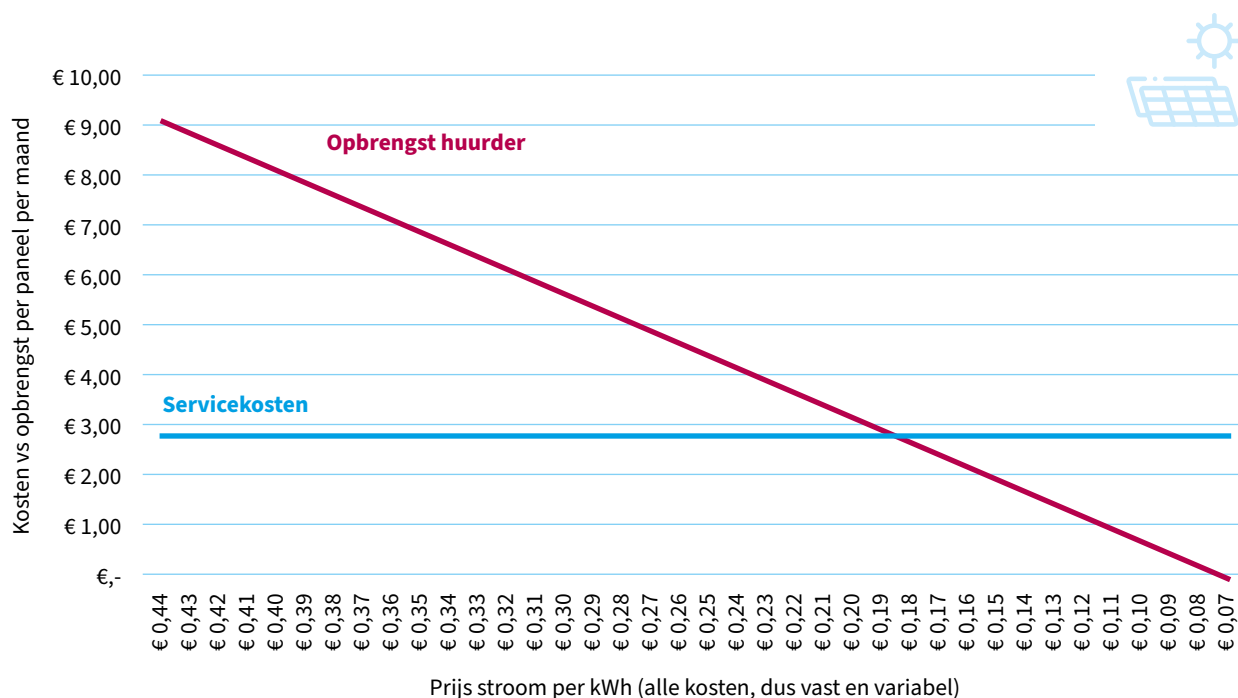
Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

Aanpak Beter Wonen

Beter Wonen kiest inzake de energetische maatregelen voor een praktische aanpak. Bij planmatig onderhoud, mutatie en op verzoek van bewoners nemen we zoveel mogelijk isolerende maatregelen. Hiervoor reserveren we jaarlijks budget. Waar dit op een rendabele manier mogelijk is, plaatst Beter Wonen zonnepanelen op huurwoningen. Bij plaatsing van zonnepanelen berekenen we maximaal 50% van de berekende besparing als servicekosten door aan de huurder. Door de sterk wisselende stroomtarieven en toeslagen staat dit enigszins onder druk. Beter Wonen volgt dit nauwgezet en stuurt tijdig bij zodat het altijd een verdienenmodel blijft. Op basis van de huidige tarieven en toeslagen is het gemiddelde break-evenpoint bij een tarief van € 0,19 per kWh. Op dit moment zitten de tarieven zo rond de € 0,32 - € 0,27 per kWh waardoor dit nog goed gaat. Mocht het nodig zijn dan worden de servicekosten aangepast. Dit kan van belang zijn bij het geheel vervallen van de salderingsregeling.

Bij nieuwbouw en bij mutatiewoningen plaatsen we, waar rendabel, zonnepanelen. Op verzoek van huurders nemen we isolerende maatregelen. Enige uitzondering hierop zijn de sloopcomplexen en bijvoorbeeld de complexen waar binnenkort dakbedekking vervangen wordt.

Resultaten zonnepanelen	2024	Totaal
Woningen met zonnepanelen	18 woningen	535 woningen
Aantal zonnepanelen	133 panelen	4787 panelen
Wp aan zonnepanelen	55.455 Wp	1.566.706 Wp



In 2024 hebben we een bedrag van € 511.000 besteed aan energetische maatregelen. Deze maatregelen bestaan uit het isoleren van woningen en het plaatsen van zonnepanelen waar dit binnen onze kaders past.

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 16/06/2025.

Verwarming

Bijna al onze woningen beschikken over een HR 107 ketel. De vanaf 2019 geplaatste cv ketels (416 stuks) zijn hybride ready. Dat betekent dat ze geschikt zijn om een hybride warmtepomp op aan te sluiten. Dit betreft circa 40% van de cv-ketels van Beter Wonen.

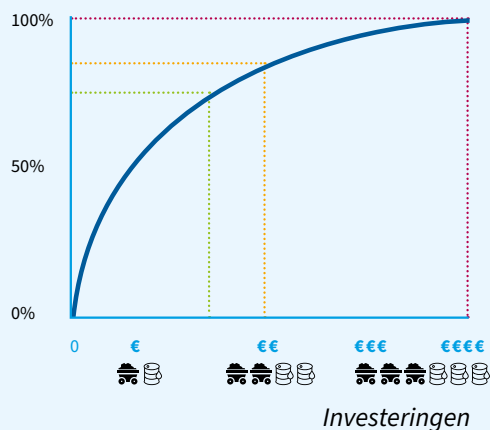
Voor bestaande woningen met een cv-ketel stijgt de noodzaak om een alternatieve verwarming toe te passen zonder CO2-uitstoot. Beter Wonen is terughoudend als het gaat om de stap te maken naar 100% aardgasloos in een bestaande woning. Dit vraagt een forse investering per woning die zo groot is, dat dit maatschappelijk lastig te verantwoorden is. Ook moet hiervoor door Enexis in het nutsnetwerk enorm fors worden geïnvesteerd. Zelfs met al deze

investeringen geven nutspartijen aan dat ze niet kunnen garanderen dat het nutsnetwerk bij koude dagen blijft functioneren. Hierdoor is het volledig elektrisch maken van een bestaande woning in de huidige situatie een risico. De start voor het aardgasloos maken van bestaande woningen is daarom voorlopig doorgeschoven van 2026 naar 2029. Hiermee verwacht Beter Wonen tot en met 2030 19,5 % van de bestaande woningen aardgasloos te hebben gemaakt. Dit is inclusief de sloop en nieuwbouw woningen. Hiermee voldoen we aan de norm van de landelijke prestatieafspraken.

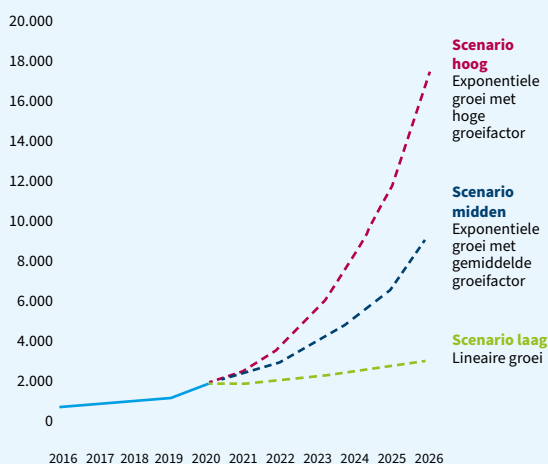


Bestaande woningen aardgasloos maken

Aardgasbesparing



Scenario's groei aantal spanningsklachten



Basisbelasting
+ elektrisch koken

1,5 kW



Basisbelasting
+ Elektrisch koken
+ warmtepomp

> 3 kW*

scenario hybride + 1,5kW*
scenario collectief + 1,7kW
scenario full-electric +2,5 kW



Basisbelasting
+ elektrisch koken
+ warmtepomp
+ thuisladen

> 4,5 kW

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



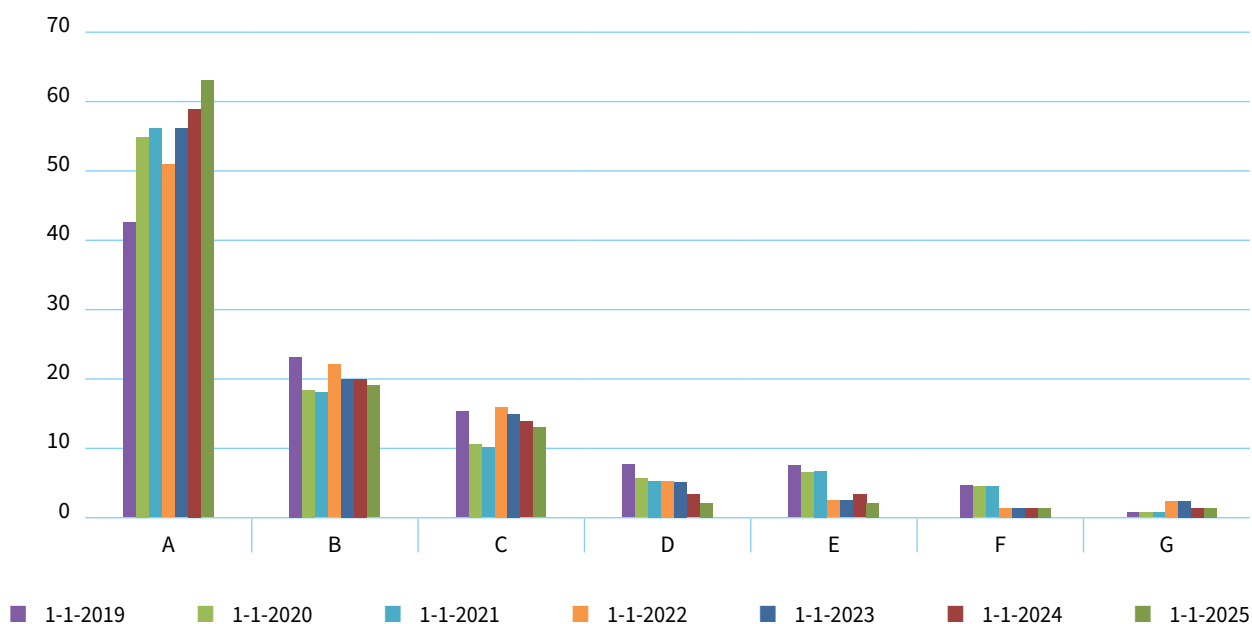
Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

Beter Wonen zet vooralsnog in op hybride warmtepompen bij bestaande woningen. Dit om het gasverbruik van een cv-ketel verder terug te brengen en te voldoen aan de landelijke prestatieafspraken. In 2023 is met de installateur gezocht naar merken en types die geschikt zijn om proefopstellingen mee te maken. In 2025 worden als pilot de eerste hybride warmtepompen geplaatst. Na 2025 wordt afhankelijk van de ervaringen, dit verder uitgerold

Energielabel

Eind 2024 beschikt 63% van onze woningen over een A-label. 95% van onze woningen heeft een A, B of C label.

Percentage per label



De oude en nieuwe energiescores hebben elk een eigen schaalverdeling. Deze zijn samengevoegd tot een gemiddelde. Beter Wonen zette in 2017 alle energie indexen om naar het nader voorschrift. Vanaf dat moment ontstond er een zuiver beeld. Per 1 januari 2021 is er een nieuwe rekenmethodiek geïntroduceerd. Dit is de NTA8800. Hierdoor ontstaat per 1 januari 2021 een soortgelijke situatie als in 2015. Met deze methode verandert echter de meetwaarde van energie index naar Warmtevraag per m2. Hierdoor is informatie van voor 1 januari 2021 niet meer te vergelijken met informatie van na 1 januari 2021. Ook blijkt dat de letterclassificatie is verschoven.

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



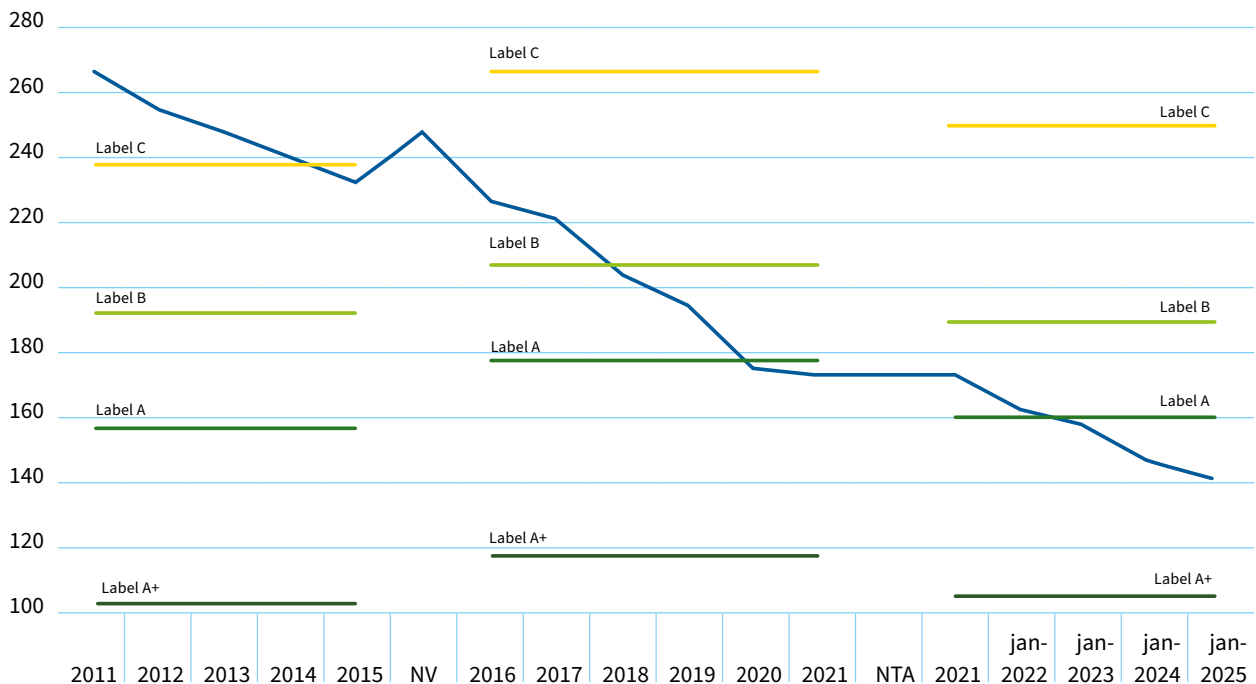
Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 16/06/2025.



Energie index weergegeven over de afgelopen jaar

■ Label A+ ■ Label A ■ Label B ■ Label C



Hierboven is de ontwikkeling van de energie index weergegeven over de afgelopen jaren. De eerste sprong is de introductie van de nieuwe rekenmethodiek (Nader Voorschrift). De 2e sprong is de wijziging naar de NTA8800.

Afgifte energielabels

Een label is bedoeld om de huurder inzicht te geven in de energieprestatie van de woning. Ook kopers van onze woningen overhandigen we een energielabel.

Een energielabel is 10 jaar geldig. Beter Wonen heeft in 2020 alle woningen voorzien van een vereenvoudigd energielabel. Dit label is 10 jaar geldig. Hiermee wordt voldaan aan de wettelijke eis. Voor 2030 jaar krijgen alle woningen een nieuw energielabel.

Omdat sinds de introductie van het energielabel 3 verschillende rekensystemen zijn gehanteerd voor energielabels en binnen deze rekensystemen weer verschillende rekenmethodes hebben bestaan, zijn er inmiddels 6 verschillende geldende energielabels (letterscores) op een woning mogelijk. Deze kunnen ook van elkaar verschillen en deze verschillen kunnen soms groot zijn. Hierdoor heeft de letterscore van een energielabel zijn waarde wel wat verloren en is het voor huurders of buitenstaanders nog heel moeilijk te volgen waar het om gaat.

We zien ook dat de NTA8800 strenger is en lagere scores toekent aan maatregelen dan dezelfde maatregelen in het verleden kregen. Hierdoor zien we dat woningen bij het verplichte opnieuw opnemen van de woning terugvallen in een lagere energiescore.

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

We hebben situaties gezien waarbij een woning met een labelscore C terugvalt naar label E. Als Beter Wonen dus niets doet aan het verbeteren van de voorraad zakt de energiescore.

Adviesbureau Atriensis is geselecteerd door Beter Wonen om de energiescores op te nemen volgens de NTA8800. Tot 2030 jaar worden geleidelijk alle woningen geregistreerd volgens de NTA8800 (circa 120-150 woningen per jaar).

Uitfaseren E/F/G labels

In de landelijke prestatieafspraken is afgesproken om alle huurwoningen met een E/F/G label uiterlijk 2028 uit te faseren. De huidige E/F/G labelwoningen worden tijdig gesloopt of planmatig aangepakt. Daarnaast heeft Beter Wonen een vraag gestuurd isolatieprogramma. Er zijn 6 huurwoningen die eenvoudig direct verduurzaamd kunnen worden, echter de zittende huurder wil dit niet. In alle gevallen gaat het om huurders op hoge leeftijd die de stress van verandering niet aankunnen. Met al deze huurders is contact om tot een oplossing te komen. We gaan echter niet forceren.

Nieuwbouw

Beter Wonen beoordeelt bij elk nieuwbouwproject welke verwarmingsmethode het beste kan worden toegepast. Het is niet onze inzet om met 'goedkope' maatregelen de gewenste energieprestatie te halen en het hier vervolgens bij te laten. We kijken inhoudelijk naar de maatregelen die moeten worden toegepast om de woning goed op de toekomst voor te bereiden. De energiescore van de woning is hiervan een resultante. Concreet betekent dit dat wordt ingezet op een behoorlijk stevige schil en installaties die geschikt zijn voor de toekomst. In de meeste gevallen kiezen we voor lage temperatuur verwarming met vloerverwarming. Ook kiezen we voor triple glas, luchtdicht bouwen en circa 3000-3600 Wp aan zonnepanelen (mits de dakligging dit toelaat).



Nieuwe energiebronnen

- Bij nieuwbouw zoeken we naar mogelijkheden voor het toepassen van duurzame energiebronnen. Bij Maarlenhof is een warmte-koude-opslag in gebruik waarbij tot een diepte van tachtig meter in de zomer de warmte wordt opgeslagen en in de winter wordt afgenomen.
- We zoeken breder naar mogelijkheden om ons bezit te verduurzamen. Dit doen we volgens Trias Energetica. Het beperken van warmteverlies, dus isoleren, houdt de focus.
- Beter Wonen plaatst zonnepanelen bij mutatiwoningen en op verzoek bij huurwoningen waar dit effectief is. Daarnaast wordt bij platte daken na vervanging van de dakbedekking zonnepanelen extra gepromoot.
- Beter Wonen paste inmiddels bodemwarmtepompen en luchtwarmtepompen toe bij nieuwbouwwoningen om ervaring op te doen met deze systemen.

Beleid inzake energetische maatregelen

- Bij mutatie of groot onderhoud handelen we conform ons Strategisch Voorraad Beleid.
- Bij daartoe aangewezen woningen die door verhuizing leeg komen, vervangen we enkel glas door HR++ glas. Waar technisch mogelijk, brengen we spouwmuur-, vloer- en dakisolatie aan waarbij we ook koudebruggen isoleren. Daarnaast plaatsen we, waar mogelijk, zonnepanelen.
- Bij woningen waar een kamer op zolder mogelijk is, werken we de dakisolatie netjes af met gipsplaten. Investeringsberekenen we door in de nieuwe huurprijs.
- Bij groot onderhoud nemen we waar nodig extra energiebesparende maatregelen.
- Bij kozijnvervanging plaatsen we bij woningen waar de spouw geïsoleerd is triple glas of HR++ glas. Voor deze maatregel berekenen we geen huurverhoging.
- Bij woningen waar nog geen isolatie is aangebracht, kan gekozen worden voor isolerende maatregelen.
- Bij zonnepanelen berekenen we maximaal de helft van de theoretische energiebesparing door in de huur. Bij isolatie maatregelen berekenen we geen extra kosten door in de huur.



7



Huurwoningen in gemengde wijken waar mensen zich thuis voelen

Beter Wonen neemt samen met de gemeente, huurders en ketenpartners verantwoordelijkheid om wijken en buurten leefbaar te houden en steekt daar veel energie in.

Strategische doelstelling:
De wijken waar ons bezit staat blijven leefbaar

Doelstelling 2024	Wat we in 2024 deden	Effect	Resultaat en eventueel vervolg	Partners
We blijven in gesprek met de dorpsbelangen over hoe we de leefkwaliteit in de kleine kernen op peil kunnen houden	We onderhouden korte lijnen met dorpsbelangen	Verwachtingen zijn op elkaar afgestemd	We blijven in gesprek met dorpsbelangen zodat we weten wat er in de dorpen speelt	Besturen dorpsbelangen
We hanteren een strak incassoproces waarbij we inzetten op vroegtijdig persoonlijk contact. “Niet kunners” worden niet ontruimd	Het incassoproces is preventief georganiseerd. In 2024 hebben er geen ontruiming plaatsgevonden	We handelen preventief	We blijven preventief handelen zodat we voorkomen dat mensen zonder huisvesting komen te zitten en onnodig met extra kosten worden geconfronteerd	Huurders en ketenpartners
We willen de huurachterstand beperken tot max. 0,20% van de jaarhuur	Het incassoproces is op orde. De huurachterstand is uitgekomen op 0,10%.	Huurachterstand in control	Door preventief te handelen worden huurders niet geconfronteerd met onoplosbare huurachterstand	Huurders en ketenpartners

Dorpsbelangen

Wij onderhouden goede contacten met de besturen van Dorpsbelangen in de kleine kernen. Met Dorpsbelangen Zalk hebben we voornamelijk gesproken over de realisatie van tiny houses. Met Wilsum hebben we gesproken over toekomstige nieuwbouwlocaties. Zij zetten vooral in op starterswoningen en levensloopbestendige woningen. Op die manier hopen ze jongeren en ouderen voor het dorp te behouden.

VOOR WAARMERKINGS-DOELEINDEN


 Verstegen accountants
 en adviseurs B.V.

Jaarverslag 2024 Beter Wonen
 d.d. 16/06/2025

Huurachterstand

De totale huurachterstand (actieve en vertrokken huurders) per 31 december 2024 is € 9.769 (2023 € 9.779). Dat is 0,11 % van de jaarhuur.

Huurachterstand per ultimo	2022	2023	2024
Totale achterstand	5.738	9.138	9.656
Aantal actieve huurders	15	25	22
Bedrag vertrokken huurders	0	641	113

De huurachterstand willen we beperken tot maximaal 0,20 % van de jaarhuur. We informeren huurders met een huurachterstand daarom in een vroeg stadium over de situatie. Alleen door huurders tijdig te confronteren met een huurachterstand en het maken van betalingsafspraken, blijft de huurachterstand beheersbaar. Door huurders te attenderen op instanties die kunnen helpen, proberen we vroegtijdig oplossingen te vinden voor de achterstand.

Vroeg er op af

Het doel van 'Vroeg er op af' is om proactief huurders een helpende hand te bieden bij huurachterstand. We willen preventief afspraken maken over de situatie en hiermee huisuitzettingen voorkomen. Dit is in veel gevallen maatwerk. De samenwerking met deltaWonen, maatschappelijke dienstverlening De Kern, Financiën op Koers en de gemeente Kampen verloopt goed. Mede hierdoor hebben er in 2024 geen ontruiming plaatsgevonden.

Veiligheid

In het kader van veiligheid brachten we bij nagenoeg alle achterpaden brandverlichting aan. De bewoners waarvan we stroom gebruiken voor de achterpadverlichting, ontvangen van ons een jaarlijks (geïndexeerde) vergoeding.

Buurtbemiddeling

Buurtbemiddeling is een doeltreffende manier om met een grote kans op succes problemen aan te pakken. De bemiddelaars van Buurtbemiddeling helpen om diverse ergernissen tussen burens bespreekbaar te maken. Dit doen ze het liefst in een vroeg stadium om conflicten te voorkomen. De bemiddeling is bedoeld voor burens die met eigen inzet tot een gezamenlijke oplossing willen komen. De buurtbemiddelaars bieden praktische hulp en begeleiden burens bij het voeren van gesprekken waarbij verwacht wordt dat betrokkenen bereid zijn mee te werken aan een acceptabele oplossing voor beide partijen.

Elke buurtbemiddeling is anders, maar in grote lijnen verloopt het proces als volgt:

1. Contact opnemen met Buurtbemiddeling;
2. Als de situatie verbeterd kan worden, wordt een afspraak gemaakt;
3. Er vindt een gesprek plaats met beide partijen;
4. Enige verwachting is dat partijen bereid zijn om mee te werken aan een oplossing;
5. Er volgt een gezamenlijk overleg op neutraal terrein;
6. Als de kwestie voor beide partijen is opgelost, wordt het proces beëindigd;
7. Zes weken na afronding wordt met beide partijen contact opgenomen over de stand van zaken.

Wij zijn tevreden over de samenwerking met Buurtbemiddeling. De preventieve inzet van Buurtbemiddeling levert ons tijd op en zaken worden regelmatig naar tevredenheid opgelost. We blijven bij overlastgevallen de expertise van Buurtbemiddeling inzetten.



8



Goede randvoorwaarden

Beter Wonen is een compacte organisatie die vanwege de continuïteit de randvoorwaarden op orde wil hebben

Strategische doelstelling:

We blijven dicht bij onze huurders en belanghouders staan.



Doelstelling 2024	Wat we in 2024 deden	Effect	Resultaat en eventueel vervolg	Partners
Organiseren bewonersavond in samenwerking met de HVgIJ	De bewonersavond is 13 mei 2024 gecombineerd met de jaarvergadering van de HVgIJ	Direct contact met huurders	Ook volgend jaar combineren we de bewonersavond met de jaarvergadering van de HVgIJ	Huurders, HVgIJ
Organiseren Belanghouders-bijeenkomst	De belanghouders-bijeenkomst schuift door naar 2025	Direct contact met huurders	We koppelen de bijeenkomst aan het opstellen van het nieuwe ondernemingsplan	Huurders
Minimaal één thema bijeenkomst organiseren voor de Raad van Commissarissen	Op 1 februari 2023 is Governance als thema behandeld	Inzicht in actuele ontwikkelingen	Jaarlijks behandelen we inhoudelijk een thema zodat de kennis binnen de RvC 'up to date' is en hierop kan anticiperen	RvC

Bewonersavond

Er is voor gekozen om de bewonersavond te combineren met de jaarvergadering van de HVgIJ. Tijdens deze avond heeft onder andere een afgevaardigde van de Woonbond een presentatie gegeven over energiearmoede.

