



Jaarstukken 2023 (definitieve versie d.d. 22-05-2024)

Ten geleide

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



Algemene gegevens

Naam

Woningbouwvereniging "Beter Wonen"

Vestigingsplaats en gemeente

Hippolytushoef, gemeente Hollands Kroon

Adres

Kerkplein 29, 1777 CD Hippolytushoef

Telefoonnummer

(0227) 59 46 20

Website

www.beterwonenhippo.nl

E-mailadres

info@beterwonenhippo.nl



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

9 juli 1931 nummer 37030918

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

12 juli 1969 nummer 42

Verantwoording totstandkoming jaarverslag

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

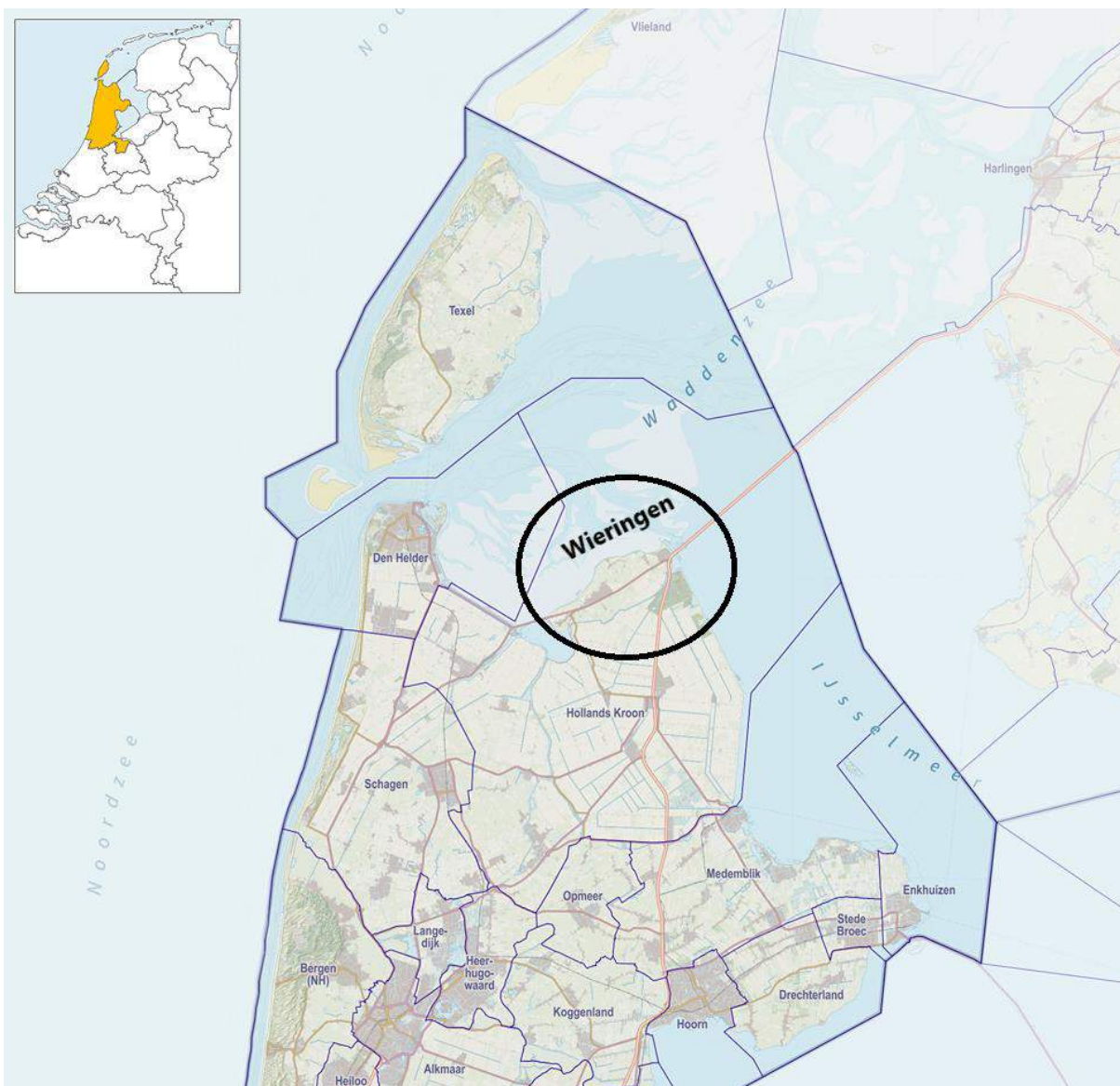
Afrondingsverschillen in de jaarrekening

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



Werkgebied

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



Inhoudsopgave

1.	Bestuursverslag	8
	Voorwoord	8
	Strategisch kader	9
	Bestuur & Organisatie	14
	Beleidsmatige beschouwing vastgoedwaarderingen	23
	De positie van Beter Wonen in de sector	26
2.	Volkshuisvestingsverslag 2023	28
	Inleiding	28
	Verslaglegging volkshuisvestelijke prestaties	28
	Bijdragen aan de bouwopgave	30
	Prioriteit: zorgen voor betaalbaarheid	34
	Prioriteit: investeren in een duurzame sociale woningvoorraad	38
	Prioriteit: realiseren van wonen met zorg	40
	Prioriteit: huisvesting spoedzoekers	42
	Prioriteit: Investeren in leefbaarheid	43
	Verhuur van de woningen	44
	Het betrekken van bewoners bij beleid en beheer	52
	Financiële continuïteit	55
3.	Bestuursverklaring	59
4.	Verslag van de Raad van Commissarissen over 2023	60
	Governance	62
	Uitvoering toezicht in 2023	63
	De RvC als werkgever	67
	De samenstelling van de RvC in 2023	69
5.	Jaarrekening 2023	72
6.	Balans per 31 december 2023	73
7.	Winst- en verliesrekening over 2023	75

8.	Kasstroomoverzicht 2023 (directe methode)	76
9.1	Algemeen	78
9.1.1	Vestigingsadres en inschrijfnummer handelsregister	78
9.1.2	Stelselwijzigingen	78
9.1.3	Schattingswijzigingen	78
9.1.4	Presentatiewijzigingen	78
9.1.5	Schattingen	78
9.1.6	Gescheiden verantwoording DAEB/niet-DAEB	79
9.2	Grondslagen voor waardering activa en passiva	80
9.2.1	Regelgeving	80
9.2.2	Immateriële vaste activa	80
9.2.3	Vastgoedbeleggingen	80
9.2.4	Materiële vaste activa	86
9.2.5	Financiële vaste activa	87
9.2.6	Vorraden	87
9.2.7	Vorderingen	87
9.2.8	Liquide middelen	88
9.2.9	Voorzieningen	88
9.2.10	Langlopende schulden	88
9.2.11	Kortlopende schulden	89
9.3	Grondslagen voor bepaling van het resultaat	90
9.3.1	Algemeen	90
9.3.2	Nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille	90
9.3.3	Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	91
9.3.4	Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	91
9.3.5	Nettoresultaat overige activiteiten	92
9.3.6	Overige organisatiekosten	92
9.3.7	Leefbaarheid	92
9.3.8	Saldo Financiële baten en lasten	92

9.3.9	<i>Belastingen resultaat uit gewone bedrijfsvoering</i>	92
9.3.10	<i>Afschrijvingen</i>	93
9.3.11	<i>Lonen, salarissen en sociale lasten</i>	93
9.3.12	<i>Pensioenlasten</i>	93
9.3.13	<i>Waardeveranderingen financiële instrumenten gewaardeerd tegen reële waarde</i>	94
9.4	Belangrijke inschattingen t.a.v. waardering en resultaatbepaling	96
9.5	Kasstroomoverzicht	96
9.6	Toelichting op de balans	97
9.6.1	<i>Vaste activa</i>	97
9.6.2	<i>Vlottende activa</i>	102
9.6.3	<i>Liquide middelen</i>	104
9.6.4	<i>Eigen vermogen</i>	104
9.6.5	<i>Voorzieningen</i>	105
9.6.6	<i>Langlopende schulden</i>	106
9.6.7	<i>Kortlopende schulden</i>	107
9.6.8	<i>Niet uit de balans blijkenende rechten en verplichtingen</i>	108
9.7	Toelichting op de winst- en verliesrekening	110
9.7.1	<i>Huuropbrengsten</i>	110
9.7.2	<i>Opbrengsten servicecontracten</i>	110
9.7.3	<i>Lasten servicecontracten</i>	110
9.7.4	<i>Lasten verhuur- en beheeractiviteiten</i>	110
9.7.5	<i>Lasten onderhoudsactiviteiten</i>	111
9.7.6	<i>Overige directe operationele lasten exploitatie bezit</i>	111
9.7.7	<i>Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille</i>	111
9.7.8	<i>Waardeveranderingen vastgoedportefeuille</i>	112
9.7.9	<i>Nettoresultaat overige activiteiten</i>	112
9.7.10	<i>Overige organisatiekosten</i>	112
9.7.11	<i>Leefbaarheid</i>	112