Belanghoudersbijeenkomst

De belanghoudersbijeenkomst schuift door naar 2025 zodat de opbrengst gebruikt kan worden voor het nieuwe Ondernemingsplan.

Themabijeenkomst Raad van Commissarissen

Op 6 februari 2024 is door Stichting IJsselheem de themabijeenkomst over zorg verzorgd. Na de presentatie volgde een goed gesprek over wat kunnen en willen wij als Beter Wonen IJsselmuiden bijdragen aan het leveren van woningen die geschikt zijn voor alle doelgroepen, waar rekening is gehouden met de wensen/eisen van een zorgwoning zoals geformuleerd door Stichting IJsselheem.

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

Kantoor en Woonwinkel

Ons kantoor is op werkdagen iedere ochtend geopend voor bezoekers. Op de middag kan ons kantoor op afspraak bezocht worden. In geval van specifieke problematiek verwijzen we door naar de daarin gespecialiseerde organisaties. In onze woonwinkel maken huurders keuzes voor de keuken, toilet en badkamer. De mogelijkheden voor een huurder richten zich op bladkeuze, keukenkastjes, tegels en panelen. Extra's zoals uitbreiding van de keuken, een gaskookplaat, afzuigkap of een vaatwasmachine bieden we ook aan. De huurder kan deze extra's uitkiezen tegen contante betaling of huurverhoging.

Communicatie

Op onze website houden we belangstellenden met nieuwsberichten op de hoogte van actuele onderwerpen. Op de projectenpagina houden we de voortgang van onze nieuwbouw up-to-date. Met twee beeldschermen in de hal delen we korte nieuwsberichten waarmee we belangstellenden informeren over belangrijke zaken.

Via www.dewoningzoeker.nl kunnen woningzoekenden reageren op woningen die beschikbaar komen voor verhuur. Op onze website is een link geplaatst.



In 2024 kwam het blad 'WoonWijzer' tweemaal uit voor onze huurders en belanghouders. In het blad informeerden we over de ontwikkelingen bij Beter Wonen. In het blad passeren uiteenlopende onderwerpen de revue.

Dit jaarverslag bevat veel relevante informatie. Voor de belangstellenden die graag in één oogopslag willen zien hoe Beter Wonen er voor staat, maken we een jaarkrant waarin we op één A3 de 'highlights' vermelden.

We gebruiken LinkedIn om ontwikkelingen binnen Beter Wonen en in de woningmarkt met ons netwerk te delen. We zien dat we hiermee op een effectieve manier een grote groep belangstellenden bereiken.



VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 16/06/2025.

Strategische doelstelling: Medewerkers zijn voldoende toegerust om gestelde doelen te realiseren



Doelstelling 2024	Wat we in 2024 deden	Effect	Resultaat en eventueel vervolg	Partners
Plannings-, voortgangs- en beoordelingsgesprekken worden gevoerd en daaruit voorkomende actiepunten gerealiseerd	Met alle medewerkers zijn gesprekken gevoerd vanuit de planningscyclus	Betrokken medewerkers	De werkzaamheden zijn geëvalueerd. Er zijn vervolgspraken gemaakt die we in 2025 monitoren	Medewerkers
Audit op MJOB en huurverhoging versus investering	De audits zijn uitgevoerd	Verbeterslag	De geconstateerde verbeterpunten zijn/worden geïmplementeerd	Medewerkers
Selectieproces ERP-leverancier opstarten	We hebben besloten om het selectietraject voor een nieuw ERP-systeem op te starten	Efficiënter en minder foutgevoelig proces	Verdere digitalisering is onderdeel van het selectietraject	Medewerkers, ERP-leverancier en ketenpartners

Plannings-, voortgangs- en beoordelingsgesprekken

We werken met een planningscyclus. Aan het begin van het jaar maken we aan de hand van het jaarplan afspraken met medewerkers over te behalen doelen. Tevens maken we afspraken over de opleidingsbehoefte. Halverwege het jaar bespreken we hoe het staat met de afspraken en of bijsturing nodig is. Aan het eind van het jaar nemen we de afspraken met elkaar door en wordt het totale functioneren beoordeeld. Hiermee beogen we medewerkers te stimuleren zich verder te ontwikkelen.

Personeel

Per 31 december 2024 waren 11 medewerkers (8,65 fte) in dienst, 7 mannen en 4 vrouwen. De gemiddelde leeftijd van onze medewerkers is 52,7 jaar. De gemiddelde duur van het dienstverband is 16,1 jaar. Hieronder volgt een overzicht van de afdelingen en bijbehorende gemiddelde fte's over 2024:

	fte
• Directeur-bestuurder	0,94 (één medewerker)
• Financiën en verhuur	4,01 (zes medewerkers)
• Vastgoed	3,33 (vier medewerkers)
• Interieurverzorgster	0,37 (één medewerker)

Stageplaatsen

Beter Wonen biedt stageplaatsen aan zodat studenten de mogelijkheid hebben (werk)ervaring op te doen. In 2024 boden we plek aan drie stagiaires.

Administratieve organisatie /interne controle

We hebben doorlopend aandacht voor de administratieve organisatie en interne controle. Door de strategische doelstellingen te koppelen aan de kritische succesfactoren hebben we één en ander goed geborgd. We blijven stappen zetten in het door ontwikkelen van de tussentijdse informatievoorziening en het doorvoeren van verbeteringen in de bedrijfsprocessen. In 2024 hebben we een audit uitgevoerd op de

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

MeerJarenOnderhoudsBegroting en is het proces rondom investeringen ten opzichte van de bijbehorende huurverhoging getoetst. Hieruit komen een aantal acties naar voren.

Selectieproces ERP-systeem

Beter Wonen is begin 2024 het selectietraject voor een nieuw ERP-systeem gestart. De reden hiervoor is dat het huidige systeem (NCCW) onvoldoende doorontwikkelt en af lijkt te koersen op een 'exit'. Dit blijkt onder andere uit het sterk teruglopend aantal klanten en de hoge mutatiegraad binnen het personeel van NCCW. Gesprekken met het management leverden te weinig vertrouwen op voor een toekomstbestendig ERP-systeem. Het huidige contract van Beter Wonen met NCCW loopt af op 31-12-2025. Op basis van een zorgvuldig doorlopen proces kiest Beter Wonen voor DataBalk als nieuwe ERP-leverancier.

Tax planning

In 2024 stonden we nadrukkelijk stil bij de tax-planning en onze fiscale positie. Tijdens deze bijeenkomsten bespraken we actualiteiten en kwamen we tot keuzes. Deze keuzes, die effect hebben op onze fiscale positie, zijn gedeeld met de Raad van Commissarissen. Naast de fiscale positie kwamen de volgende onderwerpen aan de orde:

- 'in control' zijn
- projectontwikkeling
- vennootschapsbelasting
- omzet- en loonbelasting
- onderhoud versus verbetering
- regelingen met betrekking tot duurzaamheid
- wet ketenaansprakelijkheid

Risicomanagement/audit

Jaarlijks wordt de integrale risicoanalyse (NAR) geactualiseerd. In het MT-overleg en personeelsoverleg worden de uitkomsten besproken. Vanuit deze inventarisatie wordt de risicoparagraaf opgesteld. In de risicoparagraaf, die opgenomen is in het jaarplan en in de tussentijdse cijfers, worden de risico's toegelicht en geclassificeerd. Waar nodig worden de uit te voeren acties benoemd.

Jaarlijks bepalen we de gevoeligheid voor economische ontwikkelingen en wet- en regelgeving op basis van scenario's die opgenomen zijn in het jaarplan. Risico's met betrekking tot investeringen

op projectniveau brengen we in kaart in het haalbaarheidsonderzoek.

De beheersing van de operationele risico's zijn geborgd binnen ons controleplan. In een spreadsheet bewaken we de diverse processen en sturen waar nodig bij.

Risico-inventarisatie en -evaluatie

De Risico-inventarisatie wordt jaarlijks geactualiseerd en besproken tijdens het personeelsoverleg. In dit overleg staan we onder andere stil bij de thema's omgaan met privacywet, integer handelen en de werkomstandigheden.

Ziekteverzuim

Ons beleid is gericht op het voorkomen van ziekteverzuim. Valt een medewerker toch uit, dan doen Beter Wonen en medewerker er, vanuit een gezamenlijke verantwoordelijkheid, alles aan om de ziekteperiode zo kort mogelijk te laten zijn. Hierbij ligt de focus op de (arbeids)mogelijkheden van de medewerker. Begeleiding vindt plaats door leidinggevende, eventueel met ondersteuning van de arbodienst. Waar nodig organiseert en financiert Beter Wonen (aanvullende) interventies. In 2024 waren er 12 verzuim meldingen. Het totaal aantal verzuimdagen is 62. Het ziekteverzuimpercentage is 2,50 %.

Arbobeleid

Het Arbobeleid is onderdeel van de bedrijfsvoering en gericht op het voorkomen van:

- ziekteverzuim en ongevallen
- kwaliteitsverlies door ongunstige werkomstandigheden
- schade aan gezondheid en goederen van personeel
- een slechte werksfeer

Bij Beter Wonen zijn twee medewerkers opgeleid als bedrijfshulpverlener. Bij een eventuele calamiteit zijn zij verantwoordelijk voor de coördinatie en uitvoering van de bedrijfshulpverlening. Jaarlijks wordt door deze medewerkers een herhalingscursus gevolgd.

Voor het Arbobeleid zijn we aangesloten bij ArboNed. Dit is onderdeel van onze ziekteverzekering bij Intermont.

Opleidingen

Medewerkers van Beter Wonen hebben de mogelijkheid zich verder te ontwikkelen door opleidingen te volgen. Deze opleidingen dragen bij aan het goed op de hoogte zijn van recente ontwikkelingen en wet- en regelgeving.

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 16/06/2025.

Daarnaast draagt het bij aan de persoonlijke ontwikkeling van de betreffende medewerker.

In 2024 is € 6.152 (2023: € 16.626) uitgegeven aan opleidingen en cursussen.

CAO Woondiensten en de Personeelsvertegenwoordiging

De huidige CAO loopt tot 1 april 2025. De CAO heeft een minimumkarakter. Dit betekent dat voor de werknemer in gunstige zin kan worden afgeweken. In 2024 vond 2 keer overleg plaats tussen de Personeelsvertegenwoordiging en de directeur. In dit overleg zijn bestaande afspraken, die specifiek voor Beter Wonen gelden, opnieuw bekrachtigd.

Interne communicatie

De directeur, de manager Financiën en Beleid en de manager Vastgoed maken deel uit van het MT. Het MT vergadert tweemaal per maand. Tijdens dit overleg wordt informatie gedeeld, stukken opiniërend

besproken en vindt binnen het mandaat van de directie besluitvorming plaats. Na iedere stafvergadering worden de medewerkers via e-mail geïnformeerd over de besluiten en onderwerpen die besproken zijn.

In het afgelopen jaar vond er vier keer een personeelsoverleg plaats. Tijdens het overleg worden actuele zaken en personeelsaangelegenheden besproken. Tevens komt regelmatig een verdiepingsthema aan bod. Er is onder andere ingegaan op de risico inventarisatie, risicoanalyse ICT, ERP-selectie, klokkenluidersregeling en integer handelen. Naast bovenstaande overleggen vindt op de afdelingen Vastgoed en Financiën frequent werkoverleg plaats.

Enquêtes

Gedurende het jaar meten we via KWH de klanttevredenheid bij onze huurders. We vragen op diverse onderdelen naar hun ervaringen en met een cijfer geven huurders aan hoe tevreden ze zijn over de dienstverlening. De digitale rapportage van KWH

Strategische doelstelling:

We bevinden ons qua dienstverlening in de kopgroep van de Aedes-Benchmark



Doelstelling 2024	Wat we in 2024 deden	Effect	Resultaat en eventueel vervolg	Partners
In de Aedes-Benchmark behalen we op alle geme-ten onderdelen gemid-deld een 8	Op basis van de KWH rapportages scherpten we processen aan en voerden we verbeteringen door	Tevreden huurders	We bevinden ons met een gemiddelde score van een 8,4 in de kopgroep van de Aedes Benchmark	Bewoners, Aedes, KWH
Overlast wordt door vroeg signalering en ketensamenwerking preventief opgepakt zodat er geen verhuizin-gen plaats vinden met als reden “overlast”	We hebben overlastsituaties in beeld en onder controle. We trekken hierbij op met ketenpartners zoals de wijkagent, welzijn en ‘vroeg er op af’	Leefbare wijken en tevreden huurders	In 2024 vonden er geen verhuizingen plaats vanwege overlast	Bewoners en ketenpartners
Door klachten serieus op te pakken worden er geen klachten in behandeling genomen door de Klachten Advies Commissie	Processen met ketenpartners worden mede aan de hand van de KWH rapportage blijvend geoptimaliseerd	Tevreden huurders	In 2024 heeft de KAC geen klachten over Beter Wonen in behandeling genomen	Bewoners en klachten-adviescommissie

VOOR WAARMERKINGS-DOELEINDEN



Verstegen accountants en adviseurs B.V.

levert ons belangrijke achtergrondinformatie op. Op basis van deze informatie zijn we in staat om gericht verbeteringen in het proces door te voeren. Het effect hiervan zien we terug in de resultaten van de Aedesbenchmark. Met een gemiddelde score van een 8,4 op het Huurdersoordeel bevinden we ons in de 'koplopers' groep. In onderstaande tabel wordt de score op het prestatieveld Huurdersoordeel gespecificeerd.

Casus-overleg

Eénmaal per twee maand vindt overleg plaats met diverse ketenpartners zoals medewerkers van hulpinstanties, gemeente Kampen en politie. In het overleg wordt gesproken over bewoners in de samenleving die een hulpvraag hebben. Waar mogelijk worden maatwerkafspraken gemaakt en gerichte acties uitgezet. We proberen onze huurders tijdig een oplossing te bieden als de situatie daarom vraagt. We kunnen daarbij instanties inschakelen maar ook zelf het voortouw nemen.

Beter Wonen - IJsselmuiden				Sector
	score	score	letter	score
	2023	2024		2024
Nieuwe huurders	8,1	8,4	A	7,8
Huurders met reparatieverzoek	8,3	8,3	A	7,9
Vertrokken huurders	8,1	8,5	A	7,4

Klachtenadviescommissie

De klachtenadviescommissie (KAC) verleent haar diensten voor negen regionale corporaties. De werkwijze en bevoegdheden van de klachtencommissie zijn vastgelegd in een reglement dat door de directies is goedgekeurd. De Klachtenadviescommissie is een onafhankelijke commissie die klachten behandelt van (mede)huurders, ex-huurders, toekomstige huurders en woningzoekenden die van mening zijn, dat zij door de organisatie niet correct geholpen zijn. De klachtenadviescommissie nam in 2024 geen klacht in behandeling die betrekking had op Beter Wonen.

Strategische doelstelling: Onze huurders ervaren veel keuzevrijheid



Doelstelling 2024	Wat we in 2024 deden	Effect	Resultaat en eventueel vervolg	Partners
Bewoners waarderen ons aanbod aan keuzevrijheid met een 7,8	Mede op basis van de enquête hebben we het assortiment aangepast en het proces geoptimaliseerd	Tevreden huurders	Het gemiddelde cijfer is op een 8,7 uitgekomen	Bewoners

Keuzevrijheid

Huurders kunnen op basis van vooraf bepaalde vervangingsjaren zelf het initiatief nemen de badkamer, keuken of douche te vervangen. Huurders worden bij ons op kantoor begeleid bij het uitzoeken van keukens, sanitair voor de badkamer en wand- en vloertegels. Vooraf zijn zij geïnformeerd zodat ze weten wat de keuzemogelijkheden zijn. Deze keuzevrijheid wordt door de huurder gewaardeerd.



Strategische doelstelling:
Onze woningen zijn veilig en verkeren in een goede onderhoudsstaat



Doelstelling 2024	Wat we in 2024 deden	Effect	Resultaat en eventueel vervolg	Partners
We voeren bij 150 woningen van ons bezit een APK veiligheidskeuring uit. Wanneer bewoners niet mee willen werken, nodigen we ze uit voor een gesprek om de achtergrond te achterhalen	In 2024 is de APK bij 167 woningen uitgevoerd	Veiligheid woning voor een groot deel preventief geborgd	Dankzij dit preventief onderhoud voorkomen we vervolgschade en 'kennen' we onze woningen	Huurders, aannemer en installateur
Onze huurders beoordelen de kwaliteit van de woning met minimaal een 7,5	We hebben conform ons SVB geïnvesteerd in de woningvoorraad	Tevreden huurders	De kwaliteit van de woning is door onze huurders gewaardeerd met een 7,9	Huurders, KWH
De complexplannen (onderdeel SVB) wordt jaarlijks geëvalueerd en daar waar nodig aangepast.	Het SVB en de streefhuren zijn op onderdelen geactualiseerd	Veranderopgave in beeld	Maatregelen per complex zijn in beeld en verwerkt in de meerjarenbegroting	Gemeente, HVgIJ

APK

Met de NEN 8025 zijn voor Nederland algemene eisen gesteld voor de periodieke beoordeling van de veiligheid van technische installaties en technische voorzieningen in woningen en een advies om eventuele defecten weg te nemen. Eén keer per zeven jaar voeren we een **Algemene Periodieke veiligheidskeuring** uit bij een huurwoning. Een timmerman, loodgieter en elektricien bezoeken tegelijkertijd een woning en controleren deze volgens een vastgestelde checklist. In de lijst worden alle voor de veiligheid relevante punten die worden nagelopen, benoemd. Wij vulden de lijst aan met enkele preventieve onderhoudspunten. Ook kunnen bewoners tijdens de APK gelijktijdig reparatieverzoeken uit laten voeren.

SVB

Jaarlijks vindt een actualisatie plaats van ons SVB. De complexplannen worden nagelopen en op onderdelen geactualiseerd. Dit heeft in 2024 voor een beperkt aantal complexen tot een strategiewijziging geleid. Een groot aantal medewerkers is bij de actualisatie betrokken. Onze huurders waarderen de kwaliteit van de woning in de Aedes-Benchmark met een 7,9. Dat is het hoogste cijfer van alle deelnemende corporaties.

Ons woningbezit is als volgt opgebouwd:

Kern	Aantal woningen	%
IJsselmuiden	1.025	90
Wilsum	50	5
Zalk	19	2
Kamperveen	4	0
's-Heerenbroek	12	1
Grafhorst	16	1
Kampen	16	1
Totaal	1.142	100

Per saldo nam ons bezit in 2024 af met zes woningen die verkocht zijn.



Opbouw vastgoed

			Bouwjaren							
Type woningen	%	aantal	< 1945	1945 - 1959	1960- 1969	1970- 1979	1980- 1989	1990- 1999	2000- 2009	>= 2010
Eengezinswoningen										
- gezinswoningen	37	419	12	46	65	182	42	6	20	46
- levensloop/senioren	15	173	-	-	-	24	38	55	14	42
Meergezinswoningen										
- etagebouw zonder lift (2 woonlagen)	14	158	-	-	57	56	29	-	6	10
- etagebouw met lift (2 woonlagen)	16	181	-	-	-	30	-	92	-	59
- flatwoning (3 woonlagen)	9	106	-	-	36	-	-	-	-	70
Overig										
- intramuraal	6	73	-	-	-	3	-	-	9	61
- participanten Kulturhus	1	9	-	-	-	-	-	-	-	9
- kinderdagverblijf	0	1	-	-	-	-	-	-	-	1
- parkeervoorzieningen	2	21	-	-	-	-	-	-	5	16
- rabobankgedeelte kantoor	0	1	-	-	-	-	-	-	-	1
Totaal aantal woningen		1.142	12	46	158	301	109	153	49	314
Totaal in procenten	100		1	4	14	26	10	13	4	27

Onderhoud aan ons woningbezit

In het Jaarplan 2024 hebben we de onderhouds-lasten, exclusief doorberekende personeels- en organisatiekosten, begroot op een totaalbedrag van € 3.068.000. Op woningniveau zijn de onderhoudskosten gedurende de economische levensduur in beeld.

Het planmatig onderhoud is de grootste post binnen de onderhoudsbegroting. In 2024 gaven we binnen de begroting in totaal € 1.523.435 uit aan planmatig onderhoud. Het verschil tussen de werkelijke en begrote kosten wordt veroorzaakt door onderbesteding. De post binnenonderhoud is vraaggestuurd. Huurders kunnen zelf aangeven of ze binnenonderhoud willen laten uitvoeren. In 2024 gaven we hier € 676.355 aan uit.

Een overzicht van de werkelijke en begrote onderhoudslasten:

Soort onderhoud 2024	Werkelijke uitgaven	%	Begroot	%
Reparatie onderhoud	211.529	8	268.000	9
Onderhoudskosten bij mutatie	53.378	2	106.000	3
WMO aanpassing	14.895	1	15.000	0
Planmatig onderhoud	1.523.435	57	1.778.000	58
Onderhoud c.v.'s	31.038	1	42.000	1
Binnenonderhoud	676.355	26	700.000	23
APK/preventief onderhoud	51.887	2	59.000	2
Onvoorzien	88.857	3	100.000	3
Totaal	2.651.374	100	3.068.000	100

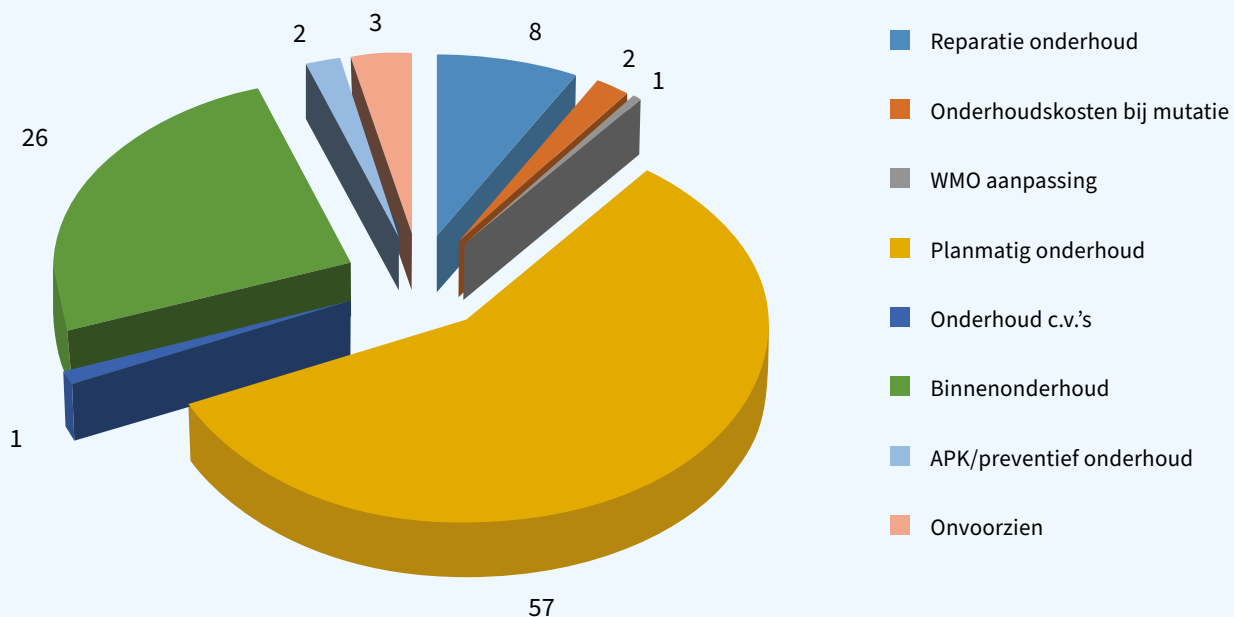
VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 16/06/2025.

Werkelijke uitgaven in %



Reparatie- en mutatieonderhoud

Het aantal reparatieverzoeken daalde van 1.267 in 2023 naar 1.071 in 2024. De gemiddelde kosten per reparatieverzoek daalden van € 205 in 2023 naar € 200 in 2024.

Bij het muteren van een woning moet de woning voldoen aan het gewenste kwaliteitsniveau. De gemiddelde kosten per mutatie bedragen € 1.068. Dit is een stijging ten opzichte van 2023 van € 140.

Onderhoudsfonds kleine gebreken

Voor € 5,00 per maand kunnen huurders lid worden van het onderhoudsfonds kleine gebreken. Bij deelname aan dit fonds worden kleine reparaties, die normaal voor rekening van de huurder komen, via het fonds betaald. Voorbeelden zijn reparaties aan waterkranen en doucheslangen, ontstoppen van riolering, schoonmaken van dakgoten en reparaties aan hang- en sluitwerk.

Kosten per reparatieverzoek en per mutatie:

Jaar	Aantal reparatieverzoeken	Gemiddelde kosten per reparatieverzoek	Aantal verhuizingen	Gemiddelde kosten per mutatie
2020	959	159	65	1.065
2021	1.028	165	66	1.398
2022	1.345	213	106	1.295
2023	1.267	205	83	928
2024	1.071	200	50	1.068

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

Strategische doelstelling:

We maken op transparante wijze de effecten van onze keuzes inzichtelijk (Maatschappelijk Rendement)



Doelstelling 2024	Wat we in 2024 deden	Effect	Resultaat en eventueel vervolg	Partners
We maken aan de hand van WALS het maatschappelijk rendement zichtbaar in de jaarrekening. Het gaat hierbij om het verschil tussen Marktwaaarde en Beleidswaarde. Tekstueel leggen wij hier verantwoording over af	We maken het maatschappelijk rendement inzichtelijk via de marktwaaarde waterval	Legitimatie	De analyse van het verschil tussen marktwaaarde en beleidswaarde geeft inzicht in het maatschappelijk presteren en helpt ons bij het maken van beleidskeuzes	Belanghouders

Maatschappelijk rendement

In het verslag van de directeur-bestuurder is ingegaan op dit onderwerp. Hierin licht hij zowel tekstueel als financieel toe hoe we maatschappelijk presteren op de onderdelen betaalbaarheid, beschikbaarheid, kwaliteit en beheer.



VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 16/06/2025.

9



Gezonde bedrijfsvoering

Beter Wonen werkt zo efficiënt en effectief mogelijk wat resulteert in een gezonde bedrijfsvoering en lage bedrijfslasten.

Strategische doelstelling:

We bevinden ons qua bedrijfslasten minimaal op het landelijk gemiddelde van de Aedes Benchmark.