9.7.12	Rentebaten	112
9.7.13	Rentelasten	113
9.7.14	Belastingen	113
9.7.15	Afschrijvingen	115
9.7.16	Lonen en salarissen	115
9.7.17	Werknemers	115
9.7.18	Accountantsshonoraria	115
9.8	Gescheiden verantwoording DAEB/ Niet DAEB.....	116
9.9	Wet normering topinkomens.....	119
10.	Ondertekening	123
11.	Overige gegevens	124
11.1	Statutaire resultaatbestemming	124
11.2	Controleverklaring van de onafhankelijke accountant	125

1. Bestuursverslag

Voorwoord

2023 was een productief jaar voor de woningbouwvereniging: de duurzaamheidsversnelling is écht ingezet en de komende jaren gaan we daarmee door. Verder is met de nieuwbouwprojecten ook de nodige vooruitgang geboekt: de voorbereidingen voor de harde projecten, waaronder de bouw op de eigen grondposities aan De Kule in Den Oever en de Slingerweg in Hippolytushoef, verloopt volgens planning en hetzelfde geldt voor de sloop- en vervangende nieuwbouw aan de Laan Bloys van Treslong in Den Oever.

Voor de zachte plannen, zoals de vrijgekomen schoollocaties waren nog enkele uitdagingen waarover we in het verslagjaar veelvuldig overleg hebben gehad met de gemeente. Bij het uitkomen van dit jaarverslag is net bekend geworden dat gemeente vooralsnog geen medewerking wil verlenen aan de plannen voor de schoollocaties. Het college heeft ervoor gekozen om eerst een integrale omgevingsvisie voor Hippolytushoef op te stellen. Hoewel dit op termijn wellicht kansen biedt voor het toevoegen van meer woningen (zowel huur- als koop) is het voor de korte termijn erg jammer dat op de beoogde locaties geen woningen worden gebouwd.

In ons werkgebied is er namelijk sprake van een duidelijke behoefte aan meer woningen en alles wijst erop dat die behoefte de komende jaren alleen maar verder toeneemt, dus hoe eerder we in staat zijn om deze woningen te realiseren hoe beter dat is. Een visie is mooi, maar op de korte termijn is vooral realisatie van woningen nodig, want **in een visie kun je niet wonen!**

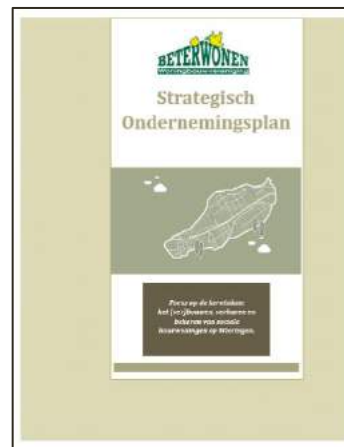
Maurice Dirks
Directeur-bestuurder



Strategisch kader

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

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



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

Herijking ondernemingsplan

In 2023 is een start gemaakt met de herijking van het ondernemingsplan. In het huidige ondernemingsplan wordt de top 3 van de kerndoelen gevormd door: betaalbare woningen, voldoende woningen en verduurzaming (en ook in deze volgorde). Anno nu zijn deze opgaven actueler dan ooit én onderling schreeuwen ze ook nog eens om voorrang ten opzichte van elkaar:

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

Strategische doelstellingen

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

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

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

#1: Betaalbaarheid

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

Doelstelling	Realisatie
De jaarlijkse huurverhoging is (gemiddeld genomen) maximaal inflatievolgend.	2023: Toegestane huurverhoging 3,1%. Huuraanpassing 2,6% voor de meest energiezuinige woningen, overige woningen geen huurverhoging. Gemiddelde huurverhoging voor het totale woningbezit is hiermee uitgekomen op 1,01%
Minimaal 95% van de vrijkomende woningen bieden we aan met een huurprijs onder de aftoppingsgrenzen.	2023: 100%
Voor nieuwbouwwoningen rekenen we een netto huurprijs tot maximaal de geldende aftoppingsgrenzen	2023: geen nieuwbouwwoningen opgeleverd
We verlagen de totale woonlasten voor huurders via duurzaamheidsmaatregelen	2023: 109 woningen voorzien van PV panelen. 163 woningen voorzien van spouwisolatie. 77 woningen voorzien van bodem- of vloerisolatie.
Betalingsproblemen vroegtijdig signaleren en huurders ondersteunen bij het oplossen van deze achterstanden.	2023: Met het nieuwe incassobeleid wordt eerder contact gelegd met de huurders, waardoor de achterstanden eerder worden gesignaleerd en ook opgelost. Betalingsregelingen: 94 Vroegsignalering aanmeldingen: 34