Doelstelling 2024	Wat we in 2024 deden	Effect	Resultaat en eventueel vervolg	Partners
De beïnvloedbare bedrijfslasten zijn lager of gelijk aan het landelijk gemiddelde van de Aedes Benchmark	Deelname Aedes Benchmark	In control	Met € 922 bevinden we ons onder het sectorgemiddelde van € 1.018	Aedes
We voldoen aan de normen van het WSW en de Autoriteit woningcorporaties	We actualiseerden het reglement financieel beheer en beleid, de financieringsstrategie en de toezichtvisie	In control	We voldoen aan de normen van het WSW en de Autoriteit woningcorporaties. We houden rekening met scenario's zodat we op tijd in kunnen spelen op ontwikkelingen in de markt	WSW, AW
Huurderving door leegstand minder dan 0,5% (m.u.v. te verkopen huurwoningen)	We verhuren daar waar mogelijk aansluitend	In control	De huurderving excl. Erfgenamenstraat komt uit op 0,28%	Huurders en ketenpartners

Beïnvloedbare bedrijfslasten

Binnen de Aedes Benchmark score we een A op dit onderdeel.

	uw score	Gemiddelde score sector	uw letter	Openbaarheid resultaten
Prestatieveld Bedrijfslasten			A	openbaar
Nieuwe huurders	€ 922	€ 1.018		openbaar

Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW)

De Autoriteit woningcorporaties (Aw) en WSW beoordelen de risico's van corporaties op basis van een gezamenlijk beoordelingskader.

In het gemeenschappelijk beoordelingskader liggen vast:

- de risicogebieden waar het Aw en WSW naar kijken (scope)
- de concrete kwantitatieve en kwalitatieve beoordelingselementen in de risicogebieden
- de weging en samenhang van de bevindingen (risicogericht)
- de benodigde gegevens (input)



Met het gezamenlijke beoordelingskader komen de Aw en WSW, ieder vanuit hun eigen rol en verantwoordelijkheid, tot een zelfstandig maar afgestemd oordeel.

Het risicoprofiel is door het WSW als laag beoordeeld. Dit hangt samen met de goede ontwikkeling van de financiële ratio's. De transitieopgave is fors, zeker in omvang ten opzichte van het totale bezit. Op basis van de dPi zijn de ingerekende ambities voor de prognoseperiode tot en met 2034 financieel haalbaar binnen de vigerende kaders.

Het WSW stelde een aantal relevante ratio's op waaraan corporaties moeten voldoen. Hierna volgt een opsomming van de belangrijkste ratio's met de daarbij horende ontwikkeling voor Beter Wonen op basis van de meerjarenbegroting.

Soort	Norm	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
Interest Coverage Ratio (ICR)	$\geq 1,4$	4,80	3,71	3,22	2,83	2,36	2,34	2,26	2,33	2,41	2,88
Loan to Value (beleidswaarde)	≤ 70	32,80	34,50	36,90	46,70	50,70	47,80	45,60	45,00	44,20	42,30
Solvabiliteit (beleidswaarde)	≥ 30	66,90	65,30	63,50	56,20	49,30	51,40	53,50	54,10	54,80	56,70
Dekkingsratio (marktwaarde) / Onderpandsratio	< 70	19,00	20,30	21,70	26,80	28,40	26,70	25,30	24,70	24,00	23,00
Jaarresultaat		5.996	2.551	3.885	2.643	286	-6.350	6.441	6.090	6.483	7.753
Eigen Vermogen (marktwaarde)		177.180	179.731	183.617	186.259	185.973	192.323	198.765	204.854	211.337	219.090
Aantal woongelegenheden		1.117	1.114	1.127	1.157	1.212	1.216	1.212	1.214	1.216	1.218

Interest Coverage Ratio (ICR)	Operationele kasstroom + (rentelast - rentebaten) / rentelast
Loan to Value (beleidswaarde)	Nominale schuld / beleidswaarde
Solvabiliteit (beleidswaarde)	Eigen vermogen (beleidswaarde) / Balanstotaal (beleidswaarde)
Dekkingsratio	Nominale schuld / marktwaarde
Onderpandsratio	Geborgde leningen WSW / wetwaarde

Autoriteit woningcorporaties

De Aw ziet er op toe dat woningcorporaties zich concentreren op hun kerntaak: zorgen dat mensen met een laag inkomen goed en betaalbaar kunnen wonen, nu en in de toekomst. Daarbij kijkt de Aw naar de kwaliteit van het bestuur en het interne toezicht. Bestuurders en Raden van Commissarissen worden gestimuleerd om hun verantwoordelijkheid te nemen. Is hier aanleiding toe dan kan een verdiepend onderzoek het gevolg zijn. In 2024 was hier geen aanleiding toe.

Leegstandcijfers en beleid

Leegstand van een woning wordt veroorzaakt door het verschil in dagen tussen het inleveren van de sleutels door de vorige huurder en het in ontvangst nemen van de sleutels door de nieuwe huurder. Dit verschil willen we zo kort mogelijk houden. We plannen daarom na de huuropzegging tegelijk een voorinspectie in om zaken af te stemmen. Het plaatsen van een advertentie op De

Woningzoeker volgt direct na de huuropzegging. Soms is het niet mogelijk om aansluitend te verhuren omdat er werkzaamheden in de woning worden uitgevoerd. Denk daarbij aan het plaatsen van zonnepanelen of het uitvoeren van isolerende maatregelen. Ten opzichte van 2023 daalde de reguliere huurdering van € 28.781 naar € 24.282 (exclusief Erfgenenstraat).

Bij de verkoop van sociale huurwoningen staat de woning een aantal maanden leeg. In 2024 zijn er zes huurwoningen verkocht.

WOZ

Jaarlijks gaan we in gesprek met de gemeente Kampen over de WOZ-waardering. Ook in 2024 voerden wij dit gesprek. Voor een aantal adressen is de waardering neerwaarts bijgesteld. Deze bijstelling heeft een positief effect op meerdere heffingen.

10



Samenwerking met partners

We kunnen de volkshuisvestelijke en maatschappelijke opgave waar we voor staan alleen waarmaken in nauwe samenwerking met de belanghouders waarmee we binnen ons werkgebied samenwerken

Strategische doelstelling:

Samenwerking met ketenpartners levert meerwaarde op (1+1=3)



Doelstelling 2024	Wat we in 2024 deden	Effect	Resultaat en eventueel vervolg	Partners
Ieder kwartaal overleg met Huurders Vereniging groot IJsselmuiden	De overleggen vonden volgens planning plaats	Verwachtingen zijn op elkaar afgestemd	Samen met de HVglJ geven we invulling aan de Woning/Overlegwet	HVglJ
In gesprek met Dorpsbelangen over actuele thema's om verwachtingen over en weer te delen	We onderhouden korte lijnen met de diverse dorpsbelangen	Verwachtingen zijn op elkaar afgestemd	We blijven in gesprek met dorpsbelangen zodat we weten wat er in de dorpen speelt	Besturen dorpsbelangen
Samen met deltaWonen een informatieavond organiseren voor de gemeenteraad	Vanwege agenda technische redenen (knelpunt Raad) is er geen informatieavond georganiseerd	Verwachtingen zijn op elkaar afgestemd	De informatiebijeenkomst vindt in 2025 plaats	Gemeente Kampen, deltaWonen
We nemen actief deel als partner binnen NoWoZo op de onderdelen duurzaamheid en het vraagstuk opgaven en middelen	In NoWoZo is ook een werkgroep Financiën opgestart	Kennis blijft op peil	Er wordt aan de hand van een jaarplan gericht gewerkt aan doelstellingen en resultaten	NoWoZo- corporaties

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

Ketenpartners

We werken op diverse gebieden samen met collega-corporaties en ketenpartners. Het gaat hierbij om onder andere:

- de regionale klachtenadviescommissie
- het gezamenlijk inkopen van zonnepanelen
- het gezamenlijk inkopen van diensten
- WWZ038
- overleg van bestuurders in Noord-, West-Overijssel, Zwolle e.o. (NoWoZo)
- het casusoverleg
- de Woningzoeker

Ook op het gebied van betaalbaarheid en sociale problematiek werken we nauw samen met ketenpartners. Op deze wijze kunnen we preventief handelen.

HuurdersVereniging groot IJsselmuiden (HVgIJ)

De HVgIJ vertegenwoordigt alle huurders van Beter Wonen. Alle huurders zijn automatisch lid van Beter Wonen. Dit draagt bij aan de continuïteit van de vereniging. Dat willen we graag zo houden. Beter Wonen draagt financieel bij en faciliteert daar waar nodig om de HVgIJ zo goed mogelijk te laten functioneren.

Ieder kwartaal vindt overleg plaats met de HVgIJ. Daarbij komen zowel beleidsmatige onderwerpen als actuele ontwikkelingen aan de orde. De volgende onderwerpen kwamen tijdens de overleggen aan bod:

- betaalbaarheid
- nieuwbouw
- klachtenadviescommissie
- huurbeleid
- verduurzaming woningen
- uitbreiding de Woningzoeker
- jaarrekening 2023
- jaarplan 2025
- jaarschijf 2025 (prestatieafspraken)
- diverse huurdersvragen



Dorpsbelangen

We onderhouden goede contacten met de diverse dorpsbelangen. Gedurende het jaar hebben er diverse gesprekken plaatsgevonden. Met Dorpsbelangen Zalk hebben we gesproken over het realiseren van 2 Tiny Houses en tijdelijke huisvesting. Met Wilsum is gesproken over toekomstige nieuwbouwlocaties om jongeren en ouderen voor het dorp te behouden.

NoWoZo

Vanuit NoWoZo worden een aantal ontwikkelingen gezamenlijk opgepakt. Voorbeelden hiervan zijn de uitbreiding van De Woningzoeker, afspraken over huisvesting van dak- en thuislozen en ontwikkelingen op het gebied van vastgoed. Binnen de werkgroep vastgoed vindt uitwisseling plaats op het gebied van vastgoedinvesteringen, financiering en nieuwbouw. In de werkgroep duurzaamheid komen onderwerpen op het gebied van verduurzaming aan de orde. In 2024 is de werkgroep financiën opgestart. Doel van deze overlegvormen is om van elkaar te leren en daar waar mogelijk gezamenlijk op te trekken. De opgedane kennis kan gebruikt worden voor de eigen corporatie. Op deze manier levert de samenwerking met collega-corporaties directe meerwaarde op ($1 + 1 = 3$).

Prestatieafspraken

De prestatieafspraken zijn op 20 december 2022 door betrokken partijen getekend.

De Prestatieafspraken bevatten de volgende thema's:

- Voldoende sociale huurwoningen
- Woonlasten die voor mensen betaalbaar zijn
- Inclusieve en leefbare wijken waar mensen zich thuis voelen
- Duurzame wijken en woningen
- Organisatie en samenwerking

In de prestatieafspraken is de afspraak gemaakt dat de uitwerking van de jaarschijf als het, conform de Woningwet, jaarlijks door de corporatie uit te brengen bod gezien wordt. De jaarschijf voor 2025 is samen met de gemeente, huurdersverenigingen en deltaWonen opgesteld en vastgesteld. Ondertekening van de Jaarschijf 2025 heeft op 5 december 2024 plaatsgevonden.

Wonen-Welzijn-Zorg (WWZ 038 Kampen)

In Kampen werken de gemeente, zorg- en welzijnsaanbieders en woningcorporaties samen onder de naam WWZ038. Deze samenwerking is gestart om adequaat in te spelen op de wensen en behoeften van bewoners, in een periode van grote veranderingen in de zorg. Doel is om samenhangende en domein-overstijgende voorzieningen en diensten tot stand te brengen die partijen ieder voor zich niet (meer) kunnen realiseren.

Gezamenlijk hebben we een woonzorgvisie opgesteld. De woonzorgvisie gaat in op de belangrijkste huisvestings- en beleidsopgaven voor de volgende zorgdoelgroepen:

- ouderen en mensen met een lichamelijke beperking
- mensen met een verstandelijke beperking
- mensen die gebruik maken van Beschermd wonen
- uitstroom uit verblijfslocaties

Hieruit is een veranderopgave inclusief actieplan gedefinieerd waaraan we met elkaar invulling geven.



Beter Wonen
IJSSELMUIDEN

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.



11

Verslag van de raad van commissarissen



Taak en kaders

Raad van Commissarissen (RvC)

In dit verslag, dat samen met het verslag van de directeur-bestuurder, het volkshuisvestingsverslag en de jaarrekening deel uitmaakt van het jaarverslag van Beter Wonen verantwoordt de RvC zich over het jaar 2024.

Het is de taak van de RvC om toezicht te houden op de directeur-bestuurder en het functioneren van Beter Wonen in het uitoefenen van haar maatschappelijke taak.

De RvC beoordeelt besluiten van de directeur-bestuurder (vaststellen/goedkeuring) en laat zich door de directeur-bestuurder, huurdersvereniging en andere belanghouders uit de omgeving van Beter Wonen informeren.

De RvC adviseert de directeur-bestuurder daarnaast gevraagd en ongevraagd en is als werkgever verantwoordelijk voor de benoeming (en eventuele schorsing of ontslag van de directeur-bestuurder), beoordeling en arbeidsvoorwaarden van de directeur-bestuurder.

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

Legitimatie

De RvC handelt op basis van de bevoegdheden die in de Statuten zijn omschreven. De werkwijze van de RvC is beschreven in het Reglement Raad van Commissarissen. Daarnaast heeft de RvC de taken en verantwoordelijkheden vastgelegd in een toezichtkader, een toezichtvisie en een toetsingskader.

Het toezichtkader beschrijft het speelveld en de taken van de corporatie en omvat het geheel van spelregels welke de RvC bij het uitoefenen van zijn taak volgt. De toezichtvisie beschrijft de visie van het bestuur en de RvC op besturen en toezicht houden en op welke wijze de RvC toezicht houdt.

Het toetsingskader beschrijft de speerpunten van de RvC en het informatieprotocol.

In 2024 heeft de RvC haar toezicht- en toetsingskader geactualiseerd.

Governance, informatieverstrekking en integriteit

De RvC onderschrijft de Governancecode voor woningcorporaties. De Governancecode, het Reglement van de Raad van Commissarissen en de toezichtvisie zijn opgenomen op de website van Beter Wonen.

In het Reglement Raad van Commissarissen is opgenomen met welke stukken de directeur-bestuurder

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

de leden van de RvC moet informeren. Dat gebeurt via de 4-maandsrapportage en via de jaarlijkse informatie vanuit het jaarplan en de jaarrekening.

De integriteitscode van Beter Wonen bevat thema's die van belang zijn, als het gaat om gedrag en vertrouwen. De medewerkers en de leden van de RvC onderschrijven de integriteitscode. De klokkenluiderregeling maakt onderdeel uit van de integriteitscode. Er vonden in het verslagjaar geen transacties c.q. gebeurtenissen plaats waarbij tegenstrijdige belangen van de RvC of directeur-bestuurder speelden en er zijn geen meldingen ontvangen van (mogelijke) integriteitschendingen.

Maatschappelijke opdracht van Beter Wonen

Beter Wonen moet zorgdragen voor:

- voldoende huurwoningen (beschikbaarheid);
- betaalbare huren (betaalbaarheid);
- woningen die technisch en energetisch op orde zijn (kwaliteit).

Beschikbaarheid

De gemeente Kampen, deltaWonen, de huurdersverenigingen en Beter Wonen stelden op basis van de prestatieafspraken 2023-2026 de jaarschijf voor 2025 op. Een aantal van deze afspraken wordt in dit jaarverslag benoemd. In het kader van het thema 'beschikbaarheid' zijn op basis van demografische ontwikkelingen afspraken gemaakt over de groei en transformatie van de sociale huurwoningvoorraad. Met deze groei en transformatie zorgt Beter Wonen ervoor dat woningzoekenden voldoende slaagkansen hebben op de woningmarkt. De gemeente Kampen stuurt er in haar woningbouwprogramma op dat 30% van alle nieuwbouw een huurwoning in de sociale sector of een goedkope koopwoning betreft.

Op basis van een onderliggend woningbehoefte onderzoek hebben partijen de inspanningsverplichting om de voorraad zelfstandige huurwoningen in de sociale huur- en koopsector te laten toenemen. Voor de komende 5 jaar heeft Beter Wonen afspraken met de gemeente gemaakt over de nieuwbouw van 136 woningen in en om IJsselmuiden. Dit is inclusief de sloop/nieuwbouwopgave Erfgenamenstraat. Tussen 'plannen' en 'realiseren' zit vaak een groot tijdsverloop. In de praktijk vergen zaken, zoals het maken en vaststellen van bestemmingsplannen, omgevingsvergunningen en het bouwrijp maken van het terrein, namelijk meer tijd dan vooraf wordt ingeschat. In 2024 is de nieuwbouw van 17 appartementen aan de Erfgenamenstraat (fase 1) en 16 appartementen in het

project Sonnenbergkwartier gestart. De woningen worden naar verwachting respectievelijk april 2025 en oktober 2025 opgeleverd. Met de nieuwbouw levert Beter Wonen een belangrijke bijdrage aan de benodigde doorstroming op de woningmarkt.

Bij elk project wordt opnieuw beoordeeld of het in de dan geldende situatie financieel haalbaar is. Om de 'onrendabele top' van de investering (zie bij 2.2.3.) te kunnen financieren, wordt een aantal bestaande huurwoningen verkocht (bij voorkeur aan 'zittende' huurders). Als alle hierboven genoemde plannen gerealiseerd worden, neemt het aantal betaalbare huurwoningen per saldo toe.

Betaalbaarheid

Landelijk is geconstateerd dat de betaalbaarheid van wonen onder druk staat: in de afgelopen jaren stagneerde de koopkracht, terwijl de woonlasten toenamen. Verder groeide de doelgroep voor huurwoningen in omvang. Veel huurders hadden in de afgelopen jaren moeite om hun vaste lasten te betalen. Beter Wonen deelt de bezorgdheid in de samenleving hierover. Om die reden stijgen de huren, conform de nationale prestatieafspraken, de komende jaren gematigd.

In de gemaakte prestatieafspraken met de gemeente Kampen staat over de huurprijs: 'Corporaties hanteren voor gemiddeld tenminste 80% van de voorraad huurwoningen in de sociale sector een maximale streefhuurprijs tot aan de aftoppingsgrenzen en investeren hiermee flink in de betaalbaarheid door het aftoppen en/of verlagen van streefhuurprijzen. De secundaire doelgroep wordt bediend met maximaal 20% van de woningvoorraad met een huurprijs tussen de aftoppingsgrenzen en de liberalisatiegrens'.

De situatie bij Beter Wonen ziet er als volgt uit:

huurprijs	grenswaarde huurakkoord	Beter Wonen (in 2023)
tot tweede aftoppingsgrens € 697,08	80%	83%

Beter Wonen voldoet in 2023 met 90% van de woningen aan deze afspraak. De streefhuren worden jaarlijks geëvalueerd en waar nodig bijgesteld.



Afschrijving van een deel van de investering voor nieuwbouw

Op basis van de bouwkosten van woningen en sociale huurprijzen is een rendabele exploitatie voor de bovengenoemde huren niet mogelijk. Bij nieuwbouw van woningen wordt daarom direct een deel van de investering afgewaardeerd. Dit is de zogenaamde ‘onrendabele top’. De ‘onrendabele top’ is gebaseerd op de marktwaarde en daarmee op de markthuren. De onrendabele top wordt ten laste van het eigen vermogen gebracht. De stijging van de bouwkosten leidt tot hogere onrendabele toppen indien de stijging meer is dan de toename van de marktwaarde.

Energiezuinige woningen

In de ‘prestatieafspraken’ met de gemeente Kampen is afgesproken, dat Beter Wonen bedragen beschikbaar stelt voor het uitvoeren van extra energetische maatregelen. Huurders die willen meewerken aan het uitvoeren van energetische maatregelen, kunnen een verzoek bij Beter Wonen indienen. Daarnaast worden bij woningen die opnieuw verhuurd worden, zonnepanelen aangebracht. Voorwaarde daarbij is dat dit voor de huurder rendabel is.

In de Warmtevisie wordt beschreven op welke wijze de gemeente Kampen in 2050 aardgasvrij kan zijn. Beter Wonen heeft besloten nieuwe woningen te voorzien van een geo-warmtepomp. Binnen de bestaande voorraad doet Beter Wonen via pilots ervaring op met het plaatsen van hybride warmtepompen.

Beter Wonen heeft, conform de vernieuwingsagenda van Aedes, een plan uitgewerkt hoe de woningen uiterlijk in 2050 CO2 neutraal kunnen zijn.

Financiële gevolgen als gevolg van onterechte vergelijking met marktpartijen

In de jaarrekening worden de woningen (‘vastgoed in exploitatie’) gewaardeerd tegen ‘marktwaarde in verhuurde staat’. Door aanpassing van parameters bij de berekening van de marktwaarde in verhuurde staat stijgt de marktwaarde met 17,1 miljoen (exclusief nieuwbouw, verkoop en sloop).

De marktwaarde maakt duidelijk welke waarde het vastgoed heeft onder normale marktomstandigheden en bij uitgangspunten van de commerciële vastgoedmarkt. Beter Wonen heeft een sociale huisvestingstaak. Hierdoor wijkt het corporatiebeleid af van de uitgangspunten van de commerciële

vastgoedmarkt. Desondanks wordt de waarde van het vastgoed niet beoordeeld naar de voor corporaties ‘normale’ omstandigheden (waar bij het besluit tot nieuwbouw direct de “onrendabele top” wordt afgeboekt ten laste van het vermogen), maar op basis van de criteria die gelden voor de commerciële vastgoedmarkt. Dat heeft tot gevolg dat allerlei heffingen gebaseerd zijn op de veel hogere waardebeoordeling.

De mogelijkheden voor de corporatie om door verkoop of huurstijgingen de marktwaarde in verhuurde staat van het bezit in exploitatie te realiseren, zijn begrensd door de doelstelling van Beter Wonen, wettelijke maatregelen en maatschappelijke ontwikkelingen en de stijgende behoefte aan sociale huurwoningen. De waardevermindering van de woningen leidt tot een vermogenstoename. Deze vermogenstoename zit in de ‘stenen’ en leidt niet tot meer liquide middelen, waar investeringen voor nieuwbouw of energiebesparende maatregelen mee kunnen worden betaald.

Vergaderingen van de RvC

De RvC vergaderde in 2024 zes keer regulier in aanwezigheid van de directeur-bestuurder. Voorafgaand aan elke RvC-vergadering heeft onderling overleg van de RvC plaatsgevonden. Het functioneren van de directeur-bestuurder is tijdens het jaargesprek beoordeeld. Daarnaast voerde de RvC een gesprek met de accountant over de jaarrekening 2023. Buiten de vergaderingen waren er ook andere bijeenkomsten, namelijk de zelfevaluatie, een themabijeenkomst, een gesprek met een afvaardiging van de RvC met het MT (zonder directeur-bestuurder) en de controller, een gesprek met het voltallige personeel en hadden de RvC leden met huurderszetel een gesprek met Huurdervereniging HVglJ.

Besproken onderwerpen in de RvC

Hierna volgt een tabel met de besproken onderwerpen in 2024 tijdens reguliere RvC vergaderingen.

K staat voor kennisgeving, **G** staat voor ter goedkeuring en **V** staat voor ter vaststelling.

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

23 april 2024	K	G	V
Huurbeleid 2024 inclusief huurverhogingsvoorstel 2024		x	
Managementletter van de accountant	x		
Financieel Statuut			x
Vorbereiden zelfevaluatie	x		
Belanghouderstrategie (eerste opzet)	x		
Haalbaarheidsonderzoek Erfgenamenstraat		x	
Aanpassing financiën Sonnenbergkwartier		x	
Jaarverslag van de klachtenadviescommissie	x		
Rapportage 3e quadrimester 2022	x		
11 juni 2024	K	G	V
Profiel en portefeuilleverdeling RvC			x
Rapportage 1e quadrimester 2024	x		
Jaarverslag 2023 incl. de controleverklaring van de accountant			x
10 september 2024	K	G	V
Fraude risicoanalyse	x		
SVB			x
10 november 2024	K	G	V
Rooster van aftreden			x
Verslag zelfevaluatie			x
Investeringsstatuut			x
Rapportage 2e quadrimester 2024	x		
Inhoudelijke meningsvorming/discussie over de plannen voor 2024	x		
10 december 2024	K	G	V
Jaarplan / begroting incl. scenario's 2025-2034			x
Prestatieafspraken: jaarschijf 2025		x	
17 december 2024	K	G	V
Resultaten Aedes benchmark	x		
Beoordeling rechtmatigheid AW	x		
Toetsingskader en basisinformatie			x
Bezoldiging/honorering leden RvC en bestuurder			x
Risicobeoordeling ZOG, MOG, BOG	x		
Financieringsstrategie			x
Reglement financieel beleid en beheer			x

Daarnaast informeerde de directeur-bestuurder de RvC in elke vergadering (en soms daarbuiten) over situaties of ontwikkelingen. Ook gaf hij elke vergadering een update over de nieuwbouwprojecten. De RvC ontvangt voorafgaand aan iedere vergadering een overzicht van de door de directeur-bestuurder genomen besluiten.

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 16/06/2025.

Benchmark

Aedes, de overkoepelende organisatie van woningcorporaties, vergelijkt jaarlijks de prestaties van de corporaties. In november 2024 werd bekend dat Beter Wonen zich met vier A-scores in de kopgroep bevindt. De RvC gebruikte de resultaten om inhoudelijke vragen te stellen aan de directeur-bestuurder.

Toezicht op strategie

De strategisch-inhoudelijke basis voor ons toezicht is het ondernemingsplan 2022-2026.

De missie is als volgt verwoord:

‘Beter Wonen biedt mensen, die dat op eigen kracht niet kunnen, een betaalbaar (t)huis in een duurzame woonomgeving’.

In het ondernemingsplan staan de belangrijkste ontwikkelingen voor de komende periode beschreven. Voor de opbouw van dit geactualiseerde ondernemingsplan hebben we aansluiting gezocht bij de Aedes-agenda:

- Woonlasten die bewoners kunnen betalen (betaalbaarheid)
- Overall voldoende en passende sociale huurwoningen (beschikbaarheid)
- Duurzame huurwoningen zonder extra woonlasten voor huurders (kwaliteit)
- Huurwoningen in gemengde wijken waar mensen zich thuis voelen (leefbaarheid)
- Goede randvoorwaarden en gezonde bedrijfsvoering (continuïteit)

Belanghouders

Gedurende het jaar bespreken de RvC leden actualiteiten met elkaar in relatie tot belanghouders. Het jaarlijks overleg met de huurdersvertegenwoordigers werd op 4 juni 2024 gevoerd door de RvC leden met een huurderszetel. 6 februari 2024 vond een themabijeenkomst Zorg plaats. Deze werd verzorgd door meneer Engelsman, directeur bedrijfsvoering en vastgoed van IJsselheem. Essentie van het gesprek was: wat kunnen en willen wij als Beter Wonen IJsselmuiden bijdragen aan het leveren van woningen die geschikt zijn voor alle doelgroepen, waar rekening is gehouden met de wensen/eisen van een zorgwoning zoals geformuleerd door IJsselheem.