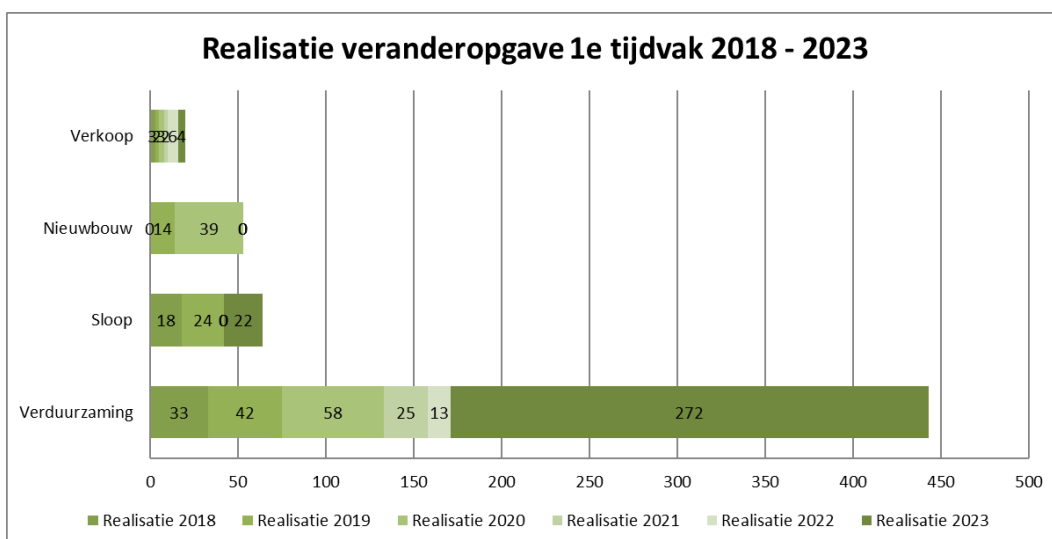
#2: Beschikbaarheid

Er is in grote delen van Nederland woningnood. De mate/intensiteit van woningnood verschilt nogal per regio en binnen de regio's is er tevens sprake van grote verschillen. Ook binnen ons werkgebied is er de afgelopen jaren sprake van een oplopende vraagdruk. Als antwoord op de oplopende vraagdruk van de lokale woningmarkt is de portefeuillestrategie in 2022 herijkt aan de hand de meest actuele demografische prognosegegevens. De strategie is veranderd van een gelijkblijvende omvang van de portefeuille tot een toenemende portefeuille (+5%). Verder wordt de doorstroming op verschillende manieren bevorderd.

Doelstelling	Realisatie
Langer zelfstandig wonen	We maken het voor huurders van 75 jaar en ouder mogelijk om langer zelfstandig te wonen door middel van kleinschalige woningaanpassingen. In 2023 zijn 10 aanpassingen op verzoek van de bewoner aangebracht.
Uitbreidingsnieuwbouw	2023: Er zijn diverse initiatieven gestart voor het versneld toevoegen van minimaal 50 extra huurwoningen. Er zijn diverse principeverzoeken ingediend en een aanvraag omgevingsvergunning voor 17 woningen.
Evenwicht in vraag en aanbod	2023: Er is gezorgd voor inzicht in zoekduur (2022: 28 maanden, 2023: 32 maanden) slaagkansen (2022: 2,3%, 2023: 1,7%). 2023: Bevorderen van de doorstroming binnen de lokale huursector d.m.v. de doorstroomregeling. In 2023 is de doorstroomregeling bij 13% van de nieuwe contracten toegepast. (11 extra verhuringen = 13%).

#3: Kwaliteit en duurzaamheid

Voor ons staat de betaalbaarheid voor de huurders en de beschikbaarheid van voldoende woningen voor de woningzoekenden voorop. Bij de verduurzaming van onze woningen focussen we op maatregelen die de energetische kwaliteit stap voor stap verbeteren én de woonlasten voor de huurder verlagen. We zijn dan ook terughoudend bij het toepassen van duurzaamheidsmaatregelen in bestaande bouw welke geen win-win situatie opleveren. Voor de verduurzaming doen we dus geen investeren in maatregelen die uitsluitend een CO2-reductie opleveren. In plaats daarvan richten we ons op maatregelen waar onze huurders direct profijt van hebben: door lagere woonlasten en/of meer wooncomfort.