Samenwerkingsverbanden & verbindingen

Beter Wonen werkt samen met collega-corporaties op het gebied van inkoop, woningtoewijzing, duurzaamheid, vastgoed en maatschappelijke organisaties (De Herberg, Kadera).

Beter Wonen heeft geen nevenstructuur waarin verbindingen zijn opgenomen. Alle activiteiten vallen daarmee rechtstreeks onder het toezicht van de RvC.

Financiële en operationele prestaties

Beter Wonen werkt aan de hand van het reglement Financieel Beleid en Beheer. Het reglement wordt jaarlijks geactualiseerd. In het reglement is het speelveld voor de financierings- en beleggingsactiviteiten opgenomen.

De activiteiten van Beter Wonen worden jaarlijks vertaald in een jaarplan. De RvC verleent zijn goedkeuring aan dit jaarplan. De realisatie hiervan wordt bewaakt via de interne 4-maandsrapportages (inclusief een risicoparagraaf) en het jaarverslag. Verder is er gebruik gemaakt van externe rapportages van de Autoriteit Woningcorporaties (Inspectie Leefomgeving en Transport), Waarborgfonds Sociale Woningbouw en Aedes.

Bij de behandeling van de jaarverantwoording 2023 is de accountant uitgenodigd. Deze bracht verslag uit van zijn bevindingen. Daarnaast gaf de accountant de landelijke trends weer en de gevolgen hiervan voor Beter Wonen.

Volkshuisvestelijke en maatschappelijke prestaties

Het strategisch vastgoed beleid is voor de RvC een belangrijk toetsingskader. Op basis hiervan wordt getoetst of nieuwbouw-, verkoop- en/of sloopplannen voldoen aan het vastgestelde beleid.

Beter Wonen heeft diverse nieuwbouwprojecten in ontwikkeling. Door middel van de 4-maandsrapportages en aanvullende rapportages is de RvC door de directeur-bestuurder in 2024 hierover uitgebreid geïnformeerd. Besluitvorming vindt plaats op basis van een haalbaarheidsdocument waarin het project vanuit verschillende eisen en gezichtsvelden beschreven staat. Tevens is in het document een risicoanalyse en financiële paragraaf opgenomen.

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

De financiële positie van Beter Wonen is besproken met de accountant. De RvC nam kennis van de vaststelling van het borgingsplafond, de risicobeoordeling en borgbaarheids-verklaring door het WSW voor de jaren 2024 tot en met 2026 en het oordeel rechtmatigheid verslagjaar 2023 van de Autoriteit woningcorporaties. Daarnaast is de rapportage over de Aedes Benchmark 2024 besproken. De RvC stelde in 2024 het jaarverslag inclusief jaarrekening over het verslagjaar 2023 vast. Tevens werd goedkeuring verleend aan het jaarplan 2025.

De RvC keurde bovengenoemde besluiten en de besluiten zoals opgenomen in 2.3.1 bij unanimititeit goed. De besluiten zijn door de RvC getoetst aan het toezichtkader en het toetsingskader

Gegevensbescherming

Beter Wonen is verplicht om bij de verwerking van persoonsgegevens van betrokkenen (woningzoekenden, huurders, kopers en medewerkers) de Europese Algemene Verordening Gegevensbescherming na te leven. Er geldt onder andere een meldplicht voor datalekken. Om aan alle eisen te voldoen, zijn binnen de RvC de beheersmaatregelen en risico's besproken en daar waar nodig aangescherpt.

Opdrachtgeverschap accountant

In de vergadering van 11 juni 2024 is het accountantsverslag in het bijzijn van de accountant uitgebreid besproken. De RvC hecht veel waarde aan de bevindingen van de accountant.

Contact met directeur-bestuurder en medewerkers

De voorzitter van de RvC voerde maandelijks overleg met de directeur-bestuurder. Zij bespreken zaken die onder meer betrekking hebben op de relatie met gemeente, personele organisatie, projecten, voortgang prestatieafspraken en dergelijke. Daarnaast voerde de RvC een gesprek met beide MT-leden en de controller (en op een ander moment met de directeur-bestuurder) om gevoel te houden bij wat er speelt en leeft binnen de organisatie en waar mogelijke aandachtspunten en risico's liggen. Om die reden vindt er eens per twee jaar ook een gesprek plaats met het voltallige personeel. Dit gesprek vond in 2024 plaats op 7 oktober.

Samenstelling en bezoldiging/honorering bestuur en RvC

Directeur-bestuurder

De RvC stelt de bezoldiging van de directeur-bestuurder vast. Deze valt binnen de regeling normering topinkomens toegelaten instellingen volkshuisvesting. In september 2023 vond het jaargesprek plaats met de directeur-bestuurder. Het verslag hiervan is in een vergadering zonder directeur-bestuurder binnen de RvC besproken en vastgesteld. Bij de indexering wordt de regeling normering topinkomens toegelaten instellingen volkshuisvesting gevolgd.

Directeur-bestuurder

Naam:	H. Hoogenkamp (m)
Leeftijd:	56 jaar
In dienst sinds:	1 september 2014
Directeur-bestuurder sinds:	1 september 2014
Herbenoeming	1 september 2023
Duur benoeming:	4 jaar
Honorering:	Bruto jaarsalaris vast (incl. vak.geld) € 101.667
Overige vergoedingen:	Netto kostenvergoeding per jaar € 0
Auto van de zaak:	Nee
Nevenactiviteiten:	Voorzitter MKW (t/m 27 november 2024, platform voor midden en kleine woningcorporaties)
Variabele beloning:	Geen
PE-punten:	130 (norm: 108 punten over 2022 t/m 2024)

RvC

De samenstelling van de RvC in 2023 was als volgt:

Naam en functie	Aangetreden	Aftredend	Beroep, nevenfuncties en expertise
S. Plass (1961, vrouw) Voorzitter	2022	2026	Zelfstandig ondernemer: advies, interim-bestuur en kwaliteitsaudit maatschappelijke organisaties Expertise: volkshuisvesting/sociaal maatschappelijk Nevenfuncties: Voorzitter bestuur Stichting Welzijn Hattem, Lid Ronald Mc Donald Business Club Zwolle
H.J. Barten (1971, man)	2024	2025	Managing director Grondbank GMG
A.G. Kaashoek (1974, man) Lid	2018	2026	Zelfstandig ondernemer: adviseur vastgoed, eigenaar KAAder advies B.V. Expertise: vastgoed/volkshuisvestelijk Nevenfuncties: Lid RvT Mooisticht, Bunnik
L. Kroes (1960, man) Lid, tevens vicevoorzitter	2017	2025	Directeur Nederland NVAO Expertise: bestuurlijk/bedrijfsvoering Nevenfuncties: voorzitter bezwarencommissie Personeel Hogeschool Windesheim (tot 1 augustus 2024), Treasurer Board of European Association of Accreditation
C.B. Bos (1975 vrouw) Lid	2020	2028	Jurist bij Skal Bio Controle. Expertise: juridisch/sociaal maatschappelijk Nevenfuncties: secretaris Lions Club Kampen

In onderstaande tabel is de vergoeding in 2024 per lid inzichtelijk gemaakt. De honorering is gebaseerd op de honoreringscode van de VTW, alsmede passend binnen de WNT. Jaarlijks wordt een indexering conform de honoreringscode van de VTW toegepast. Tevens worden de in 2024 behaalde PE-punten in deze tabel verantwoord. Ieder lid van de RvC moet minimaal 5 PE-punten per kalenderjaar behalen (naar rato van de duur van het lidmaatschap).

Naam	Functie	PE-punten	Honorering (fiscaal)	Netto onkosten vergoeding	Totaal
S. Plass	Voorzitter	8	€ 8.670	€ 232	€ 8.902
L. Kroes	Vice voorzitter	5	€ 5.825	€ 0	€ 5.825
C.B. Bos	Lid	7	€ 5.825	€ 0	€ 5.825
A.G. Kaashoek	Lid	0*	€ 5.825	€ 0	€ 5.825
H.J. Barten	Lid	5	€ 5.339	€ 0	€ 5.339
Totaal			€ 31.484	€ 232	€ 31.716

* Zie paragraaf 'Permanente educatie'

Benoeming, vertrek & rooster van aftreden

Een lid van de RvC treedt volgens rooster af, uiterlijk vier jaar na diens benoeming. Herbenoeming is mogelijk voor maximaal een periode van vier jaar.

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

In de vergadering van 5 november 2024 heeft meneer Barten aangegeven zich vanwege privé redenen terug te trekken uit de RvC. De vergadering van 17 december 2024 was zijn laatste vergadering.

December 2024 is de sollicitatieprocedure voor een nieuw RvC-lid met financieel profiel opgestart.

Profielschetsen

Jaarlijks wordt beoordeeld hoe de expertise van de leden past binnen de diverse profielen. In 2024 heeft de RvC vier hoofd-aandachtsgebieden onderscheiden, namelijk vastgoed, volkshuisvesting, financiën en juridisch en daarnaast de volgende aandachtsgebieden: zorg, sociaal-maatschappelijk en bestuurlijk. Deze aandachtsgebieden zijn belegd bij de leden van de RvC. De aandachtsgebieden governance en risicomanagement en bedrijfsvoering worden als overkoepelend beschouwd en zijn ook aanwezig. Voor alle leden geldt bovendien dat affiniteit c.q. betrokkenheid met de lokale omgeving een pré is.

In 2024 bestond de RvC uit 5 leden. Per 1 januari 2025 bestaat de RvC uit vier leden.

De profielschetsen van de RvC leden zijn terug te vinden op onze website (www.bwij.nl) onder het kopje 'over ons'.

Belet of ontstentenis van de gehele RvC

Vanuit de statuten moet een 'back up' (ontstentenis en belet) geregeld zijn voor het geval de gehele RvC uitvalt. De VTW heeft hiervoor een commissarissenpool ingesteld, bestaande uit geschikte leden die ingeval van ontstentenis of belet van de gehele RvC tijdelijk de functie van commissaris op zich kunnen nemen. Wanneer deze situatie zich bij Beter Wonen voordoet, zoeken we aansluiting bij deze regeling.

Integriteit en onafhankelijkheid

De leden van de RvC zijn niet betrokken bij volkshuisvestelijke kwesties van de gemeente waar Beter Wonen actief is. Daarnaast zijn zij vanuit hun beroep of onderneming niet afhankelijk van of verbonden aan Beter Wonen. Geen van de leden is in het verleden in dienst geweest van Beter Wonen, noch onderhouden zij directe of indirecte niet-functionele relaties met de directeur-bestuurder en/of andere leden van de RvC, toeleveranciers of afnemers van de organisatie. Hierdoor is er geen sprake van (de

schijn van) belangenverstrengeling of ongewenste verwevenheden. Ook anderszins, zoals bijvoorbeeld ten aanzien van het bezit van vastgoed, is niet gebleken van (de schijn van) belangenverstrengeling of ongewenste verwevenheden.

Zelfevaluatie

Op 18 september 2024 vond de zelfevaluatie van de Raad van Commissarissen (RvC) plaats. Tijdens twee sessies met de directeur-bestuurder besprak de RvC de samenwerking en de verschillende rollen binnen de RvC. In de eerste sessie zijn, aan de hand van puzzelstukken, de benodigde en gewenste aandachtsgebieden binnen de RvC in kaart gebracht. Negen aandachtsgebieden waren reeds geformuleerd: juridisch, financiën, zorg, volkshuisvesting, vastgoed, risicomanagement, bedrijfsvoering, sociaal-maatschappelijk, en een tiende puzzelstuk, gemarkeerd met een vraagteken, bood ruimte voor aanvullende suggesties.

In de tweede sessie van de zelfevaluatie is de verdeling van deze aandachtsgebieden besproken in relatie tot het aantal RvC-leden. Gezien de omvang van de organisatie en de RvC is opnieuw geconcludeerd dat het instellen van commissies, zoals een auditcommissie of een remuneratiecommissie, niet noodzakelijk is. Het doel van dergelijke commissies is doorgaans het verdiepen in specifieke onderwerpen. Binnen de huidige samenstelling en werkwijze van de RvC wordt hiervoor voldoende tijd genomen. Indien nodig kunnen 'ad hoc' commissies ingesteld worden.

Het ideale aantal leden van de RvC was onderwerp van gesprek: vier of vijf leden? Drie leden werd daarbij uitgesloten. Indien de RvC naar vier leden gaat, moet dit een weloverwogen keuze zijn en niet slechts omdat het toevallig mogelijk is. Deze keuze hangt samen met de verdere professionalisering van de RvC. In ieder geval moeten alle besproken aandachtsgebieden binnen de voltallige RvC zijn geborgd. Daarbij wordt ervan uitgegaan dat ieder lid zowel een hoofd-aandachtsgebied als een aanvullend aandachtsgebied vertegenwoordigt. Tijdens de vergadering op 5 november 2024 is besloten dat de RvC per 8 februari 2025 uit vier leden bestaat.

Permanente educatie

De leden van de RvC zijn allen lid van de Vereniging van Toezichthouders Woningcorporaties (VTW). Voor nieuwe leden geldt dat zij, bij toetreden tot de RvC,

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 16/06/2025.

lid worden van de VTW. Uitgangspunt van de RvC is om goed op de hoogte te zijn van relevante informatie en daardoor goed voorbereid te zijn op actuele ontwikkelingen.

De RvC leden verdiepten zich in bepaalde onderwerpen. Zij bezochten daarvoor de volgende bijeenkomsten:

A.G. Kaashoek

Geen cursussen in 2024, PE punten te behalen in 2025, namelijk:

26-05-2025	VTW Academie	Vergrijzing en ouderenhuisvesting
11-06-2025	VTW Academie	Betaalbaarheid en beschikbaarheid

L. Kroes

PE punten voor 2024 behaald in 2023 (overschot)

C.B. Bos

09-02-2024	VTW	Webinar Fiscaliteit
05-06-2024	VTW Academie	Webinar AW onverenigbaarheden
06-11-2024	VTW	Webinar WSW
21-11-202	VTW	Strategieontwikkeling en de rol van de RvC

S. Plass

03-06-2024	Trusted Board	Jaarsymposium over netwerksamenwerking
20-04-2023	VTW	Deelname Masterclass 'Vastgoedsturing' (VTW)

H.J. Barten

02-09-2024	Avicenna	De rol van de RvC bij vastgoedontwikkelingen
24-10-2024	RICS	ESG training and Sustainable finance
26-11-2024	RICS	AI in Real Estate & Infrastructure webin
28-12-2024	Avicenna	Toezicht op duurzaamheid bij corporaties

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

Commissies

Gelet op de kleinschaligheid van onze corporatie en de keuze voor een integrale werkwijze zijn er geen kerncommissies ingesteld

Overleg met huurders(vertegenwoordiging)

Twee leden bezetten de huurderzetels: A.G. Kaashoek en C.B. Bos. Jaarlijks voeren de leden van de RvC, die op voordracht van de HVgIJ zijn benoemd, overleg met het bestuur van de Huurdersvereniging. Het gesprek vond plaats op 4 juni 2024.

Slotverklaring

De jaarrekening is, zoals blijkt uit de controleverklaring, die u in het jaarverslag aantreft, door de accountant gecontroleerd.

De raad van commissarissen van Beter Wonen kan zich met deze stukken verenigen en stelt de jaarrekening 2024 vast, in overeenstemming met artikel 25.6 van de statuten en artikel 7.6j van het Reglement raad van commissarissen. Het resultaat is toegevoegd aan het eigen vermogen.

De raad van commissarissen spreekt haar waardering uit naar alle medewerkers van Beter Wonen voor de getoonde inzet en behaalde resultaten. Mede hierdoor is Beter Wonen erin geslaagd over 2024 haar maatschappelijke en volkshuisvestelijke doelstellingen te realiseren.

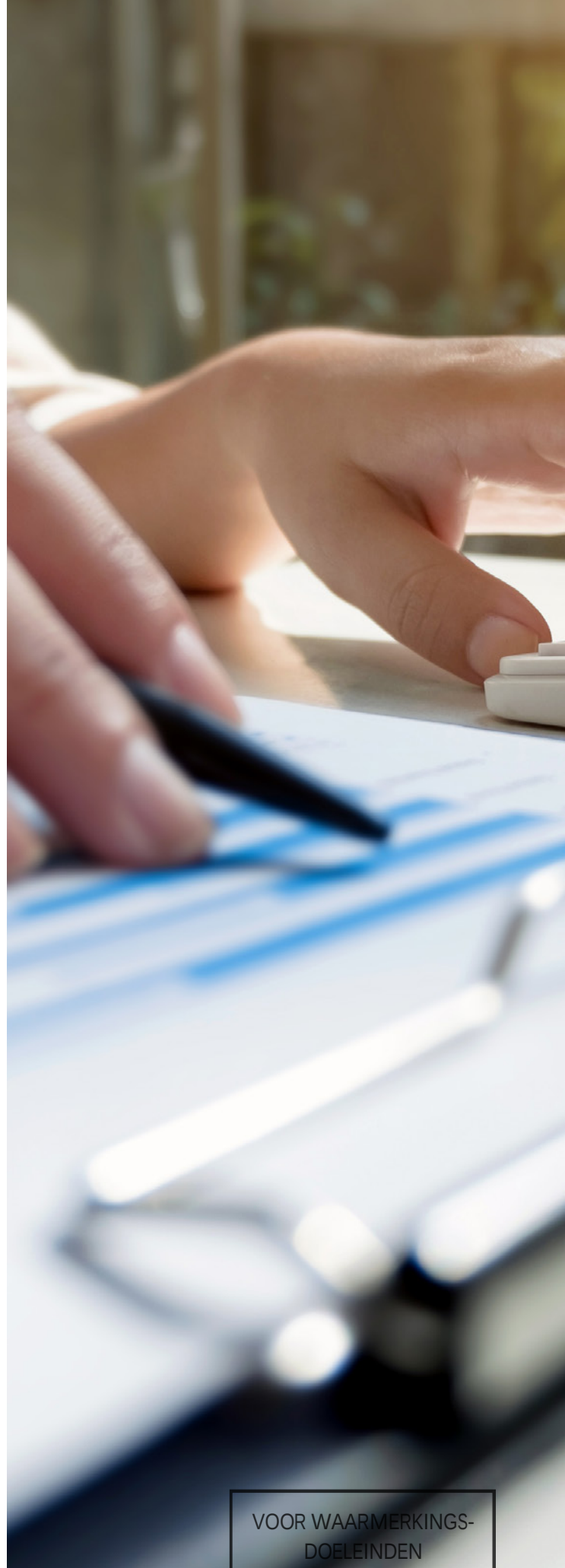
IJsselmuiden, 16 juni 2025

S. Plass

C.B. Bos

A.G. Kaashoek

P.S.G. Fransman



VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 16/06/2025.

12

Jaarrekening



VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

Jaarverslag 2024 d.d. 16/06/2025



VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 16/06/2025.

KENGETALLEN OVER DE AFGELOPEN 5 JAAR

	2024	2023	2022	2021	2020
Gegevens woningbezit					
- Woning/woongebouwen	1.116	1.119	1.081	1.114	1.139
bij: nieuwbouw	0	24	42	0	0
af : verkoop	-6	-9	-4	-9	-1
af : sloop	0	-18	0	-24	-24
bij: aankoop	0	0	0	0	0
Aantal woningen in exploitatie	1.110	1.116	1.119	1.081	1.114
- Onroerende zaken in aanbouw	0	0	0	0	0
- Garages	5	5	5	5	5
- Parkeerplaatsen	16	16	16	16	16
- Participanten Kulturhus	9	9	9	9	9
- KDV/Rabobank	2	2	2	2	2
Aantal verhuureenheden in exploitatie	1.142	1.148	1.151	1.113	1.146
Gemiddelde grondslag OZB per woning	241.288	227.291	200.163	179.376	166.443
Aantal woningen naar huurprijsklasse:					
- Goedkoop (2024: <= € 454,47)	40	59	78	84	88
- Betaalbaar (2024: > € 454,47 <= € 697,07)	826	878	874	873	842
- Duur (2024: > € 697,07)	170	105	93	50	101
- Overig	74	74	74	74	83
Prijs-kwaliteitsverhouding:					
- Gemiddeld aantal punten WWS	175	167	167	166	166
- Gemiddelde netto-huurprijs/woning	624	589	576	573	569
- % maximaal redelijke huur	57%	59%	66%	65%	65%
Het verhuren van woningen:					
- Mutatiegraad	4	7	9	6	6
- Huurachterstand in % jaarhuur	0,11	0,11	0,07	0,12	0,31
- Huurderving in % jaarhuur	0,95	1,40	0,61	1,20	0,79
Financiële continuïteit:					
- Interest Coverage Ratio (ICR)	4,31	4,85	6,31	6,10	4,17
- Loan to Value (marktwaarde)	16,41	17,42	17,83	17,46	20,31
- Loan to Value (beleidswaarde)	27,96	32,39	28,41	31,95	39,84
- Solvabiliteit (marktwaarde)	82,30	79,22	80,78	80,85	76,58
- Solvabiliteit (beleidswaarde)	69,70	61,77	69,99	65,89	55,19
- Dekkingsratio (marktwaarde)	16,32	18,66	18,55	23,04	20,31
- Onderpandsratio	16,30	17,75	17,30	21,60	
- Liquiditeit	0,37	0,36	0,32	0,89	1,78
- Rentabiliteit eigen vermogen	11,61	-9,29	9,55	15,62	7,96
- Rentabiliteit vreemd vermogen	2,14	2,19	1,80	1,87	2,18
- Rentabiliteit totaal vermogen	9,93	-6,95	8,06	12,98	6,58
- Renteresultaat in % eigen vermogen	-0,29	-0,33	-0,07	-0,16	-0,68
- Gemiddelde rentevoet leningen	2,17%	2,21%	1,92%	2,13%	2,50%
- Interne financiering per woning	151.371	136.253	145.999	133.915	110.231
Balans en winst- en verliesrekening:					
- Eigen vermogen per woning	150.712	132.502	144.427	136.792	110.728
- Totaal opbrengsten per woning	9.059	7.869	7.600	8.331	7.811
- Renteresultaat per woning	-672	-668	-607	-597	-649
- Jaarresultaat per woning	17.494	-12.313	13.792	21.119	8.810
Personeelsbezetting:					
- Aantal personeelsleden:	11	12	11	11	11
- Formatieplaatsen	9,31	9,65	9,07	9,28	9,10

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

BALANS PER 31 DECEMBER 2024

(na voorgestelde resultaatbestemming)

ACTIVA

Balans per 31 december 2024 (na voorgestelde resultaatbestemming)				
	31-12-2024		31-12-2023	
Vaste Activa				
1. Vastgoedbeleggingen				
1.1 DAEB vastgoed in exploitatie	196.312.250		179.828.213	
1.2 Niet DAEB vastgoed in exploitatie	4.612.983		4.470.037	
1.3 DAEB vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	-		-	
		200.925.232		184.298.250
2. Materiële vaste activa				
2.1 Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	954.670		977.888	
		954.670		977.888
3. Financiële vaste activa				
3.1 Latente belastingvordering	348.295		414.793	
		348.295		414.793
Som der vaste activa		202.228.198		185.690.931
Vlottende activa				
4. Voorraden				
4.1 Vastgoed bestemd voor verkoop	-		-	
		-		-
5. Vorderingen				
5.1 Huurdebiteuren	9.769		9.779	
5.2 Belastingen en premies sociale verzekeringen	-		-	
5.3 Overige vorderingen en overlopende activa	178.925		324.262	
		188.693		334.041
6. Liquide middelen		857.207		646.477
Som der vlottende activa		1.045.900		980.518
Totaal activa		203.274.098		186.671.449

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 16/06/2025.

BALANS PER 31 DECEMBER 2024
(na voorgestelde resultaatbestemming)

PASSIVA

Balans per 31 december 2024				
	31-12-2024		31-12-2023	
Passiva				
7. Eigen vermogen				
Kapitaal	23		23	
Overige reserves	49.271.805		45.270.572	
Herwaarderingsreserve	118.018.957		102.601.844	
		167.290.785		147.872.439
8. Egalisatierekening		43.921		50.271
9. Voorzieningen				
9.1 Nieuwbouw	219.994		3.771.616	
		219.994		3.771.616
10. Langlopende schulden				
10.1 Leningen kredietinstellingen	32.673.221		32.004.235	
10.3 Waarborgsommen	230.506		235.249	
		32.903.727		32.239.484
11. Kortlopende schulden				
11.1 Schulden aan kredietinstellingen	1.731.012		1.784.706	
11.2 Schulden aan leveranciers	375.224		447.605	
11.3 Belastingen en premies sociale verzekeringen	345.515		232.314	
11.4 Schulden ter zake van pensioenen	10.318		9.986	
11.5 Overige schulden	55.567		34.794	
11.6 Overlopende passiva	298.034		228.235	
		2.815.670		2.737.640
Totaal passiva		203.274.098		186.671.449

VOOR WAARMERKINGS-DOELEINDEN

Verstegen accountants en adviseurs B.V.

Jaarverslag 2024 d.d. 16/06/2025

Winst-en-verliesrekening 2024

	2024	2023
Functioneel model	€	€
Huuropbrengsten	8.703.764	8.561.009
Opbrengsten servicecontracten	260.380	220.928
Lasten servicecontracten	248.608	210.353
Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	613.539	507.222
Lasten onderhoudsactiviteiten	2.975.297	2.717.948
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	532.672	490.844
Nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille	4.594.028	4.855.570
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	1.847.737	2.381.344
Toegerekende organisatiekosten	22.245	32.479
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	885.438	1.510.522
Nettoverkoopresultaat vastgoedportefeuille	940.054	838.343
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	- 1.502.135	-4.614.997
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	17.110.407	-13.049.374
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	15.608.272	-17.664.371
Opbrengsten overige activiteiten	151.063	148.285
Kosten overige activiteiten	-	-
Nettoresultaat overige activiteiten	151.063	148.285
Overige organisatiekosten	407.397	416.357
Leefbaarheid	56.233	42.887
Waardeveranderingen van financiële vaste activa en van effecten	-255.744	-256.345
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	19.059	21.616
Rentelasten en soortgelijke kosten	765.076	767.327
Saldo financiële baten en lasten	-490.273	-489.366
Resultaat voor belastingen	20.339.513	-12.770.785
Belastingen	921.167	970.727
Resultaat na belastingen	19.418.346	-13.741.512

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 16/06/2025.

KASSTROOMOVERZICHT VOLGENS DE DIRECTE METHODE 2024

	2024		2023	
Directe methode				
Ontvangsten				
Huren	8.704.764		8.556.727	
- Zelfstandige huurwoningen	7.525.766		7.340.593	
- Onzelfstandige huurwoningen	59.668		74.648	
- Intramuraal	565.157		596.328	
- Maatschappelijk onroerend goed	545.771		536.720	
- Parkeervoorzieningen	8.401		8.438	
Vergoedingen	273.244		274.590	
Overheidsontvangsten	118.048		1.450	
Overige bedrijfsontvangsten	252.152		136.449	
Renteontvangsten	9.353		625	
Saldo ingaande kasstromen		9.357.562		8.969.842
Uitgaven				
Erfpacht	-		-	
Personeelsuitgaven	856.717		810.073	
- Lonen en salarissen	475.871		441.038	
- Sociale lasten	266.509		249.459	
- Pensioenlasten	114.337		119.577	
Onderhoudsuitgaven	2.762.101		2.530.269	
Overige bedrijfsuitgaven	1.527.347		1.137.150	
Rente-uitgaven	757.486		772.029	
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van het resultaat	20.132		55.845	
Verhuurderheffing	-		-	
Leefbaarheid	13.468		5.443	
Vennootschapsbelasting	904.676		684.216	
Saldo uitgaande kasstromen		6.841.926		5.995.025
Kasstroom uit operationele activiteiten		2.515.636		2.974.817
MVA ingaande kasstroom				
Verkoopontvangsten bestaande huur-, woon- en niet-woongelegenheden	2.117.739		2.111.341	
Verkoopontvangsten woongelegenheden (VOV) na inkoop	-		-	
Verkoopontvangsten nieuwbouw, woon- en niet-woongelegenheden	-		-	
Verkoopontvangsten grond	-		-	
(Des)investeringenontvangsten overig	-		-	
Tussentelling ingaande kasstroom MVA		2.117.739		2.111.341

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

	2024		2023	
Nieuwbouw huur-, woon- en niet- woongelegenheden	-4.846.569		-2.220.162	
Woningverbetering, woon- en niet- woongelegenheden	-365.198		-801.666	
Leefbaarheid externe uitgaven projectgebonden	-		-	
Aankoop, woon- en niet woongelegenheden	-		-	
Nieuwbouw verkoop, woon- en niet woongelegenheden	-		-	
Aankoop woongelegenheden (VOV) doorverkoop	-		-	
Sloopuitgaven, woon- en niet woongelegenheden	-		-	
Aankoop grond	-		-	
Investerings overig	-72.372		-14.692	
Externe kosten bij verkoop	-21.695		-7.680	
Tussentelling uitgaande kasstroom MVA		-5.305.834		-3.044.199
Kasstroom uit (des) investeringen		-3.188.095		-932.858
Financieringsactiviteiten ingaand				
Nieuwe te borgen leningen	3.500.000		3.600.000	
Nieuwe ongeborgde leningen	-		-	
Uitgave				
Aflossingen geborgde leningen	-2.616.811		-5.904.269	
Aflossingen ongeborgde leningen	-		-	
Kasstroom uit financieringsactiviteiten		883.189		-2.304.269
Mutatie geldmiddelen		210.730		-262.310
Wijzigingen kortgeldmutaties				
Liquide middelen per 1 januari		646.477		908.787
Liquide middelen per 31 december		857.207		646.477

TOELICHTING OP DE WAARDERINGSGRONDSLAGEN

Algemene toelichting

Beter Wonen IJsselmuiden is een stichting met de status van 'toegelaten instelling volkshuisvesting'. Beter Wonen heeft specifieke toelating in de regio Kampen en is werkzaam binnen de juridische wetgeving vanuit de Woningwet en het Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting. De statutaire vestigingsplaats is IJsselmuiden (Dorpsweg 2, 8271 BM). De activiteiten bestaan voornamelijk uit de exploitatie en ontwikkeling van onroerende zaken. Het dossiernummer bij het Handelsregister Kamer van Koophandel betreft 05024541. De jaarrekening heeft betrekking op de periode 1 januari 2024 tot en met 31 december 2024.

In de jaarrekening 2024 is de winst- en verliesrekening verwerkt op basis van functionele indeling. Dit is zo gedaan om aan te sluiten bij de richtlijnen van SBR Wonen ten aanzien van de functionele indeling.

Schattingen en veronderstellingen

Beter Wonen maakt de schattingen en veronderstellingen op basis van de omstandigheden en informatie beschikbaar op het moment van opmaak van de jaarrekening. Schattingen gebaseerd op toekomstige gebeurtenissen (of het zich niet voordoen van verwachte gebeurtenissen) kunnen onderhevig zijn aan toekomstige veranderingen in de markt en omstandigheden buiten de invloedssfeer van Beter Wonen. Deze schattingswijzigingen worden prospectief verwerkt. De belangrijkste schattingen inclusief de bijbehorende veronderstellingen zijn:

- Beter Wonen waardeert de vastgoedbeleggingen tegen de reële waarde waarbij veranderingen in de reële waarde in de winst-en-verliesrekening worden verantwoord. De reële waarden van de vastgoedbeleggingen zijn bepaald met behulp van de contante waarde methode, zoals voorgeschreven door het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde (bijlage 2 bij de Regeling Toegelaten Instellingen 2015). In sommige gevallen zijn de reële waarden van de vastgoedbeleggingen bepaald aan de hand van recente transacties met gelijksoortige kenmerken en locaties als het vastgoed van Beter Wonen. Beter Wonen heeft onafhankelijke waarderingsexperts ingeschakeld voor het bepalen van de reële waarde. De waardering is het meest gevoelig voor veranderingen van de disconteringsvoet. Voor een verdere toelichting met betrekking tot de aannames en schattingen in het

bepalen van de reële waarde, wordt verwezen naar de toelichting op het vastgoed in exploitatie.

- Beter Wonen beoordeelt op elke balansdatum of een actief of een groep van activa een bijzondere waardevermindering heeft ondergaan. De realiseerbare waarde is veelal gebaseerd op de marktwaarde van de kasstroomgenererende eenheid per 31 december 2024, bepaald met behulp van de contante waarde methode, zoals voorgeschreven door het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde. De kasstroomprojecties bevatten aannames en schattingen van toekomstige verwachtingen. De marktwaarde is gevoelig voor de disconteringsvoet, de verwachte toekomstige kasstromen en de groeivoet gehanteerd voor extrapolaties. Voor een verdere toelichting met betrekking tot de aannames en schattingen in het bepalen van de bijzondere waardeverminderingen, wordt verwezen naar de toelichting op het vastgoed in ontwikkeling.
- De waardering van latente belastingvorderingen wordt gebaseerd op de fiscale gevolgen van de door Beter Wonen, per balansdatum, voorgenomen wijze van realisatie of afwikkeling van activa, voorzieningen, schulden of overlopende passiva. Latente belastingvorderingen worden gewaardeerd tot de hoogte waarop het waarschijnlijk is dat fiscale winst beschikbaar zal zijn voor de verrekening. Beter Wonen betreft in deze beoordeling het beschikbaar zijn van latente belastingverplichtingen ter saldering, de mogelijkheid van planning van fiscale resultaten en de hoogte van toekomstige fiscale winsten in combinatie met het tijdstip en/of periode waarin de latente belastingvorderingen worden gerealiseerd. Voor een verdere toelichting met betrekking tot de aannames en schattingen in het bepalen van de hoogte van de latente belastingvorderingen, wordt verwezen naar de toelichting op de financiële vaste activa.

Salderen

Een actief en een post van het vreemd vermogen worden gesaldeerd in de jaarrekening opgenomen uitsluitend indien en voor zover:

- Een deugdelijk juridisch instrument beschikbaar is om het actief en de post van het vreemd vermogen gesaldeerd en simultaan af te wikkelen en
- Het stellige voornemen bestaat om het saldo als zodanig of beide posten simultaan af te wikkelen.

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

Financiële instrumenten

Onder financiële instrumenten worden zowel primaire financiële instrumenten zoals vorderingen, effecten en schulden, als afgeleide financiële instrumenten verstaan. Alle aan- en verkopen volgens standaard markconventies van financiële activa worden opgenomen per transactiedatum, dat wil zeggen de datum waarop Beter Wonen de bindende overeenkomst aangaat. Voor de grondslagen van de primaire financiële instrumenten wordt verwezen naar de behandeling per balanspost. Voor de waardering en verwerking van afgeleide financiële instrumenten wordt verwezen naar de afzonderlijke paragraaf 12 'Financiële instrumenten'.

Overige

Beter Wonen heeft geen deelnemingen of overige verbindingen.

Grondslagen voor de waardering van activa en passiva

1. Vastgoedbeleggingen

1.1/1.2 DAEB- en niet-DAEB-vastgoed in exploitatie

DAEB-vastgoed omvat woningen in exploitatie met een huurprijs onder de huurtoeslaggrens, het maatschappelijk vastgoed en het overige sociale vastgoed. De huurtoeslaggrens is een algemeen huurprijsniveau dat jaarlijks per 1 juli door de minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties wordt vastgesteld. Ultimo 2024 bedraagt deze grens € 879,66 (2023: € 808,06). Het niet-DAEB-vastgoed omvat woningen in exploitatie met een huurprijs boven de huurtoeslaggrens en commercieel vastgoed.

Maatschappelijk vastgoed is bedrijfsonroerendgoed dat is verhuurd aan maatschappelijke organisaties, waaronder zorg-, welzijns-, onderwijs- en culturele instellingen en dienstverleners en tevens is vermeld op de bijlage zoals deze is opgenomen in de Beschikking van de Europese Commissie d.d. 15 december 2009 aangaande de staatssteun voor toegelaten instellingen.

Grondslag waardering tegen actuele waarde gebaseerd op marktwaarde:

Het DAEB- en niet-DAEB-vastgoed in exploitatie wordt bij eerste verwerking gewaardeerd tegen de verkrijgings- of vervaardigingsprijs, inclusief transactiekosten. Na eerste verwerking wordt het vastgoed in exploitatie

gewaardeerd op basis van actuele waarde. Op grond van artikel 31 van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 vindt de waardering plaats tegen de marktwaarde. Het Besluit actuele waarde is niet van toepassing.

Op grond van artikel 14 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 vindt de waardering tegen marktwaarde plaats overeenkomstig de methodiek die is opgenomen in bijlage 2 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 ('Handboek modelmatig waarderen marktwaarde').

Bij het toepassen van het 'Handboek modelmatig waarderen marktwaarde' wordt de basisversie en full-versie gehanteerd. Voor een verdere toelichting op de toepassing van het waarderingshandboek wordt verwezen naar de toelichting op de balans.

Beter Wonen hanteert de basisversie van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde voor woongelegenheden en parkeergelegenheden. In de basisversie wordt de waardering van het vastgoed bepaald op complexniveau. De daaraan gerelateerde herwaarderingsreserve wordt modelmatig op complexniveau bepaald.

Bij deze waardering van het vastgoed is geen taxateur betrokken. Als gevolg hiervan bestaat het risico dat de modelmatig bepaalde actuele waarde van het vastgoed in een bepaalde bandbreedte (+/-10%) kan afwijken van de actuele waarde die met betrokkenheid van een taxateur (i.e. full versie van het Handboek waarbij vrijheidsgraden van toepassing zijn) tot stand zijn gekomen. Bij de waardering van BOG, MOG en intramuraal zorgvastgoed is een taxateur betrokken.

Winsten of verliezen, ontstaan door een wijziging in de marktwaarde van het vastgoed in exploitatie, worden verantwoord in de winst-en-verliesrekening over de periode waarin de wijziging zich voordoet.

Daarnaast wordt ten laste van de resultaatbestemming, hetzij ten laste van de overige reserves, een herwaarderingsreserve gevormd. De herwaarderingsreserve wordt gevormd voor het verschil tussen de boekwaarde op basis van verkrijgings- of vervaardigingsprijs en de marktwaarde van het vastgoed in exploitatie waar de reserve betrekking op heeft.

Grondslag voor de bepaling van de beleidswaarde:

De beleidswaarde sluit aan op het beleid van

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 16/06/2025.

Beter Wonen en beoogt inzicht te geven in de verdien capaciteit van haar vastgoed in exploitatie, gebaseerd op een sociale disconteringsvoet en voortdurende exploitatie.

Onder de beleidswaarde wordt verstaan de contante waarde van de aan een actief of samenstel van activa (kasstroom genererende eenheden) toe te rekenen toekomstige kasstromen gebaseerd op voortdurende exploitatie. De beleidswaarde van bedrijfsmatig, maatschappelijk, zorg onroerend goed en parkeergelegenheden wordt gelijkgesteld aan de marktwaarde in verhuurde staat.

De waardering vindt op complexniveau plaats overeenkomstig de methodiek die is opgenomen in Bijlage 2 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting. De basiskennmerken van de berekening zijn als volgt:

- Enkel uitgaan van het doorexploiteerscenario en er wordt derhalve geen rekening gehouden met voorgenomen verkopen of sloop van vastgoed in exploitatie.
- Inrekening van de intern bepaalde streefhuur, vanaf het ingeschatte moment van (huurders)mutatie. De streefhuur betreft de huur die volgens het beleid van de corporatie bij mutatie in rekening wordt gebracht, passend binnen de geldende wet- en regelgeving, feitelijke beklemmingen en prestatieafspraken met gemeenten.
- De gehanteerde disconteringsvoet over boekjaar 2024 bedraagt 4,17% voor het DAEB bezit en 4,70% voor het niet-DAEB bezit.
- Inrekening van toekomstige onderhoudskosten (instandhoudingsonderhoud en mutatie onderhoud), bepaald overeenkomstig het (onderhouds)beleid van WOCO. Hierbij geldt:
- de onderhoudsbegroting is gebaseerd op de langjarige onderhoudscyclus van het object op basis van instandhouding, voortvloeiend uit de door de corporatie vastgestelde meerjarenonderhoudsbegroting, voordat er correcties als gevolg van clustering vanwege ingrijpende verbouwing zijn verwerkt;
- de meerjarenonderhoudsbegroting wordt per complex bepaald;
- de verplichting tot het verduurzamen van woningen met een E, F of G label is ingerekend conform de tabel in paragraaf 9.2.4.3 van het handboek modelmatig waarden marktwaarde 2024.
- Inrekening van toekomstige verhuur- en beheerlasten

in plaats van marktconforme lasten ter zake. Hieronder worden verstaan de directe en indirecte kosten die rechtstreeks zijn te relateren aan de verhuur- en beheeractiviteiten van de corporatie en zoals deze worden opgenomen onder het hoofd 'lasten verhuur en beheeractiviteiten' en 'overige directe operationele lasten exploitatiebezit' in de resultatenrekening

Het rekenmodel gebruikt een Netto Contante Waardeberekening (NCW), ook wel Discounted Cash Flow (DCF) genoemd, gebaseerd op een exploitatieperiode van zestig jaar. Dit betekent dat de inkomsten en uitgaven over deze termijn worden geschat en contant worden gemaakt naar balansdatum. De in de bepaling van de beleidswaarde gehanteerde uitgangspunten door Beter Wonen zijn opgenomen in de toelichting op de balans.

1.3 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie betreft complexen in aanbouw ten behoeve van toekomstige verhuurexploitatie. De complexen in aanbouw worden gewaardeerd tegen verkrijgings- of vervaardigingsprijs dan wel de lagere marktwaarde.

De kostprijs omvat de verkrijgings- of vervaardigingsprijs, rekening houdend met eigen ontwikkelingskosten en overige hieraan direct toerekenbare kosten. De marktwaarde wordt bepaald met behulp van geprognosticeerde kasstromen op basis van aannames zoals hiervoor toegelicht onder vastgoed in exploitatie onder Waardering na eerste verwerking.

Indien gerede twijfel bestaat of de reeds bestede kosten terugverdiend kunnen worden, wordt het vastgoed tegen de lagere marktwaarde van het project in het bestaande ontwikkelingsstadium gewaardeerd en wordt het nadelig verschil in het resultaat verantwoord onder de post Overige waardeveranderingen.

In het geval per balansdatum sprake is van feitelijke dan wel juridische investeringsverplichtingen inzake sociaal en commercieel vastgoed in ontwikkeling, waarbij de geschatte kostprijs van het vastgoed hoger is dan de 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 wordt in het resultaat verantwoord onder de post Overige waardeveranderingen.

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

2.1 Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

De onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie worden gewaardeerd op basis van de verkrijgingsprijs, verminderd met de cumulatieve afschrijvingen en indien van toepassing met bijzondere waardeverminderingen. De afschrijvingen worden gebaseerd op de geschatte economische levensduur en worden berekend op basis van een vast percentage van de verkrijgingsprijs. Er wordt afgeschreven vanaf het moment van ingebruikneming. Op terreinen wordt niet afgeschreven.

3. Financiële vaste activa

3.1 Latente belastingvorderingen

Onder de financiële vaste activa zijn actieve belastinglatenties opgenomen, indien en voor zover het waarschijnlijk is dat realisatie van de belastingclaim te zijner tijd zal kunnen plaatsvinden. Deze actieve latenties zijn gewaardeerd tegen contante waarde waarbij discontering plaatsvindt tegen de nettorente en hebben overwegend een langlopend karakter. De actieve belastinglatentie heeft betrekking op tijdelijke verschillen tussen waardering in de jaarrekening en de fiscale waardering.

4. Voorraden

4.1 Vastgoed bestemd voor verkoop

Vastgoed bestemd voor verkoop betreft de voorraad woningen (opgeleverd en nog niet verkocht) die niet meer in exploitatie zijn en zijn aangewezen voor verkoop. Vastgoed bestemd voor verkoop wordt gewaardeerd tegen de verkrijgingsprijs dan wel vervaardigingsprijs of lagere netto-opbrengstwaarde. Deze lagere netto-opbrengstwaarde wordt bepaald door individuele beoordeling van de voorraden.

De verkrijgingsprijs wordt bepaald op basis van de marktwaaarde op het moment dat het vastgoed uit exploitatie wordt genomen. De vervaardigingsprijs omvat de bouwkosten, de directe loonkosten en de overige kosten die rechtstreeks aan de vervaardiging kunnen worden toegerekend. De netto-opbrengstwaarde is gebaseerd op een verwachte verkoopprijs, onder aftrek van nog te maken kosten voor voltooiing en verkoop.

5. Vorderingen

De vorderingen worden bij eerste verwerking opgenomen tegen de reële waarde en vervolgens gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs. De reële waarde en geamortiseerde kostprijs zijn gelijk aan de nominale waarde. Noodzakelijk geachte voorzieningen voor mogelijke verliezen als gevolg van oninbaarheid worden in mindering gebracht. Deze voorzieningen worden bepaald op basis van individuele beoordeling van de vorderingen.

6. Liquide middelen

De liquide middelen bestaan uit kas en banktegoeden met een looptijd korter dan 12 maanden. De liquide middelen zijn gewaardeerd tegen de nominale waarde. Indien middelen niet ter vrije beschikking staan, dan wordt hiermee bij de waardering rekening gehouden.

7. Eigen vermogen

Het eigen vermogen bestaat uit de volgende onderdelen: kapitaal, overige reserves, resultaat boekjaar en herwaarderingsreserve. Voor een uitgebreide toelichting van het eigen vermogen wordt verwezen naar de toelichting van de balans.

De herwaarderingsreserve wordt gevormd voor het verschil tussen de boekwaarde op basis van verkrijgings- of vervaardigingsprijs en de marktwaaarde van de onroerende zaken waarop de herwaarderingsreserve betrekking heeft. Bij het bepalen van de boekwaarde op basis van verkrijgings- of vervaardigingsprijs hebben we geen rekening gehouden met de cumulatieve afschrijvingen en waardeveranderingen.

8. Egalisatierekening

Met de gemeente Kampen is overeengekomen dat Beter Wonen een afkoopbedrag toe komt in verband met de afkoop van huur en beheer- en onderhoudskosten van de speel-o-theek en het ASCW. Vanaf ingangsdatum exploitatie vindt jaarlijks een vrijval plaats.

9. Voorzieningen

9.1 Voorziening onrendabele investeringen en herstructurerings

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 woningcorporatie zijn gedaan richting huurders.

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 16/06/2025.

gemeenten en overige stakeholders aangaande verplichtingen inzake toekomstige herstructurerings en toekomstige nieuwbouwprojecten. Een feitelijke verplichting is gekoppeld aan het besluitvormingsproces van de woningcorporatie rondom projectontwikkeling en herstructurering. Van een feitelijke verplichting is sprake indien de formalisering van de verplichting heeft plaatsgevonden en er sprake is van interne formalisering c.q. externe communicatie.

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

10. Langlopende schulden

Opgenomen leningen en schulden worden bij eerste verwerking opgenomen tegen de reële waarde en vervolgens gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs.

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

11. Kortlopende schulden

De kortlopende schulden worden bij eerste verwerking opgenomen tegen de reële waarde (indien deze lager is dan de verkrijgings-/vervaardigingsprijs) en vervolgens gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs, die gelijk is aan de nominale waarde.

12. Financiële instrumenten

12.1 Geamortiseerde kostprijs

De geamortiseerde kostprijs is het bedrag waarvoor een financieel actief of financiële verplichting bij de eerste verwerking in de balans wordt opgenomen, verminderd met aflossingen op de hoofdsom, vermeerderd of verminderd met de via de effectieve-rentemethode bepaalde cumulatieve amortisatie van het verschil tussen dat eerste bedrag en het aflossingsbedrag en verminderd met eventuele afboekingen (direct, dan wel door het vormen van een voorziening) wegens bijzondere waardeverminderingen of oninbaarheid.

12.2 Reële waarde van financiële instrumenten

De reële waarde van de financiële instrumenten die op actieve markten worden verhandeld per verslagdatum, wordt bepaald op basis van genoteerde beurskoersen, zonder aftrek van transactiekosten. Voor financiële instrumenten die niet op een actieve markt worden verhandeld, wordt de reële waarde bepaald met passende waarderingmethoden. Dergelijke methoden zijn onder meer:

- het gebruikmaken van recente markttransacties tussen onafhankelijke partijen;
- het gebruikmaken van de actuele reële waarde van een ander instrument dat nagenoeg hetzelfde is;
- analyse op basis van contant gemaakte kasstromen of andere waarderingmodellen.

Een overzicht van de reële waarden van de financiële instrumenten wordt verschaft in de toelichting op de financiële instrumenten.

12.3 Derivaten

Beter Wonen scheidt een in een contract besloten derivaat (embedded derivaat) af van het basiscontract, indien aan onderstaande voorwaarden is voldaan:

- er bestaat geen nauw verband tussen de economische kenmerken en risico's van het in het contract besloten derivaat en de economische kenmerken en risico's van het basiscontract;
- een afzonderlijk instrument met dezelfde voorwaarden als het in het contract besloten derivaat zou voldoen aan de definitie van een derivaat;
- het samengestelde instrument wordt niet tegen reële waarde gewaardeerd met verwerking van de reële waardeveranderingen in het resultaat.

Embedded derivaten worden na de eerste waardering gewaardeerd tegen de kostprijs of lagere reële waarde. In geval de reële waarde negatief is, wordt dit negatieve bedrag volledig opgenomen. Bij de bepaling van de lagere reële waarde wordt het effect van lopende rente buiten beschouwing gelaten. Baten en lasten worden in de winst-en-verliesrekening verwerkt zodra de derivaten aan een derde worden overgedragen of een bijzondere waardevermindering ondergaan.

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

12.4 Niet langer in de balans opnemen van financiële activa en verplichtingen

Een financieel instrument wordt niet langer in de balans opgenomen indien een transactie er toe leidt dat alle, of nagenoeg alle, rechten op economische voordelen en alle, of nagenoeg alle, risico's met betrekking tot de positie aan een derde zijn overgedragen.

Grondslagen voor de bepaling van het resultaat

13. Huuropbrengsten

Hier worden de huuropbrengsten opgenomen die uit de exploitatie van het vastgoed worden gegenereerd. Dit zijn zowel de huuropbrengsten uit de exploitatie van het DAEB-vastgoed als het niet-DAEB-vastgoed.

De jaarlijkse huurverhoging is van overheidswege gebonden aan een maximum. De opbrengsten uit hoofde van huur worden aangemerkt als zijnde gerealiseerd in het jaar van opeisbaarheid daar bij tussentijdse beëindiging van het huurcontract geen terugbetalingsverplichting geldt.

14. Opbrengsten en lasten servicecontracten

Opbrengsten servicecontracten betreffen overeengekomen bijdragen van huurders en worden aangemerkt als zijnde gerealiseerd in het jaar van levering van de goederen en verlening van de diensten.

De bijdragen zijn voor de dekking van de te maken en gemaakte servicekosten. Verrekening op basis van daadwerkelijke bestedingen vindt jaarlijks plaats. Gemaakte servicekosten worden verantwoord onder de lasten servicecontracten in het verslagjaar waarop de servicekosten betrekking hebben.

15. Lasten verhuur en beheeractiviteiten

Hier worden de directe en indirecte kosten verantwoord die rechtstreeks zijn te relateren aan de verhuur- en beheeractiviteiten. Hierbij kan worden gedacht aan:

- lonen en salarissen voor personeel dat primair bezig is met de exploitatie van het vastgoed;
- overige organisatiekosten;

16. Lasten onderhoudsactiviteiten

Aan deze post worden de lasten toegerekend die betrekking hebben op de onderhoudslasten.

Onder onderhoudslasten worden alle direct aan het verslagjaar toe te rekenen kosten van onderhoud verantwoord. Van toerekenbaarheid is sprake als de daadwerkelijke werkzaamheden in het verslagjaar hebben plaatsgevonden.

Reeds aangegeane verplichtingen waarvan de werkzaamheden nog niet zijn uitgevoerd op balansdatum worden verwerkt onder de niet in de balans opgenomen verplichtingen.

17. Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

Aan deze posten worden de directe lasten met betrekking tot de exploitatie van het bezit toegerekend die geen betrekking hebben op de verhuur en beheeractiviteiten of onderhoudsactiviteiten. Gedacht kan worden aan:

- contributie Aedes;
- verzekeringskosten;
- afschrijvingen;
- OZB;
- waterschaplasten.

18. Nettoverkoopresultaat vastgoedportefeuille

De post nettoverkoopresultaat vastgoedportefeuille betreft het saldo van de behaalde verkoopopbrengst minus de boekwaarde van het bestaand bezit en de toegerekende organisatiekosten. Opbrengsten worden verantwoord op het moment van levering (passeren transportakte).

19. Waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille

De overige waardeveranderingen worden gevormd door de waardevermindering die is ontstaan door gedurende het verslagjaar nieuw aangegeane juridische en feitelijke verplichtingen met betrekking tot investeringen in nieuwbouw en herstructurering.

Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Niet-gerealiseerde waardeveranderingen

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 16/06/2025.

vastgoedportefeuille betreffen winsten of mogelijke verliezen, die ontstaan door een wijziging in de waarde van de vastgoedportefeuille in het verslagjaar.

Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop

In deze post worden de ongerealiseerde waardeveranderingen verantwoord van de vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop die zijn ontstaan door een wijziging in de waarde van de vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop in het verslagjaar.

20. Netto-resultaat overige activiteiten

Dit betreft opbrengst zonnepanelen.

21. Overige organisatiekosten

Dit betreft de saneringsheffing en bijdrage heffing AW en de toegerekende indirecte kosten. .

22. Leefbaarheid

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

23. Financiële baten en lasten

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

24. Belastingen

Acute Belastingen

De belastingen worden berekend op basis van het verantwoorde resultaat uitgaande van het geldende belastingtarief, rekening houdend met fiscaal vrijgestelde posten en geheel of gedeeltelijk niet-aftrekbare kosten. De belastingvorderingen en -verplichtingen worden gesaldeerd indien is voldaan aan de algemene voorwaarden voor saldering.

Latente belastingen

Voor alle belastbare tijdelijke verschillen tussen de commerciële en fiscale balanswaardering, wordt een latente belastingverplichting opgenomen. Voor alle verrekenbare tijdelijke verschillen tussen de

commerciële en fiscale balanswaardering en voor beschikbare voorwaartse verliescompensatie wordt een latente belastingvordering opgenomen voor zover het waarschijnlijk is dat er fiscale winst beschikbaar zal zijn voor verrekening. De latente belastingvorderingen en -verplichtingen worden gesaldeerd opgenomen onder de financiële vaste activa.

De waardering van latente belastingvorderingen en -verplichtingen wordt gebaseerd op de fiscale gevolgen van de door Beter Wonen, per balansdatum, voorgenomen wijze van realisatie of afwikkeling van activa, voorzieningen, schulden of overlopende passiva. Hierbij wordt uitgegaan van het geldende belastingtarief. De latente belastingvorderingen en -verplichtingen worden gewaardeerd tegen contante waarde.

Grondslag kasstroomoverzicht

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de directe methode. Bij deze methode worden de ontvangsten en betalingen uit operationele activiteiten gerubriceerd naar de belangrijkste te onderscheiden categorieën, zoals ontvangsten van huurders, betalingen aan leveranciers en betalingen aan werknemers.

De liquiditeitspositie in het kasstroomoverzicht bestaat uit de liquide middelen. In het kasstroomoverzicht wordt onderscheid gemaakt tussen operationele, investerings- en financieringsactiviteiten. De kasstromen uit hoofde van de financiering zijn gesplitst in kasstromen met betrekking tot mutaties in de hoofdsom (opgenomen onder financieringsactiviteiten) en betaalde interest (opgenomen onder operationele activiteiten). Ontvangsten en uitgaven uit hoofde van vennootschapsbelasting zijn opgenomen onder de kasstroom uit operationele activiteiten. De investeringen in materiële vaste activa worden opgenomen onder aftrek van de onder overige schulden voorkomende verplichtingen.



TOELICHTING OP DE ONDERSCHIEDEN POSTEN VAN DE BALANS

1. Vastgoedbeleggingen			
Vastgoed in exploitatie			
Een overzicht van het vastgoed in exploitatie is hierna opgenomen:			
	1.1 DAEB- vastgoed in exploitatie	1.2 Niet-DAEB- vastgoed in exploitatie	Totaal
	€	€	€
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	85.364.558	3.403.637	88.768.195
Cumulatieve herwaarderingsprijs	94.463.656	1.066.400	95.530.055
Boekwaarde per 1 januari 2024	179.828.213	4.470.037	184.298.250
<i>Mutaties</i>			
Investerings – uitgaven na eerste verwerking	402.013	-	402.013
Verkopen	-127.750	-	-127.750
Verkopen (herwaardering)	-757.688	-	-757.688
Aanpassing marktwaarde (overige reserve)	937.866	-2.261	935.605
Aanpassing marktwaarde (herwaardering)	16.029.594	145.207	16.174.801
Totaal mutaties 2024	16.484.036	142.946	16.626.982
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	85.638.821	3.403.637	89.042.458
Cumulatieve herwaarderingsprijs	110.673.429	1.209.346	111.882.775
Boekwaarde per 31 december 2024	196.312.250	4.612.983	200.925.232
De WOZ waarde van het totale bezit is € 267.284.000 (2023: € 254.273.000) o.b.v. van de beschikking met peildatum 1-1-2023.			
Marktwaarde			
Zowel het DAEB- als het niet-DAEB-vastgoed in exploitatie is gewaardeerd tegen de marktwaarde in verhuurde staat die is bepaald op basis van het 'Handboek modelmatig waarderen marktwaarde' die als bijlage is opgenomen bij de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting (RTIV). Hierbij wordt op basis van de toekomstige kasstromen de marktwaarde middels de Discounted Cash Flow (DCF) Methode bepaald.			
Bij het bepalen van de marktwaarde is de basisversie van het waarderingshandboek gehanteerd. De variabelen in de berekening zijn conform het waarderingshandboek gehanteerd. Aangezien de basisversie van het waarderingshandboek is gehanteerd, is de marktwaarde niet gebaseerd op een waardering door een onafhankelijke en ter zake deskundige taxateur.			
Bij het bepalen van de marktwaarde BOG/MOG/ZOG is de full-versie van het waarderingshandboek gehanteerd.			
Ontwikkeling marktwaarde			
De marktwaarde van het DAEB-vastgoed (excl. voorraad) bedraagt € 196,3 mln. (2023: € 179,8 mln.) en van het Niet-DAEB vastgoed € 4,6 mln. (2023: € 4,5 mln.). De totale marktwaarde ultimo 2024 bedraagt € 200,9 mln. (2023: € 184,3 mln.). De gemiddelde marktwaarde van woningen, die in beide jaren in exploitatie zijn, is gestegen van € 160.256 naar € 176.889 (+ 10,38%). De marktwaarde is berekend op basis van het handboek 2024.			
De belangrijkste oorzaken van de ontwikkeling marktwaarde:			
Voorraadmutaties (totaal DAEB en niet DAEB: - € 0,9 mln.):			
• In 2024 zijn 6 VHE's uit exploitatie gegaan met een gemiddelde waarde van 147.573 euro.			
Methodische wijzigingen (totaal DAEB en niet-DAEB: + € 0,8 mln.):			
• In deze stap zijn de wijzigingen gerelateerd aan de toevoeging van het middenhuursegment, voor de situatie na mutatie, opgenomen.			

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 16/06/2025.

Mutatie vastgoedgegevens (totaal DAEB en niet-DAEB: + € 9,0 mln.):

- De gemiddelde WOZ-waarde van eenheden is gestegen van 227.161,54 naar 241.288,46 (+6,22%).
- De gemiddelde contracthuur van woongelegenheden is gestegen van 589,36 euro naar 624,03 euro (5,88%).
- De gemiddelde maximale huur excl. opslag van woongelegenheden is gestegen van 1.001,70 euro naar 1.087,18 euro (8,53%).
- De gemiddelde mutatiegraad doorexploiteren van woongelegenheden is gedaald van 7,04% naar 6,72% (-0,32%-punt).
- Het gemiddelde percentage woongelegenheden met een exploitatieverplichting is gestegen van 21,54% naar 27,60% (6,06%-punt).

Mutatie waarderingsparameters (totaal DAEB en niet-DAEB: + € 7,6 mln.):

- De gemiddelde markthuur van woongelegenheden is, als gevolg van de validatie van het handboek, gedaald van 965,07 euro naar 922,41 euro (-4,42%).
- De gemiddelde disconteringsvoet doorexploiteren van woongelegenheden is, als gevolg van de validatie van het handboek, gestegen van 5,85% naar 6,06% (0,21%-punt). De gemiddelde disconteringsvoet uitponden van woongelegenheden is, als gevolg van de validatie van het handboek, gestegen van 6,61% naar 7,03% (0,42%-punt).
- De ontwikkeling van de macro-economische parameters laat een wisselend beeld zien. Per saldo lijkt de impact op lagere stijging van de onderhoudskosten door de bouwkostenindex de grootste impact te hebben.
- De gemiddelde markthuur van woongelegenheden is, als gevolg van marktontwikkelingen, gestegen van 922,41 euro naar 982,37 euro (6,50%).
- De gemiddelde historische leegwaardestijging per jaar van woongelegenheden is gestegen van 3,40% naar 11,55% (8,15%-punt).
- Het gemiddelde instandhoudingsonderhoud doorexploiteren van woongelegenheden is gestegen van 1.855,82 euro naar 1.943,17 euro (4,71%). Het gemiddelde instandhoudingsonderhoud uitponden van woongelegenheden is gestegen van 1.023,23 euro naar 1.073,88 euro (4,95%).
- De gemiddelde disconteringsvoet doorexploiteren van woongelegenheden is, als gevolg van marktontwikkelingen, gestegen van 6,06% naar 6,26% (0,20%-punt). De gemiddelde disconteringsvoet uitponden van woongelegenheden is, als gevolg van marktontwikkelingen, gestegen van 7,03% naar 7,23% (0,20%-punt).

Complexindeling

Een waarderingscomplex is een samenstel van verhuureenheden, dat in principe bestaat uit vergelijkbare verhuureenheden wat betreft type vastgoed, bouwperiode en locatie, en dat als één geheel aan een derde partij in verhuurde staat verkocht kan worden. Er bestaat geen minimum of maximum voor het aantal verhuureenheden in een waarderingscomplex. Het kan voorkomen dat een waarderingscomplex bestaat uit zowel DAEB- als niet-DAEB-vastgoed. De waarderingscomplexen ten behoeve van de berekening van de marktwaarde zijn door middel van de volgende indeling bepaald:

Locatie (gemeente/postcode)	Type	Bouwjaar
Kampen	Eengezinswoning	1960 – 1969
Kampen	Meergezinswoning	1970 – 1979
Kampen	Studenteneenheid	1980 – 1989
Kampen	Zorgeenheid (extramuraal)	1990 – 1999
Kampen	Bedrijfsonroerendgoed	2000 – 2009
Kampen	Maatschappelijk onroerend goed	2010 - 2019
Kampen	Parkeerplaats	2020 - 2022
Kampen	Garagebox	
Kampen	Zorgvastgoed (intramuraal)	

Parameters

Bij het bepalen van de toekomstige kasstromen voor de DCF-berekening wordt gebruik gemaakt van de volgende parameters:

Macro-economische parameters	2025	2026	2027	2028	2029 e.v.
Prijsinflatie	3,20%	2,70%	2,00%	2,00%	2,00%
Loonontwikkeling	4,30%	3,80%	3,80%	3,80%	2,50%
Bouwkostenontwikkeling	4,30%	3,80%	3,80%	3,80%	2,50%
Leegwaardeontwikkeling (Noord-Overijssel)	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Objectgegevens - Modelparameters					
Disconteringsvoet- doorexploiteren - EGW (gemiddeld)	6,16%				
Disconteringsvoet- doorexploiteren - MGW (gemiddeld)	6,40%				
Disconteringsvoet- uitponden - EGW (gemiddeld)	7,13%				

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

Disconteringsvoet- uitponden - MGW (gemiddeld)	7,37%				
Mutatiekans- doorexploiteren - EGW (gemiddeld)	4,83%				
Mutatiekans- doorexploiteren - MGW (gemiddeld)	9,25%				
Mutatiekans- uitponden - EGW (gemiddeld)	4,90%				
Mutatiekans- uitponden - MGW (gemiddeld)	9,38%				
Instandhoudingsonderhoud doorexploiteerscenario					
Instandhoudingsonderhoud per vhe – EGW	€ 1.801 - € 2.327				
Instandhoudingsonderhoud per vhe – MGW	€ 1.476 - € 2.293				
Instandhoudingsonderhoud uitpondscenario					
Instandhoudingsonderhoud per vhe – EGW	€ 974 - € 1.223				
Instandhoudingsonderhoud per vhe – MGW	€ 866 - € 1.334				
Achterstallig onderhoud per vhe – EGW	€ 0				
Achterstallig onderhoud per vhe – MWG	€ 0				
Beheerkosten per VHE - EGW	€ 542				
Beheerkosten per VHE - MGW	€ 532				
Gemeentelijke OZB (% van de WOZ)	0,1044%				
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ)	0,07%				
Huurstijging boven prijsinflatie – zelfstandige eenheden	0,00%				
Huurstijging boven prijsinflatie – onzelfstandige eenheden	0,00%				
Huurderving (% van de huursom)	1,00%				
Mutatieleegstand – gereguleerde woningen (in maanden)	0				
Mutatieleegstand – geliberaliseerde woningen (in maanden)	3				
Juridische splitsingskosten per eenheid	€ 644				
Technische splitsingskosten per eenheid	€ 0				
Verkoopkosten bij uitponden (% van de leegwaarde)	1,00%				
Overdrachtskosten (% van de berekende waarde)	11,40%				
Parameters bedrijfsmatig- en maatschappelijk onroerend goed					
Instandhoudingsonderhoud per m2 BVO BOG	€ 7,33				
Instandhoudingsonderhoud per m2 BVO MOG	€ 8,91				
Mutatieonderhoud per m2 BVO BOG	€ 12,29				
Mutatieonderhoud per m2 BVO MOG	€ 14,89				
Verhuurcourtage (% van de huurwaarde)	14,00%				
Achterstallig onderhoud per vhe	€ 0				
Beheerkosten – BOG (% van de markthuur)	3,00%				
Beheerkosten – MOG (% van de markthuur)	2,00%				
Gemeentelijke OZB (% van de WOZ)	0,2938%				
Belastingen, verzekeringen, ov. zakelijke lasten (% WOZ) - BOG/MOG	0,13%				
Mutatieleegstand (in maanden)	6				
Overdrachtskosten (% van de berekende waarde)	11,40%				

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 16/06/2025.

Parameters parkeergelegenheden					
Instandhoudingsonderhoud parkeerplaats per jaar	€ 68				
Instandhoudingsonderhoud garagebox per jaar	€ 228				
Beheerkosten parkeerplaats per jaar	€ 33,83				
Beheerkosten garagebox per jaar	€ 46,24				
Belastingen, verzekeringen, ov. zakelijke lasten (% WOZ)	0,23%				
Juridische splitsingskosten per eenheid	€ 644				
Technische splitsingskosten per eenheid	€ 0				
Verkoopkosten per eenheid	€ 644				
Mutatieleegstand (in maanden)	6				
Overdrachtskosten (% van de berekende waarde)	11,40%				

Parameters intramuraal zorgvastgoed					
Instandhoudingsonderhoud per m2 BVO ZOG	€ 11,84				
Mutatieonderhoud per m2 BVO ZOG	€ 14,89				
Verhuurcourtage (% van de huurwaarde)	14,00%				
Achterstalling onderhoud per vhe	€ 0				
Beheerkosten – ZOG (% van de markthuur)	2,50%				
Belastingen, verzekeringen, ov. zakelijke lasten incl. OZB (% WOZ) - ZOG	0,35%				
Mutatieleegstand (in maanden)	6				
Overdrachtskosten (% van de berekende waarde)	11,40%				

Bij toepassing full variant: Inschakeling taxateur

Jaarlijks wordt het maatschappelijk, bedrijfsmatig en intramuraal onroerend goed getaxeerd door een onafhankelijke en ter zake deskundige externe taxateur, ingeschreven bij het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs. Het taxatierapport en het taxatiedossier waarin de waardering en de daarbij gehanteerde aanpassingen ten opzichte van de basisvariant zijn onderbouwd en vastgelegd zijn in het bezit van Beter Wonen en op aanvraag beschikbaar voor de Autoriteit woningcorporaties.

Toepassing vrijheidsgraden

De getaxeerde objecten zijn door Juffer Vastgoed B.V. extern geïnspecteerd. Ten aanzien van de verschillende vrijheidsgraden is in de basis aangesloten bij de voorgeschreven basis variant van het handboek. Bij enkele vrijheidsgraden is daarbij een aanpassing verricht door de taxateur. Deze aanpassingen zijn per vrijheidsgraad in onderstaande tabel toegelicht.

Vrijheidsgraad	Basisvariant	Aanpassing Juffer Vastgoed
Schematische vrijheid	Separate kasstromen specifiek tonen	n.v.t.
Markthuur	Modelmatig vastgesteld	Inschatting taxateur o.b.v. marktreferenties
Markthuurstijging	Gekoppeld aan prijsinflatie	Conform basisvariant
Exit-yield	Modelmatig vastgesteld	Inschatting taxateur o.b.v. marktreferenties
Leegwaarde	Ontleend aan WOZ-waarde	Conform basisvariant
Leegwaardestijging	Gedifferentieerd naar provincie	Conform basisvariant
Disconteringsvoet	Modelmatig vastgesteld	Inschatting taxateur o.b.v. marktreferenties

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

Mutatie- en verkoopkans	Berekende data door woningcorporatie	Berekende data door woningcorporatie
Onderhoud	Modelmatig vastgesteld	Inschatting taxateur o.b.v. marktreferenties
Bijzondere omstandigheden	Niet opgenomen in basisvariant	n.v.t.
Erfpacht	Globale benadering overeenkomsten	n.v.t.
Exploitatiescenario	Beide exploitatiescenario's	Doorexploiteerscenario met looptijd van 15 jaar

Beleidswaarde

De beleidswaarde ultimo 2024 bedraagt: € 116.169.337. (2023: € 99.106.529)

De beleidswaarde van het DAEB-vastgoed bedraagt: € 112.025.010 en van het niet-DAEB-vastgoed € 4.144.327.

Beter Wonen heeft de volgende uitgangspunten gehanteerd in de beleidswaarde:

Uitgangspunten	DAEB	niet-DAEB
1. Gemiddelde streefhuur per maand	€ 671,83	€ 1.127,31
2. Gemiddelde jaarlijkse onderhoudslasten per woning	€ 3.263,00	€ 5.477,80
3. Gemiddelde jaarlijkse beheerlasten per woning	€ 1.001,47	€ 1.001,47
4. Aantal verhuureenheden met EFG label	32	0
5. Achterstallig onderhoud (aantal verhuureenheden en omvang)	€ -	€ -

De gemiddelde onderhoudslasten per woning niet-DAEB hebben betrekking op vier woningen binnen complex 50.

1. Streefhuur

Het streefhuurbeleid van Beter Wonen is als volgt: de streefhuur is bepaald op basis van de maximaal redelijk huur per woningen. De maximaal redelijk is door Beter Wonen begrensd op 85% of 75% afhankelijk van het type woning.

Daarnaast zijn woningen gelabeld voor de diverse aftoppingsgroepen. Op deze manier is de streefhuur bepaald. De werkelijke huur kan door de aftoppingsgrens lager zijn dan de streefhuur.

2. Onderhoud

De ingerekende onderhoudslasten bestaan uit de volgende elementen:

- Planmatig onderhoud
- Contractonderhoud
- Mutatieonderhoud
- Reparatie- en klachtenonderhoud

Planmatig onderhoud

Het planmatig onderhoud is gebaseerd op de vastgestelde meerjarenonderhoudsbegroting. De onderhoudsuitgaven betreffen de uitgaven om een verhuurbare eenheid, danwel complex in dezelfde technische en bouwkundige staat te houden, als waarin het zich op de peildatum (einde boekjaar) bevindt, rekening houdend met het effect van onderhoudscycli, zo nodig na het verhelpen van achterstallig onderhoud indien dit aanwezig is. Het in dezelfde technische en bouwkundige staat houden, houdt in dat er in of aan het vastgoed geen technische gebreken zijn (minimaal conditiescore 4).

Om de onderhoudsstaat actueel te houden verricht Beter Wonen jaarlijks metingen. Deze metingen worden uitgevoerd door de eigen opzichters en verwerkt in de begroting van het onderhoud.

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 16/06/2025.

In de onderhoudsuitgaven zijn dus ook de uitgaven voor de vervanging van daken, voegwerk en kozijnen opgenomen omdat dit in beginstel kwalificeert als instandhouding. Ook de uitgaven voor vervanging van keukens, badkamers en toiletten vallen onder de onderhoudsuitgaven in verband met het technisch en bouwkundig in stand houden van het gebouw. De uitgaven voor vervanging van keukens, badkamer en toiletten zijn niet ondergebracht in planmatig onderhoud maar als aparte post binnenrenovatie. De vervanging van keukens, badkamer en toiletten is vraaggestuurd. Dit zorgt ervoor dat hier geen cycli aangekoppeld zijn, maar budget per jaar.

In de meerjarenonderhoudsbegroting wordt rekening gehouden met de volgende cycli (aan te vullen door de corporatie):

Uitgangspunten	Periodiciteit
Schilderwerk	6 jaar
Onderhoud aan installaties (vervanging cv-ketel)	18 jaar
Dak vervanging	25 jaar
Voegwerk	50 jaar
Kozijnvervanging	48 jaar

Contractonderhoud

Het geschatte contractonderhoud is gebaseerd op aangegane respectievelijk naar verwachting af te sluiten onderhoudscontracten voor de betreffende installaties.

Mutatieonderhoud

De in de meerjarenonderhoudsbegroting opgenomen geschatte kosten met betrekking tot mutatieonderhoud, reparatie en klachtenonderhoud is gebaseerd op ervaringscijfers vanuit het verleden welke zijn geïndexeerd met de bouwkostenindex.

De meerjarenonderhoudsbegroting is opgesteld rekening houdend met verwachte toekomstige ingrijpende verbouwing, renovatie, sloop, nieuwbouw en verkoop. Voor de beleidswaarde dient de begroting gebaseerd te zijn op de langjarige onderhoudscyclus (60 jaar) van het object op basis van instandhouding. Als gevolg hiervan zijn de volgende correcties doorgevoerd:

1. Nieuwbouw en verkoop is buiten beschouwing gelaten;
2. Sloopcomplexen zijn opgevoerd qua verwachting van instandhouding (minimaal conditiescore 4);
3. Ingrijpende verbouwing en renovatie is aangepast naar een situatie waarbij voordat er correcties als gevolg van clustering vanwege ingrijpende verbouwing zijn verwerkt;
4. Levensduur van complexen is verlengd naar 60 jaar.

De meerjarenonderhoudsbegroting kent een horizon van 10 jaar. Voor de jaren waar geen meerjarenonderhoudsbegroting voor beschikbaar is heeft Beter Wonen normen bepaald om de begroting te verlengen tot de in te rekenen horizon van 60 jaar. Dit is als volgt gedaan:

- Door de meerjarenonderhoudsbegroting te verlengen tot minimaal 15 jaar.
- Op basis van de 15 jaar begroting een gemiddelde norm per complex bepaald en deze ingerekend tot en met 60 jaar.

3. Beheerlasten

De norm voor beheerlasten is gebaseerd op basis van de door het bestuur en raad van commissarissen goedgekeurde en vastgestelde meerjarenbegroting.

- De norm is gebaseerd op de eerste 15 prognosejaren.

4. EFG-Label

Beter Wonen heeft voor de 32 eenheden met een EFG label geen correctie doorgevoerd in de meerjarenonderhoudsbegroting.

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

5. Achterstallig onderhoud

Er is geen achterstallig onderhoud ingerekend aangezien dat niet van toepassing is.

Sensitiviteitsanalyse

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

Effect op beleidswaarde:	Mutatie t.o.v. uitgangspunt	Effect op beleidswaarde
Gemiddelde streefhuur per maand	+ € 25	€ 6.691.601,00
Gemiddelde jaarlijkse onderhoudslasten per woning	+ € 100	€ -4.209.780,00
Gemiddelde jaarlijkse beheerlasten per woning	+ € 100	€ -4.209.802,00
Disconteringsvoet	- 0,5%	€ -10.045.629,58

Eigen vermogen

Per 31 december 2024 is in totaal € 118,0 miljoen aan ongerealiseerde herwaarderingen in het eigen vermogen opgenomen (2023: € 102,6 miljoen) zijnde het verschil tussen de marktwaarde in verhuurde staat van het vastgoed in exploitatie en de kostprijs. De waardering van dit vastgoed is in overeenstemming met het Handboek modelmatig waarderen 2024 bepaald en is daarmee conform de in de Woningwet voorgeschreven waarderingsgrondslag en daaruit afgeleide ministeriële besluiten geldend ten tijde van het opmaken van de jaarverslaggeving.

Uitgaande van waardering tegen beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie is een bedrag van € 84,7 miljoen in het eigen vermogen begrepen dat op basis van het beleid van de corporatie niet kan worden gerealiseerd. De realisatie van het verschil tussen marktwaarde en beleidswaarde is sterk afhankelijk van het te voeren beleid van Beter Wonen. De mogelijkheden voor de corporatie om vrijelijk door (complexgewijze) verkoop of huurstijgingen de marktwaarde in verhuurde staat van het DAEB-bezit in exploitatie te realiseren zijn beperkt door wettelijke maatregelen en maatschappelijke ontwikkelingen zoals demografie en ontwikkeling van de behoefte aan sociale (DAEB) huurwoningen. Omdat de doelstelling van de corporatie is om duurzaam te voorzien in passende huisvesting voor hen die daar niet zelf in kunnen voorzien, zal van het vastgoed in exploitatie slechts een beperkt deel vervreemd worden. Daarnaast zal bij mutatie van de woning slechts in uitzonderingssituaties de huur worden verhoogd tot de markthuur en zijn de werkelijke onderhouds- en beheerslasten hoger dan ingerekend in de marktwaarde, voortvloeiend uit de beoogde kwaliteit- en beheersituatie van de corporatie.

Vastgoed in ontwikkeling

Een overzicht van vastgoed in ontwikkeling is hierna opgenomen:

	1.3 DAEB vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	
	€	
Totaal activa in ontwikkeling activa	-	
Totaal activa in ontwikkeling passiva	-3.771.616	
Totaal activa in ontwikkeling per 1 januari 2024	-3.771.616	
Totaal activa in ontwikkeling bestaat uit:		
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	843.381	
ORT	-4.614.997	
Boekwaarde per 1 januari 2024	-3.771.616	
Mutaties:		
Investeringskosten	4.864.215	
Geactiveerde grondkosten	-	
Toegerekende personeelskosten	134.537	

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 16/06/2025.

Toegerekende organisatiekosten	55.004	
Desinvesteringen	-	
Overboeking ORT		
Overige waardeverminderingen en terugnemingen daarvan	-1.502.135	
Totaal mutaties 2024	3.551.622	
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	5.897.138	
ORT	-6.117.132	
Boekwaarde per 31 december 2024	-219.994	
In jaarrekening verwerkt als:		
Totaal activa in ontwikkeling activa zijde	-	
Totaal activa in ontwikkeling passiva zijde	-219.994	
Totaal	-219.994	

2. Materiële vaste activa

Een overzicht van de materiële vaste activa ten dienste van de exploitatie is hierna opgenomen:

			2.1 Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie
			€
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs			1.428.085
Cumulatieve waardeveranderingen en afschrijvingen			-450.197
Boekwaarde per 1 januari 2024			977.888
Mutaties			
Investeringen			16.731
Afschrijvingen			-39.948
Totaal mutaties 2024			-23.218
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs			1.444.816
Cumulatieve waardeveranderingen en afschrijvingen			-490.145
Boekwaarde per 31 december 2024			954.670

De afschrijvingstermijnen en gevolgde systematiek luiden als volgt:

Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie:	systematiek	afschrijvings-termijn	afschrijvingsduur
Bedrijfsgebouwen	lineair	50 jaar	40 jaar
Inventaris	lineair	5-10 jaar	2-4 jaar

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

3. Financiële vaste activa		
3.1 Latente belastingvordering		
Per 31 december 2024 bedraagt de latentie op de leningen € 0 en op de derivaten € 348.295.		
Het verloop van de post latente belastingvordering(en) is als volgt:		
	2024	2023
	€	€
Latentie leningen o/g		
Boekwaarde per 1 januari	7.200	27.857
Mutaties	-7.200	-20.657
Boekwaarde per 31 december	-	7.200
Latentie derivaten		
	2024	2023
Boekwaarde per 1 januari	407.593	470.268
Mutaties	-59.298	-62.675
Boekwaarde per 31 december	348.295	407.593
Bij Beter Wonen is sprake van een drietal derivaten. Inzake deze derivaten is in 2018 en eerder geen latentie in de jaarrekening opgenomen. Het tijdelijke verschil inzake de waardering van de derivaten bedraagt op 31 december 2024 nominaal € 1.428.755. Dit betreft het saldo van de actief en passiefpost inzake de marktwaarde van de derivaten. Fiscaal geldt dat het derivaat bij Beter Wonen niet tegen de marktwaarde gewaardeerd wordt, aangezien onvoldoende duidelijk is dat het verlies ook gerealiseerd zal worden.		
Rekening houdend met het feit dat de derivaten in beginsel binnen 10 jaar na ingangsdatum zullen vrijvallen, vertegenwoordigen de derivaten op de datum van vrijval geen marktwaarde meer. Zodoende is sprake van een commercieel-fiscaal verschil dat binnen een periode van 10 jaar wordt gerealiseerd, zodat een latentie geboden is. De contante waarde van de latentie bedraagt per 31 december 2024 € 348.295.		
	2024	2023
Boekwaarde per 1 januari	414.793	498.125
Mutaties	-66.498	-83.332
Boekwaarde per 31 december	348.295	414.793
De latenties zijn berekend tegen de contante waarde. Daarbij is uitgegaan van een disconteringsvoet van 1,64%.		
De disconteringsvoet sluit aan op het rentepercentage op vreemd vermogen verminderd met het tarief voor de vennootschapsbelasting van de aankomende jaren.		

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 16/06/2025.

4. Voorraden		
4.1 Vastgoed bestemd voor verkoop		
	2024	2023
	€	€
Vervaardigingsprijs	-	412.442
Herclassificatie vanuit in exploitatie	-	-
Af: desinvestering	-	412.442
Boekwaarde per 31 december	-	-
In totaal zijn per ultimo 2024 (2023: 2) geen woningen verantwoord als vastgoed bestemd voor verkoop tegen marktwaarde.		

5. Vorderingen				
	31-12-2024		31-12-2023	
	Totaal	> 1 jaar	Totaal	> 1 jaar
	€	€	€	€
Huurdebiteuren	9.769	-	9.779	-
Overige vorderingen	43.415	-	324.262	-
Overlopende activa	135.509	-	-	-
	188.693	-	334.041	-
5.1 Huurdebiteuren				
Het saldo huurdebiteuren kan als volgt worden gespecificeerd:				
	2024		2023	
	€		€	
Huurdebiteuren	9.769		9.779	
Af: voorziening wegens oninbaarheid	-		-	
Boekwaarde per 31 december	9.769		9.779	
De huurachterstand huurdebiteuren eind 2024 is 0,11% van de nettojaarhuur (2023: 0,11%).				

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

5.2 Overige vorderingen en overlopende activa			
Het saldo overige vorderingen en overlopende activa kan als volgt worden gespecificeerd:			
	2024		2023
	€		€
Overige vorderingen	36.757		318.632
Te ontvangen rente	6.659		5.630
Vooruitbetaalde posten	120.410		-
Overige overlopende activa	15.099		12.591
Totaal overige vorderingen en overlopende activa per 31 december	178.925		336.853
6. Liquide middelen			
	2024		2023
	€		€
Kas	2.138		2.020
Bank (direct opvraagbaar)	350.528		210.545
Bank (op termijn uitgezet)	504.541		433.911
Totaal liquide middelen per 31 december	857.207		646.477
7. Eigen vermogen			
7.1 Eigen Vermogen			
	2024		2023
	€		€
Kapitaal	23		23
Overige reserves	49.271.805		45.270.572
Herwaarderingsreserve	118.018.957		102.601.844
Totaal Eigen vermogen	167.290.785		147.872.439
Het verloop van de overige reserve is als volgt:			
	2024		2023
	€		€
Overige reserves 1 januari	45.270.572		46.836.226
Toevoeging uit resultaatsbestemming 2024	3.243.545		-4.218.531
Realisatie sloop en verkoop woningen	757.688		2.652.877
Overige reserves 31 december	49.271.805		45.270.572

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 16/06/2025.

Het verloop van de herwaarderingsreserve is als volgt:			
	Herwaarde- ringsreserve DAEB- vastgoed in exploitatie	Herwaarde- ringsreserve niet DAEB- vastgoed in exploitatie	Totaal
	€	€	€
Boekwaarde per 1 januari 2023	113.473.988	1.303.712	114.777.700
Realisatie uit hoofde van verkoop	-1.147.487	-	-1.147.487
Realisatie uit hoofde van sloop	-1.505.390	-	-1.505.390
Toename uit hoofde van stijging van de marktwaarde	3.785	-	3.785
Afname uit hoofde van daling van de marktwaarde	-9.363.620	-163.144	-9.526.764
Boekwaarde per 31 december 2023	101.461.276	1.140.568	102.601.844
Boekwaarde per 1 januari 2024	101.461.276	1.140.568	102.601.844
Realisatie uit hoofde van verkoop	-757.688	-	-757.688
Realisatie uit hoofde van sloop	-	-	-
Toevoeging uit resultaatsbestemming 2024	16.029.594	145.207	16.174.801
Boekwaarde per 31 december 2024	116.733.182	1.285.775	118.018.957

Bestemming van het resultaat

Het bestuur stelt aan de Raad van Commissarissen voor het positieve resultaat over het boekjaar 2024 ad € 19.418.346 als volgt te bestemmen:

- Toevoeging overige reserve € 3.243.545
- Toevoeging aan herwaarderingsreserve € 16.174.801

De resultaatbestemming is verwerkt in de jaarrekening.

8. Egalisatierekening

Het verloop gedurende het boekjaar is als volgt:

	2024		2023
	€		€
Boekwaarde per 1 januari	50.271		56.621
Vrijval ten gunste van de exploitatie	-6.350		-6.350
Boekwaarde per 31 december	43.921		50.271

Dit betreffen vooruitontvangen huurbedragen van gemeente Kampen van Speel-o-theek (t/m 31-05-2019), Goedzorg B.V. (vanaf 1-6-2019) en ASCW, enkele participanten in het Kulturhus. De vrijval van de huurbedragen is gebaseerd op de duur van het huurcontract en de ingangsdatum van het huurcontract.

9. Voorzieningen

9.1 Voorziening nieuwbouw

Het verloop van de post voorziening nieuwbouw is als volgt:

--	--	--	--

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

	2024		2023
	€		€
Boekwaarde per 1 januari volgens jaarrekening vorig boekjaar	3.771.616		-
Effect stelselwijziging(en)	-		-
Boekwaarde per 1 januari	3.771.616		-
Dotaties	1.502.135		4.614.997
Overheveling activa in ontwikkeling	-5.053.757		-843.381
Boekwaarde per 31 december	219.994		3.771.616

De voorziening voor nieuwbouw is overwegend kortlopend van aard. De voorziening nieuwbouw heeft betrekking op de projecten Erfgenamenstraat en Sonnenbergkwartier.

10. Langlopende schulden

10.1 Leningen kredietinstellingen

Het verloop van de post schulden/leningen overheid schulden/leningen kredietinstellingen voor leningen van Beter Wonen is als volgt:

	2024		2023
	€		€
Boekwaarde per 1 januari	32.104.440		34.420.795
Bij: nieuwe leningen	2.900.000		3.600.000
Af: aflossingen	2.028.962		5.916.355
Boekwaarde per 31 december	32.975.478		32.104.440
Af: Kortlopend deel van de boekwaarde	1.475.266		1.528.962
Langlopend deel leningen	31.500.212		30.575.478
Geamortiseerde rente extendible leningen			
Beginsaldo geamortiseerde rente extendible leningen	1.684.501		1.940.846
Bij: swaption extendible leningen	-		-
Af: mutatie ten gunste van w&v	255.746		256.345
Saldo	1.428.755		1.684.501
Toevoeging geëxpireerde extendible lening	-		-
Eindsaldo geamortiseerde rente extendible leningen	1.428.755		1.684.501
Af: Kortlopend deel van de boekwaarde	255.746		255.744
Langlopend deel leningen	1.173.009		1.428.757
Totaal langlopende leningen	32.673.221		32.004.235

Marktw waarde

De marktw waarde van de leningen is de waarde van de leningen, waarbij de toekomstige rente- en aflossingsverplichtingen contant gemaakt zijn tegen actuele rentetarieven. De marktw waarde van de leningen per 31 december 2024 is € 32.293.618 (2023: € 32.104.883)

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 16/06/2025.

Extendible leningen

De geamortiseerde rente extendible leningen komt voort uit de waardering van de extendible lening. De geamortiseerde rente is een correctie ter grootte van het rentevoordeel dat contractueel geldt voor de 2e periode van de extendible leningen. Jaarlijks valt een deel van dit rentevoordeel vrij in de winst- en verliesrekening.

Borging door WSW

Per ultimo 2024 is er in totaal voor een schuldrestant ad € 32.975.478 (2023: € 32.104.440) borging verstrekt door het Waarborgfonds Sociale Woningbouw.

Vestia lening

Beter Wonen heeft de hoofdsom (€ 344.099) van de nieuw aangetrokken lening ontvangen en verplicht zich met de leningruil tot het betalen van rente en aflossing voor de Vestia-lening.

Rente- en kasstroomrisico

Hieronder is de leningportefeuille uitgesplitst naar rentepercentage en naar resterende looptijd:

Rentepercentages	€	Resterende looptijd	€
Roll over	1.500.000	< 1 jaar (kortlopend)	2.844.619
- 0 %	2.500.000	van 1 tot 5 jaar	12.353.690
0% - 1%	8.909.864	van 5 tot 10 jaar	12.921.427
1% - 2%	442.032	van 10 tot 15 jaar	2.442.033
2% - 3%	5.250.000	van 15 tot 20 jaar	3.000.000
3% - 4%	12.798.447	> 20 jaar	842.464
4% - 5%	3.003.889		
	34.404.232		34.404.233

Onder de langlopende schulden is geen achtergestelde schuld begrepen (2023: nihil). Aflossingsverplichtingen binnen 12 maanden na afloop van het boekjaar ter hoogte van € 1.475.266 zijn begrepen in de hierboven genoemde bedragen. Voor het schuldrestant van de leningen geldt dat er geen hypothecaire zekerheid is verbonden. Tevens is er geen positieve of negatieve hypotheekverklaring afgegeven.

Het saldo van de langlopende schulden heeft geen betrekking op deelnemingen.
Voor alle leningen geldt dat op de balansdatum wordt voldaan aan de leningsvoorwaarden.

10.2 Waarborgsommen			
Het verloop van de overige schulden is als volgt:			
	2024		2023
	€		€
Boekwaarde per 1 januari	235.249		233.708
Bij: toevoegingen	10.560		19.440
Af: aflossingen	15.303		17.899
Boekwaarde per 31 december	230.506		235.249

Aflossingsverplichtingen binnen 12 maanden na afloop van het boekjaar zijn begrepen in de hierboven genoemde bedragen.

Het rentepercentage bedraagt 0% (2023: 0%).

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

11. Kortlopende schulden en overlopende passiva			
	2024		2023
	€		€
Schulden aan kredietinstellingen	1.731.012		1.784.706
Schulden aan leveranciers	375.224		447.605
Belastingen en premies sociale verzekeringen	345.515		232.314
Schulden ter zake van pensioenen	10.318		9.986
Overige schulden	55.567		34.794
Overlopende passiva	298.032		228.234
Totaal kortlopende schulden en overlopende passiva	2.815.668		2.737.639
11.1 Schulden aan kredietinstellingen			
	2024		2023
	€		€
Kortlopend deel van de langlopende schulden	1.731.012		1.784.706
Overige schulden aan kredietinstellingen	-		-
Totaal schulden aan kredietinstellingen	1.731.012		1.784.706
11.2 Schulden aan leveranciers			
	2024		2023
	€		€
Schulden aan leveranciers	375.224		447.605
11.3 Belastingen en premies sociale verzekeringen			
Het saldo te betalen belastingen en premies sociale verzekeringen kan als volgt worden gespecificeerd:			
	2024		2023
	€		€
Loonheffing en premies sociale verzekeringen	25.948		22.373
Omzetbelasting	315.369		155.736
Vennootschapsbelasting	4.198		54.205
Totaal belastingen en premies sociale verzekeringen	345.515		232.314
11.4 Schulden ter zake van pensioenen			
De post schulden ter zake van pensioenen is als volgt samengesteld:			
	2024		2023
	€		€
Schulden ter zake van pensioenen	10.318		9.986
Totaal schulden ter zake van pensioenen	10.318		9.986

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 16/06/2025.

11.5 Overige schulden			
De post overige schulden is als volgt samengesteld:			
	2024		2023
	€		€
Overige schulden	5.668		7.542
Accountantskosten	49.899		27.252
Totaal overige schulden	55.567		34.794
11.6 Overlopende passiva			
De post overlopende passiva is als volgt samengesteld:			
	2024		2023
	€		€
Niet vervallen rente	208.748		196.388
Vooruitontvangen huren	55.416		21.424
Nog te verrekenen servicekosten	1.867		11.314
Overige overlopende passiva	32.001		-893
Totaal overlopende passiva	298.032		228.234
12. Financiële instrumenten en risico's			

Algemeen

De in deze toelichting opgenomen gegevens verschaffen informatie die behulpzaam is bij het schatten van de omvang van risico's die verbonden zijn aan zowel de in de balans opgenomen als de niet in de balans opgenomen financiële instrumenten.

De primaire financiële instrumenten, anders dan derivaten, dienen ter financiering van de operationele activiteiten van Beter Wonen of zij vloeien direct voort uit die activiteiten. Een belangrijke doelstelling van het financieringsbeleid van Beter Wonen is het voorkomen of spreiden van ongewenste financiële risico's zoals bijvoorbeeld rente- of liquiditeitsrisico's. Er wordt niet gehandeld in financiële instrumenten voor speculatieve doeleinden.

Beter Wonen streeft naar bedrijfsfinanciering. Uitgangspunt voor het aantrekken van leningen is de vermogensbehoefte van het totale bedrijf, zoals die blijkt uit de kasstroomprognoses. Hierbij geldt dat:

- Beter Wonen overfinanciering wil voorkomen. Er wordt daarom niet meer en voor langere tijd geld (leningen en krediet) aangetrokken dan op grond van de kasstroomprognoses strikt noodzakelijk is.
- Beter Wonen streeft naar een gemiddelde rentevoet die maximaal gelijk is aan de disconteringsvoet die WSW hanteert.
- Beter Wonen streeft naar een gelijkmatige vervalkalender, waarbij jaarlijks maximaal 15% van leningenportefeuille aan renterisico onderhevig mag zijn.
- Het aantrekken van nieuwe leningen op de kapitaalmarkt dient waar mogelijk te geschieden onder WSW-garantie of borging van de gemeente.
- Nieuwe leningen moeten Beter Wonen voldoende flexibiliteit bieden om ook in de toekomst in te kunnen blijven spelen op renteontwikkelingen en de portefeuilleontwikkeling.
- Beter Wonen speelt, met inachtneming van het streven overfinanciering te voorkomen en renterisicovolumes te spreiden, actief in op de actuele rente op gelden kapitaalmarkt door in een laag rentende markt voor lange vastrentende leningen of voor korte variabel rentende leningen te kiezen en in een hoog rentende markt voor korte vastrentende leningen of voor variabel rentende leningen te kiezen. In beide situaties is van toepassing dat bij te verwachten verbetering van de vermogens en/of liquiditeitspositie gekozen kan worden voor leningen met een variabele hoofdsom.

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

Het gebruik van afgeleide financiële producten is slechts toegestaan als het in het teken staat van het rentemanagement (rente-instrumenten). Er wordt geen gebruik gemaakt van afgeleide instrumenten met een open-einde karakter. Bij toepassing van rente-instrumenten of derivaten zal gehandeld worden binnen de geldende wet- en regelgeving van dat moment. Een voorstel tot gebruik van rente-instrumenten wordt, voorzien van een advies van een onafhankelijk deskundige, te allen tijde voorgelegd aan de Raad van Commissarissen. Er wordt niet overgegaan tot de inzet van rente-instrumenten dan nadat de Raad van Commissarissen haar goedkeuring heeft gegeven.

De belangrijkste risico's en het gevoerde beleid om die risico's te beperken zijn:

Kredietrisico: Beter Wonen werkt alleen met kredietwaardige partijen. In interne procedures zijn afspraken gemaakt hoe de kredietwaardigheid (rating) wordt vastgesteld. Beter Wonen heeft actief beleid om het risico van oninbare huur te beperken.

Liquiditeitsrisico: Beter Wonen houdt een liquiditeitsbuffer aan om aan lopende verplichtingen te kunnen voldoen.

Valutarisico: Beter Wonen loopt geen valutarisico. Zij is alleen werkzaam in Nederland waardoor alle inkomende en uitgaande kasstromen in euro's zijn.

Rente- of kasstroomrisico's: Beter Wonen loopt rentekasstroomrisico's op vorderingen, liquide middelen en rentedragende langlopende en kortlopende schulden. Voor zover er sprake is van variabele renteaftspraken wordt risico gelopen door veranderingen in de marktrente. In de toelichting op de balans onder langlopende schulden wordt inzicht gegeven in deze risico's.

Geamortiseerde rente embedded derivaten

Onder langlopende schulden is met de benaming geamortiseerde rente embedded derivaten een correctie doorgevoerd vanwege de extendible leningen. Dit betreft een correctie ter omvang van het rentevoordeel dat contractueel geldt voor de 2e periode van de extendible leningen. Jaarlijks valt een deel van dit rentevoordeel vrij in de exploitatierekening. Het verloop van dit saldo is als volgt:

	vrijval ten gunste van de exploitatie x € 1.000	saldo te amortiseren rente per eind van het jaar x € 1.000	vrijval ten gunste van de exploitatie x € 1.000	saldo te amortiseren rente per eind van het jaar x € 1.000	Totaal
2024	€ 135	€ 558	€ 121	871	€ 1.429
2025	€ 135	€ 423	€ 121	750	€ 1.173
2026	€ 135	€ 288	€ 121	630	€ 918
2027	€ 135	€ 153	€ 121	509	€ 662
2028	€ 135	€ 18	€ 121	388	€ 406
2029	€ 18	€ -	€ 121	267	€ 267
2030	€ -	€ -	€ 121	146	€ 146
2031	€ -	€ -	€ 121	25	€ 25
2032	€ -	€ -	€ 25	0	€ -

Niet in balans opgenomen rechten en verplichtingen

Onderhoudsverplichtingen

Er is een drietal verplichtingen aangegaan voor onderhoud in 2025 het betreft in totaal een bedrag van € 125.569.

Voorziening jubileumuitkeringen

Voor eventuele jubileumuitkeringen is geen voorziening gevormd omdat de omvang van deze verplichting niet betrouwbaar kan worden bepaald. Overigens gaat dit om een bedrag dat niet materieel is.

WSW obligoverplichting

De woningcorporatie heeft op grond van artikel 10, lid 2 onder c van het Reglement van Deelneming van 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 2023. Op deze lening kan alleen een trekking worden gedaan als WSW daartoe een verzoek heeft gedaan en de woningcorporatie niet binnen 10 werkdagen na dit verzoek kan storten. Een dergelijk verzoek van WSW is pas aan de orde als het jaarlijks obligo niet toereikend is. Op basis van de prognoses van 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 WSW worden uitbetaald en nadien moeten worden afgelost door de woningcorporatie.

Saneringsheffing

Het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) heeft bij de opvraag van de prognose-informatie 2024-2028 aangegeven dat er op dit moment geen indicaties zijn die erop wijzen dat rekening gehouden moet worden met een heffing voor saneringssteun. Hierbij wordt opgemerkt dat afhankelijk van nieuwe ontwikkelingen of nieuwe inzichten de verwachtingen op enig moment anders kunnen worden.

TOELICHTING OP DE ONDERSCHIEDEN POSTEN VAN DE WINST-EN-VERLIESREKENING

13. Huuropbrengsten	TOTAAL	DAEB	niet-DAEB	
	2024			2023
	€			€
Huuropbrengsten DAEB/niet-DAEB-vastgoed in exploitatie				
Woningen en woongebouwen	8.226.542	8.181.834	44.708	8.115.221
Onroerende zaken, niet zijnde woningen	561.011	282.000	279.012	545.454
	8.787.554	8.463.834	323.720	8.660.675
Af: huurderving wegens leegstand	-81.661	-81.172	-489	-98.332
Af: huurderving wegens oninbaarheid	-2.129	-2.129	-	-1.334
Totaal huuropbrengsten DAEB/niet-DAEB-vastgoed in exploitatie	8.703.764	8.380.534	323.231	8.561.009
13.1 Opbrengsten servicecontracten	TOTAAL	DAEB	niet-DAEB	
	2024			2023
	€	87%	13%	€
Overige goederen, leveringen en diensten	260.380	226.531	33.849	220.928
Contributies	-	-	-	-
Totaal opbrengsten servicecontracten	260.380	226.531	33.849	220.928
	-			-
Totaal opbrengsten servicecontracten	260.380	226.531	33.849	220.928
13.2 Lasten servicecontracten	TOTAAL	DAEB	niet-DAEB	
	2024			2023
	€	87%	13%	€
Overige goederen, leveringen en diensten	248.608	216.289	32.319	210.353
Contributies	-	-	-	-
Totaal lasten servicecontracten	248.608	216.289	32.319	210.353

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

14. Lasten verhuur- en beheeractiviteiten				
	TOTAAL	DAEB	niet-DAEB	
	2024			2023
	€	99%	1%	€
Toegerekende personeelskosten	312.411	309.287	3.124	276.774
Toegerekende overige organisatiekosten	301.128	298.117	3.011	230.449
Toegerekende afschrijvingen	-	-	-	-
Totaal lasten verhuur- en beheeractiviteiten	613.539	607.404	6.135	507.222
Toegerekende personeelskosten				
	TOTAAL	DAEB	niet-DAEB	
	2024			2023
	€	99%	1%	€
Lonen en salarissen	249.108	246.617	2.491	219.757
Sociale lasten	35.320	34.967	353	26.482
Pensioenlasten	27.983	27.703	280	30.535
Totaal lonen, salarissen, sociale lasten en pensioenlasten	312.411	309.287	3.124	276.774
Hieronder volgt een overzicht van de afdelingen en bijbehorende fte's ultimo 2024:				
	2024			2023
Directie		0,94		0,94
Afdeling financiën		5,04		5,38
Afdeling vastgoed		3,33		3,33
Totaal		9,31		9,65
	TOTAAL	DAEB	niet-DAEB	
	2024			2023
		99%	1%	
Toegerekende personeelskosten aan onderhoud				
Lonen en salarissen	161.853	160.235	1.619	164.307
Sociale lasten	24.594	24.348	246	27.064
Pensioenlasten	18.078	17.897	181	19.452
Totaal lonen, salarissen, sociale lasten en pensioenlasten	204.525	202.480	2.045	210.823
Toegerekende personeelskosten aan overige organisatiekosten				
Lonen en salarissen	125.512	124.257	1.255	139.828
Sociale lasten	15.941	15.782	159	17.434
Pensioenlasten	15.645	15.488	156	19.498
Totaal lonen, salarissen, sociale lasten en pensioenlasten	157.098	155.527	1.571	176.761
Toegerekende personeelskosten aan projecten				
Lonen en salarissen	106.992	105.922	1.070	100.744
Sociale lasten	13.629	13.493	136	13.468

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 16/06/2025.

Pensioenlasten	13.916	13.777	139	14.021
Totaal lonen, salarissen, sociale lasten en pensioenlasten	134.537	133.192	1.345	128.233
Toegerekende personeelskosten aan leefbaarheid				
Lonen en salarissen	18.886	18.697	189	15.467
Sociale lasten	3.276	3.243	33	2.269
Pensioenlasten	1.833	1.814	18	1.898
Totaal lonen, salarissen, sociale lasten en pensioenlasten	23.995	23.755	240	19.634
Totale personeelskosten				
Lonen en salarissen	662.351	655.727	6.624	640.103
Sociale lasten	92.761	91.833	928	86.718
Pensioenlasten	77.454	76.680	775	85.405
Totaal lonen, salarissen, sociale lasten en pensioenlasten	832.566	824.240	8.326	812.225

Geen van de werknemers is buiten Nederland werkzaam.

Naar de stand van ultimo 2024 is de beleidsdekkingsgraad van het pensioenfonds 130,3%. De vereiste beleidsdekkingsgraad lag (ultimo 2023) op 131,5%. Het fonds heeft dus voldoende vermogen en geen reservetekort.

Publicatie bezoldiging topfunctionarissen en gewezen topfunctionarissen

De Raad van Commissarissen heeft conform de Regeling Bezoldigingsmaxima Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting Beter Wonen ingedeeld in klasse B, met een bijbehorend bezoldigingsmaximum voor de directeur-bestuurder van € 124.000. Dit maximum wordt niet overschreden door de directeur-bestuurder. Het bijbehorende bezoldigingsmaximum voor de voorzitter van de Raad van Commissarissen bedraagt € 18.600 en voor de overige leden van de Raad van Commissarissen € 12.400. Deze maxima worden niet overschreden.

De bezoldiging van de directeur-bestuurder (en overige topfunctionarissen) over het jaar 2024 is als volgt:

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

Functie (functienaam)	H. Hoogenkamp / directeur-bestuurder
In dienst vanaf (datum begin functievervulling)	1-jan-24
In dienst tot en met (datum einde functievervulling)	31-dec-24
(Fictieve) dienstbetrekking?	Ja
Deeltijdfactor (minimaal 0,025 fte)	94,444%
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	101.667
Voorzieningen ten behoeve van beloningen betaalbaar op termijn	15.438
Totale bezoldiging uit hoofde van de functie van topfunctionaris	117.106
Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum	117.111
Bezoldiging uit hoofde van nevenwerkzaamheden bij de WNT-instelling	0
Bezoldiging voor werkzaamheden bij gelieerde rechtspersoon	0
Totale bezoldiging	117.106
Vergelijkende cijfers 2023	
In dienst vanaf (datum begin functievervulling)	1-12023
In dienst tot en met (datum einde functievervulling)	31-12-2023
(Fictieve) dienstbetrekking?	Ja
Deeltijdfactor (minimaal 0,025 fte)	94,444%
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	94.529
Voorzieningen ten behoeve van beloningen betaalbaar op termijn	14.681
Totale bezoldiging uit hoofde van de functie van topfunctionaris	109.210
Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum	112.389

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN
112.389



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

Toezichthoudende topfunctionarissen					
Naam	S.R.H. Plass	L.B. Kroes	A.G. Kaashoek	C.B. Bos	H.J. Barten
Functie (functienaam)	Voorzitter RvC	Lid RvC	Lid RvC	Lid RvC	Lid RvC
In dienst vanaf (datum begin functievervulling)	1-jan-24	1-jan-24	1-jan-24	1-jan-24	1-feb-24
In dienst tot en met (datum einde functievervulling)	31-dec-24	31-dec-24	31-dec-24	31-dec-24	31-dec-24
Totale bezoldiging in het kader van de WNT	8.670	5.825	5.825	5.825	5.340
Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum	18.600	12.400	12.400	12.400	11.350
Vergelijkende cijfers 2023					
In dienst vanaf (datum begin functievervulling)	1-1-2023	1-1-2023	1-1-2023	1-1-2023	
In dienst tot en met (datum einde functievervulling)	31-12-2023	31-12-2023	31-12-2023	31-12-2023	
Totale bezoldiging in het kader van de WNT	8.320	5.590	5.590	5.590	0
Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum	17.850	11.900	11.900	11.900	0

15. Lasten onderhoudsactiviteiten	TOTAAL	DAEB	niet-DAEB	
	2024			2023
	€	99%	1%	€
Onderhoudslasten (niet cyclisch)	1.129.035	1.117.744	11.290	1.148.504
Onderhoudslasten (cyclisch)	1.523.435	1.508.200	15.234	1.276.361
Toegerekende personeelskosten	204.525	202.480	2.045	210.823
Toegerekende overige organisatiekosten	118.303	117.120	1.183	82.260
Totaal lasten onderhoudsactiviteiten	2.975.297	2.945.544	29.753	2.717.948

De onderhoudslasten voor het DAEB en niet-DAEB vastgoed in exploitatie zijn te verdelen in:

	TOTAAL	DAEB	niet-DAEB	
	2024			2023
	€	99%	1%	€
Planmatig onderhoud	2.450.061	2.425.560	24.501	2.130.635
- Planmatig onderhoud	1.523.435	1.508.200	15.234	1.276.361
- Binnenonderhoud	676.355	669.591	6.764	633.160
- Onvoorzien	88.857	87.969	889	74.573
- Toegerekende personeelskosten	102.262	101.240	1.023	105.411
- Toegerekende organisatiekosten	59.152	58.560	592	41.130
Mutatieonderhoud	134.085	132.744	1.341	140.889

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 16/06/2025.

- Mutatieonderhoud	53.378	52.844	534	67.619
- Toegerekende personeelskosten	51.131	50.620	511	52.706
- Toegerekende organisatiekosten	29.576	29.280	296	20.565
Klachtenonderhoud	391.152	387.240	3.912	446.423
- Reparatieonderhoud	212.624	210.498	2.126	275.748
- WMO aanpassing	14.895	14.747	149	20.462
- CV onderhoud	31.038	30.727	310	30.478
- APK/preventief onderhoud	51.887	51.368	519	46.465
- Toegerekende personeelskosten	51.131	50.620	511	52.706
- Toegerekende organisatiekosten	29.576	29.280	296	20.565
Totaal onderhoudslasten	2.975.297	2.945.544	29.753	2.717.948
16. Overige directe operationele lasten exploitatie bezit				
	TOTAAL	DAEB	niet-DAEB	
	2024			2023
	€	99%	1%	€
Toegerekende personeelskosten	-	-	-	-
Toegerekende overige organisatiekosten	492.723	487.796	4.927	451.092
Toegerekende afschrijvingen	39.948	39.549	399	39.752
Totaal overige directe operationele lasten exploitatie bezit	532.672	527.345	5.327	490.844
Toegerekende organisatiekosten				
	TOTAAL	DAEB	niet-DAEB	
	2024			2023
	€	99%	1%	€
Waterschapslasten	112.046	110.926	1.120	97.079
Contributie Aedes	10.856	10.748	109	9.862
Verzekeringen	82.416	81.591	824	71.671
OZB	287.405	284.531	2.874	272.480
	492.723	487.796	4.927	451.092
Toegerekende afschrijvingen				
	TOTAAL	DAEB	niet-DAEB	
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	39.948	39.549	399	39.752
Totaal afschrijvingen (im)materiële vaste activa	39.948	39.549	399	39.752
17. Nettoverkoopresultaat vastgoedportefeuille				
Nettoverkoopresultaat vastgoedportefeuille betreft het resultaat/de opbrengsten uit verkopen van bestaand bezit DAEB- en niet-DAEB-vastgoed aan derden en de opbrengst uit verkochte nieuwbouwwoningen en is als volgt te specificeren:				
	TOTAAL	DAEB	niet-DAEB	
	2024			2023
	€	99%	1%	€
Vastgoed in exploitatie				
Opbrengst verkopen bestaand bezit	1.847.737	1.847.737		2.381.344

100% VOOR WAARMEERKINGS-DOELEN

- 2.381.344

Verstegen accountants en adviseurs B.V.

Jaarverslag 2024 d.d. 16/06/2025

Af: direct toerekenbare kosten	22.245	22.245	-	32.479
Af: boekwaarde	885.438	885.438	-	1.510.522
Verkoopresultaat bestaand bezit	940.054	940.054	-	838.343
18. Waardeverandering vastgoedportefeuille				
	TOTAAL	DAEB	niet-DAEB	
	2024			2023
	€	99%	1%	€
Overige waardeverandering vastgoedportefeuille (in exploitatie)	-	-	-	-
Overige waardeverandering vastgoedportefeuille (in ontwikkeling)	-1.502.135	-1.502.135	-	-4.614.997
Niet-geraliseerde waardeverandering vastgoedportefeuille	17.110.407	16.967.461	142.946	-13.049.374
Totaal waardeverandering vastgoedportefeuille	15.608.272	15.465.326	142.946	-17.664.371
Voor een verdere toelichting op de totstandkoming van de marktwaarde en de waardeveranderingen op de vastgoedportefeuille wordt verwezen naar de toelichting op het vastgoed in exploitatie en vastgoed in ontwikkeling. /				
19. Nettoresultaat overige activiteiten				
	TOTAAL	DAEB	niet-DAEB	
	2024			2023
	€	100%	0%	€
Beheerdiensten (Zonnepanelen)	145.382	145.382	-	112.996
Overige bedrijfsopbrengsten	5.681	5.681	-	35.289
Totaal overige bedrijfsopbrengsten	151.063	151.063	-	148.285
20. Overige organisatiekosten				
	TOTAAL	DAEB	niet-DAEB	
	2024			2023
	€	99%	1%	€
Kosten RvC	42.178	41.757	422	39.487
Kosten verslaglegging	117.182	116.010	1.172	101.558
Heffing AW	14.568	14.422	146	11.061
Obligoheffing WSW	13.946	13.806	139	47.711
Saneringsheffing	-	-	-	-
Toegerekende personeelskosten	157.098	155.527	1.570,98	176.761
Toegerekende organisatiekosten	62.426	61.801	624,26	39.780
Toegerekende organisatiekosten	407.397	403.323	4.073,97	416.357
Accountantskosten				
De ten laste van het boekjaar gebrachte kosten van de externe accountant en de accountantorganisatie en het gehele netwerk waartoe deze accountantorganisatie behoort, zijn als volgt:				

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 16/06/2025.

			2024	2023
			Verstegen	Verstegen
			€	€
Controle van de jaarrekening			57.390	54.299
Andere controleopdrachten			5.155	4.870
Fiscale adviesdiensten			-	-
Andere niet-controlediensten			-	-
			62.545	59.169

Bovenstaande honoraria voor onderzoek van de jaarrekening zijn gebaseerd op de totale honoraria voor het onderzoek van de jaarrekening

21. Leefbaarheid				
De leefbaarheidskosten zijn te verdelen in niet-cyclisch en cyclisch:	TOTAAL	DAEB	niet-DAEB	
		2024		2023
	€	100%	0%	€
Toegerekende personeelslasten (niet-cyclisch)	23.995	23.995	-	19.634
Toegerekende overige organisatiekosten (niet-cyclisch)	18.771	18.771	-	12.382
Leefbaarheid (cyclisch)	13.468	13.468	-	10.871
Totaal leefbaarheid	56.233	56.233	-	42.887

22. Financiële baten en lasten				
Waardeveranderingen van financiële vaste activa en van effecten	TOTAAL	DAEB	niet-DAEB	
		2024		2023
	€	99%	1%	€
Amortisatieresultaat disagio leningen	-255.744	-253.187	-2.557	-256.345
	-255.744	-253.187	-2.557	-256.345
				-
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten				
	TOTAAL	DAEB	niet-DAEB	
		2024		2023
	€	99%	1%	€
Rentebaten rekening-courant en deposito's	6.908	6.839	69	9.530
Rentebaten Vestia lening	12.151	12.029	122	12.086
Overige baten	-	-	-	-
Totaal andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	19.059	18.868	191	21.616
Rentelasten en soortgelijke kosten				
	TOTAAL	DAEB	niet-DAEB	
		2024		2023
Rentelasten leningen overheid en kredietinstellingen	765.076	757.426	7.651	767.327
Rentelasten rekening-courant	-	-	-	-
Overige rentelasten	-	-	-	-

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

Totaal rentelasten en soortgelijke kosten	765.076	757.426	7.651	767.327
Totaal van financiële lasten en lasten	490.273	485.371	4.903	489.366
23. Belastingen				
	TOTAAL	DAEB	niet-DAEB	
	2024			2023
	€	97%	3%	€
Belastinglatentie leningen o/g	7.200	6.984	216	20.657
Latentie derivaten	59.298	57.519	1.779	62.675
	66.498	64.503	1.995	83.332
Vennootschapsbelasting 2024	836.657	811.557	25.100	
Vennootschapsbelasting 2023	18.012	17.472	540	897.447
Vennootschapsbelasting 2022	-	-	-	-8.057
Vennootschapsbelasting 2021	-	-	-	-1.995
	921.167	893.532	27.635	970.727
Op basis van een aantal uitgangspunten bedraagt het belastbaar bedrag over 2024 € 4.254.982. De hierover verschuldigde bedraagt € 836.857. De aangifte vennootschapsbelasting tot en met 2023 is definitief vastgesteld.				

Aansluiting commercieel resultaat en belastbaar bedrag		2024		2023
Commercieel resultaat conform winst- en verliesrekening		20.339.513		-12.770.785
Bij:				
- Fiscaal hogere boekwinst verkopen	20.276		228.986	
- Fiscaal geen waardeveranderingen	-15.608.272		17.664.371	
- Fiscaal lagere onderhoudslasten	120.782		199.566	
- Volkshuisvestelijke sectorbijdrage Vestiadeal	-		-	
		-15.467.214		18.092.923
Af:				
- fiscaal hogere overige bedrijfslasten	189.542		166.932	
- fiscaal hogere afschrijving materiële vaste activa	143.667		212.340	
- fiscaal geen waardeveranderingen	-		-	
- fiscaal geen waardeveranderingen derivaat	-		-	
- volkshuisvestelijke sectorbijdrage (Vestia deal)	-		-	
- vrijval (dis)agio op leningen kredietinstellingen (last)	284.108		337.892	
		617.317		717.164

Belastbare winst		4.254.982		4.604.974
Extracomptabele correcties				
Af: - Dotaties herinvesteringsreserve	-960.330		-1.070.930	
- Kleinschaligheidsinvesteringsaftrek	-4.685		-1.336	
		-965.015		-1.072.266
Bij: - Beperkt aftrekbare kosten	5.600		1.279	
		5.600		1.279
Af: te verrekenen verlies		-		-
Belastbaar bedrag		3.295.567		3.533.987

		tarief	belastbaar		tarief	belastbaar	
	- 1e schijf => tot € 200.000	19,00%	200.000	38.000	19,00%	200.000	38.000
	- 2e schijf => vanaf € 200.000	25,80%	3.095.567	798.656	25,80%	3.333.987	860.169
Te betalen vennootschapsbelasting			836.656				898.169
Fiscale winst na belasting			2.458.911				2.635.819

Ultimo 2024 zijn er geen te verrekenen verliezen.

Het effectief tarief over 2024 bedraagt 4,53% (2023: -7,6%)



VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

GESCHIEDEN WINST-EN-VERLIESREKENING 2024

		2024			2023		
			€	€		€	
		Totaal	DAEB	niet-DAEB	Totaal	DAEB	niet-DAEB
12	Huuropbrengsten	8.703.764	8.380.534	323.231	8.561.009	8.248.648	312.361
13.1	Opbrengsten servicecontracten	260.380	226.531	33.849	220.928	192.207	28.721
13.2	Lasten servicecontracten	-248.608	-216.289	-32.319	-210.353	-183.007	-27.346
14	Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	-613.539	-607.404	-6.135	-507.222	-502.150	-5.072
15	Lasten onderhoudsactiviteiten	-2.975.297	-2.945.544	-29.753	-2.717.947	-2.690.768	-27.179
16	Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-532.672	-527.345	-5.327	-490.843	-485.935	-4.908
	Nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille			4.594.028			4.855.572
	Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	1.847.737	1.847.737	-	2.381.344	2.381.344	-
	Toegerekende organisatiekosten	-22.245	-22.245	-	-32.479	-32.479	-
	Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-885.438	-885.438	-	-1.510.522	-1.510.522	-
17	Nettoverkoopresultaat vastgoedportefeuille			940.054			838.343
18.1	Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-1.502.135	-1.502.135	-	-4.614.997	-4.614.997	-
18.2	Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	17.110.407	16.967.461	142.946	-13.049.374	-12.889.148	-160.226
18	Waardeveranderingen vastgoedportefeuille			15.608.272			-17.664.371
	Opbrengsten overige activiteiten	151.063	151.063	-	148.285	148.285	-
	Kosten overige activiteiten	-	-	-	-	-	-
19	Nettoresultaat overige activiteiten			151.063			148.285
20	Overige organisatiekosten	-407.397	-403.323	-4.074	-416.357	-412.194	-4.164
				-407.397			-416.357
21	Leefbaarheid	-56.233	-56.233	-	-42.887	-42.887	-
				-56.233			-42.887
	Waardeveranderingen van financiële vaste activa en van effecten	255.744	253.187	2.557	256.345	253.782	2.563
	Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	19.059	18.868	191	21.616	21.400	216
	Rentelasten en soortgelijke kosten	-765.076	-757.426	-7.651	-767.327	-759.654	-7.673
22	Saldo financiële baten en lasten			-490.273			-489.366
	Resultaat voor belastingen			20.339.513			-12.770.782
23	Belastingen	-921.167	-893.532	-27.635	-970.727	-941.605	-29.122
				-921.167			-970.727
	Resultaat na belastingen			19.418.346			-13.741.509

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 16/06/2025.

GESCEIDEN KASSTROOMOVERZICHT 2024

Directe methode	2024				2023			
	DAEB	€	niet-DAEB	€	DAEB	€	niet-DAEB	
Ontvangsten								
Huren	8.392.533		312.268		8.244.459		312.268	
- Zelfstandige huurwoningen	7.471.599		54.167		7.286.426		54.167	
- Onzelfstandige huurwoningen	59.668		-		74.648		-	
- Intramuraal	565.157		-		596.328		-	
- Maatschappelijk onroerend goed	296.108		249.663		287.057		249.663	
- Parkeervoorzieningen	-		8.438		-		8.438	
Vergoedingen	242.672		30.572		244.018		30.572	
Overheidsontvangsten	118.048		-		1.450		-	
Overige bedrijfsontvangsten	252.152		-		136.449		-	
Renteontvangsten	9.353		-		625		-	
Saldo ingaande kasstromen		9.014.758		342.841		8.627.001		342.841
				3,97%				
Uitgaven								
Erfpacht	-		-		-		-	
Personeelsuitgaven	848.150		8.567		801.973		8.101	
- Lonen en salarissen	471.112		4.759		436.627		4.410	
- Sociale lasten	263.844		2.665		246.964		2.495	
- Pensioenlasten	113.194		1.143		118.381		1.196	
Onderhoudsuitgaven	2.734.480		27.621		2.504.966		25.303	
Overige bedrijfsuitgaven	1.511.938		15.408		1.125.778		11.371	
Rente-uitgaven	757.486		-		764.309		7.720	
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van het resultaat	20.132		-		55.286		558	
Verhuurderheffing	-		-		-		-	
Leefbaarheid	13.468		-		5.443		-	
Vennootschapsbelasting	895.629		9.047		677.374		6.842	
Saldo uitgaande kasstromen		6.781.283		60.643		5.935.129		59.896
Kasstroom uit operationele activiteiten		2.233.475		282.161		2.691.872		282.945
MVA ingaande kasstroom								
Verkoopontvangsten bestaande huur-, woon- en niet-woongelegenheden	2.117.739		-		2.111.341		-	
Verkoopontvangsten woongelegenheden (VOV) na inkoop	-		-		-		-	
Verkoopontvangsten nieuwbouw, woon- en niet-woongelegenheden	-		-		-		-	
Verkoopontvangsten grond	-		-		-		-	
(Des)investeringenontvangsten overig	-		-		-		-	
Tussentelling ingaande kasstroom MVA		2.117.739		-		2.111.341		-
Nieuwbouw huur-, woon- en niet-woongelegenheden	-4.846.569		-		-2.220.162		-	
Woningverbetering, woon- en niet-woongelegenheden	-361.546		-3.652		-793.649		-8.017	
Leefbaarheid externe uitgaven projectgebonden	-		-		-		-	
Aankoop, woon- en niet-woongelegenheden	-		-		-		-	
Nieuwbouw verkoop, woon- en niet-woongelegenheden	-		-		-		-	
Aankoop woongelegenheden (VOV) doorverkoop	-		-		-		-	
Sloopuitgaven, woon- en niet-woongelegenheden	-		-		-		-	
Aankoop grond	-		-		-		-	
Investeringen overig	-71.648		-724		-14.692		-	
Externe kosten bij verkoop	-21.695		-		-7.680		-	
Tussentelling uitgaande kasstroom MVA		-5.301.458		-4.376		-3.036.183		-8.017
Kasstroom uit (des) investeringen		-3.183.719		-4.376		-928.841		-8.017

VOOR WAARMERKINGS-DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

Financieringsactiviteiten ingaand							
Nieuwe te borgen leningen	3.500.000		-		3.600.000		-
Nieuwe ongeborgde leningen	-		-		-		-
Uitgave							
Aflossingen geborgde leningen	-2.616.811		-		-5.904.269		-
Aflossingen ongeborgde leningen	-		-		-		-
Kasstroom uit financieringsactiviteiten		883.189		-		-2.304.269	-
Mutatie geldmiddelen		-67.055		277.785		-537.238	274.928
Wijzigingen kortgeldmutaties		-					
Liquide middelen per 1 januari		646.477				908.787	
Liquide middelen per 31 december		857.207				646.477	

Scheiding DAEB/niet-DAEB

Begin 2017 is het ontwerpvoorstel scheiding DAEB/niet-DAEB ingediend bij de Autoriteit Woningcorporaties (Aw). Na een voorlopig oordeel van de Aw is het definitieve scheidingsvoorstel ingediend. Het definitieve scheidingsvoorstel is in augustus 2017 door de Aw goedgekeurd.

Op grond van artikel 15 lid 2 en 4 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 ('RTIV') moeten corporaties in de toelichting van de jaarrekening 2018 gescheiden balansen, winst- en verliesrekeningen en kasstroomoverzichten voor de DAEB-tak en voor de niet-DAEB-tak opnemen. Naar DAEB en niet-DAEB gescheiden balans is niet vereist voor corporaties die kwalificeren onder het 'verlicht regime'.

De kosten en kasstromen zijn zoveel mogelijk direct toegewezen aan de activiteiten, zoals kasstromen en resultaten uit huren en onderhoud. De resterende kasstromen en resultaten zijn toegerekend aan de activiteiten op basis van het door de AW goedgekeurde scheidingsvoorstel. Hierbij worden posten die niet direct toegekend kunnen worden aan het DAEB of niet-DAEB domein toegerekend op basis van de verhouding DAEB en niet-DAEB huren.

Overige gegevens

Statutaire regeling betreffende de bestemming van het resultaat
In de statuten van Beter Wonen zijn geen bepalingen opgenomen aangaande de resultaatbestemming.
Controleverklaring van de onafhankelijk accountant
Hiervoor wordt verwezen naar de hierna opgenomen verklaring.

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

Aan de raad van commissarissen van Stichting Beter Wonen

info@verstegenaccountants.nl
www.verstegenaccountants.nl

Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

Verklaring over de in het Jaarverslag 2024 opgenomen jaarrekening 2024

Ons oordeel

Wij hebben de jaarrekening 2024 van Stichting Beter Wonen te IJsselmuiden gecontroleerd.

Naar ons oordeel geeft de in het Jaarverslag opgenomen jaarrekening een getrouw beeld van de grootte en de samenstelling van het vermogen van Stichting Beter Wonen op 31 december 2024 en van het resultaat over 2024 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 2024;
2. de winst- en verliesrekening over 2024; 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 het Controleprotocol WNT 2024 vallen. Onze verantwoordelijkheden op grond hiervan zijn beschreven in de sectie 'Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening'.

Wij zijn onafhankelijk van Stichting 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.

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

Voor de inschatting van frauderisico's die kunnen leiden tot een afwijking van materieel belang is inzicht verkregen in het risicomanagementsysteem van de stichting en de uitkomsten daarvan. Een toelichting op dit risicomanagementsysteem heeft de stichting opgenomen in het bestuursverslag vanaf pagina 13. De door de stichting onderkende frauderisico's zijn vergeleken met de uitkomsten van onze eigen frauderisico-inschattingswerkzaamheden en geëvalueerd.



Een frauderisico dat aandacht vereiste bij de controle is het risico dat de jaarrekening materiële afwijkingen bevat doordat interne beheersingsmaatregelen worden doorbroken door het management van de stichting. Op dit risico is ingespeeld door het uitvoeren van bevestigende vragenonderzoeken bij personen die betrokken zijn bij het proces van financiële verslaggeving, door schattingen in de jaarrekening te beoordelen op tendenties en door het onderzoeken van journaalboekingen en de interne beheersingsmaatregelen daaromtrent. Onze werkzaamheden hebben niet tot bijzondere uitkomsten geleid.

Een tweede frauderisico dat aandacht vereiste bij de controle is het aangaan van (contractuele) verplichtingen tegen onzakelijke condities. Wij hebben kennis genomen van het inkoop- en aanbestedingsbeleid van Stichting Beter Wonen, een spend-analyse uitgevoerd, aangegane (contractuele) verplichtingen gecontroleerd door middel van een deelwaarneming aan de hand van onderliggende documentatie en het toepassen van het vier-ogen-principe, de notulen van de vergaderingen van de raad van commissarissen doorgenomen, inlichtingen ingewonnen bij het bestuur of zich in het afgelopen jaar transacties hebben voorgedaan waarvan het vermoeden bestaat dat deze onder onzakelijke condities tot stand zijn gekomen. Onze werkzaamheden hebben niet tot bijzondere uitkomsten geleid.

Op grond van onze beroepsregels gaan wij uit van een verondersteld frauderisico ten aanzien van de opbrengstenverantwoording. Bij Stichting Beter Wonen bestaan de opbrengsten uit huuropbrengsten, opbrengsten servicekosten en opbrengsten verkopen. Inherent bestaat het risico op het onvolledig verantwoorden van de opbrengsten. Wij hebben dit risico als laag ingeschat en daardoor geen materieel frauderisico onderkend in de opbrengstverantwoording.

Controleaanpak continuïteit

Voor de inschatting van continuïteitsrisico's is inzicht verkregen in het risicomanagementsysteem van de stichting en de uitkomsten daarvan. Een toelichting op dit risicomanagementsysteem heeft de stichting opgenomen in het bestuursverslag vanaf pagina 13. De verantwoordelijkheid van het bestuur voor het hanteren van de continuïteitsveronderstelling voor de jaarrekening is toegelicht in onderstaande paragraaf 'Verantwoordelijkheden van het bestuur en de raad van commissarissen voor de jaarrekening'.

De uitgangspunten van de door de stichting gehanteerde continuïteitsveronderstelling zijn vergeleken met onze eigen inzichten daarbij. Daartoe is onder meer inzicht verkregen in de bedrijfsactiviteiten en de financiële ontwikkelingen in het volgende verslagjaar en zijn bevestigingen gevraagd bij het management van de stichting.

Op basis van de door ons uitgevoerde werkzaamheden zijn wij van mening dat de jaarrekening terecht op basis van het continuïteitsprincipe is opgesteld. Toekomstige gebeurtenissen of omstandigheden kunnen er echter toe leiden dat de stichting haar continuïteit niet langer kan handhaven.

Naleving anticumulatiebepaling WNT niet gecontroleerd

In overeenstemming met het Controleprotocol WNT 2024 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.



Verklaring over de in het Jaarverslag opgenomen andere informatie

Het Jaarverslag omvat andere informatie, naast de jaarrekening en onze controleverklaring daarbij.

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 van de Woningwet is vereist voor het bestuursverslag, inclusief het volkshuisvestingsverslag en de overige gegevens.

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 inclusief het volkshuisvestelijk verslag en de overige gegevens in overeenstemming met artikel 36 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 genoemd 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 afwijkingen van materieel belang als gevolg van fraude of fouten ontdekken.



Afwijkingen kunnen ontstaan als gevolg van fraude of fouten 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, het Controleprotocol WNT 2024, 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 gereede twijfel zou kunnen bestaan of de toegelaten instelling haar activiteiten in continuïteit kan voortzetten. Als wij concluderen dat er een onzekerheid van materieel belang bestaat, zijn wij verplicht om aandacht in onze controleverklaring te vestigen op de relevante gerelateerde toelichtingen in de jaarrekening. Als de toelichtingen inadequaat zijn, moeten wij onze verklaring aanpassen. Onze conclusies zijn gebaseerd op de controle-informatie die verkregen is tot de datum van onze controleverklaring. Toekomstige gebeurtenissen of omstandigheden kunnen er echter toe leiden dat een 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.

Dordrecht,

Verstegen accountants en adviseurs B.V.,

Digitaal ondertekend door:

John Wisse
16 juni 2025 13:51 +02:00

ing. J.L. (John) Wisse RA