In de bovenstaande grafiek is de realisatie van de veranderingopgave weergegeven.

- Woningverkoop: in 2023 zijn 4 woning verkocht.
- Nieuwbouw: in 2023 is er geen nieuwbouw opgeleverd.
- Sloop: in 2023 zijn 22 woningen gesloopt.
- PV-panelen: in 2023 zijn 109 woningen voorzien PV-panelen.
- Isolatie: in 2023 zijn verschillende woningen voorzien van zowel spouw- als bodemisolatie. In totaal zijn de spouwmuren van 163 huizen geïsoleerd en bij 77 woningen is er bodemisolatie of vloerisolatie aangebracht. Verder is bij 51 woningen is dakisolatie aangebracht.

Bestuur & Organisatie

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

Majeure besluiten

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

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

Vergaderingen en besluiten

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

Vergaderschema 2023	
<u>Soort vergadering</u>	<u>Aantal vergaderingen</u>
Raad van Commissarissen met bestuur	6
Raad van Commissarissen afzonderlijk	2

Algemene Ledenvergadering:

Na jaren van Corona-maatregelen waren we dit jaar van plan om weer eens een fysieke ledenvergadering te organiseren. De jaarrekening 2022 van Beter Wonen is in maart volgens planning opgesteld en aansluitend heeft de accountantscontrole begin april plaatsgevonden. In de tussentijd waren er op landelijk niveau onzekerheden gerezen over de uitkomsten van de grootste post in de jaarrekening van woningcorporaties: de waardering van de woningen. Vanwege deze onzekerheid werd er door accountants geen goedkeurende verklaringen afgegeven. Er zijn verschillende aanpassingen in het handboek gedaan, wat ertoe heeft geleid dat de uitkomsten beter uitsluiten bij de werkelijke waardeontwikkeling voor de regio Noord-Holland Noord. Deze wijzigingen zijn verwerkt in de jaarrekening van Beter Wonen waarna de accountant op 17 mei 2023 een goedkeurende verklaring heeft afgegeven. Om de jaarrekening nog vóór 1 juni door de leden vastgesteld te krijgen zijn de leden tot en met 24 mei 2023 in de gelegenheid gesteld om vragen te stellen en kon men tot en met 31 mei 2023 schriftelijk een stem uit te brengen door middel van een antwoordformulier.

De belangrijkste schriftelijke besluiten die door de ALV in 2023 zijn genomen:

- Het jaarverslag en de jaarrekening 2022 zijn op 31 mei 2023 door de Algemene Ledenvergadering vastgesteld (15 stemmen voor, 1 stem blanco).
- De Algemene Ledenvergadering heeft op 31 mei 2023 decharge verleend aan het bestuur voor het financieel verslag en het gevoerde beleid (15 stemmen voor, 1 stem blanco).
- De Algemene Ledenvergadering heeft op 31 mei 2023 decharge verleend aan de Raad van Commissarissen voor het gehouden toezicht (15 stemmen voor, 1 stem blanco).



De belangrijkste bestuursbesluiten die in het verslagjaar zijn genomen:

Datum besluit	Genomen besluit
12-01-2023	De directeur-bestuurder besluit akkoord te gaan met het gevraagde besluit om voor het jaar 2023 met drie geselecteerde marktpartijen de onderhoudswerkzaamheden uit te voeren.
12-01-2023	De directeur-bestuurder besluit akkoord te gaan met het gevraagde besluit om voor de komende begrotingsperiode 2023-2026 de schilderwerkzaamheden door Schilderbedrijf S. de Koning & Zn. uit te laten voeren.
06-02-2023	De directeur-bestuurder besluit akkoord te gaan met de offerte voor het in gebruik nemen van de Branche gerichte RI&E software, gefaciliteerd vanuit Flow.
06-02-2023	De directeur-bestuurder besluit akkoord te gaan met de aangepaste inhoud van het investeringsstatuut. Waarna het document ingebracht zal worden bij het overleg met de Raad van Commissarissen van 22 februari 2023.
08-02-2023	De directeur-bestuurder besluit akkoord te gaan met de implementatie van het Bryder platform BIP. Daarmee kan de woningcartotheek en woninginformatie gemakkelijker up-to-date gehouden worden.
23-02-2023	De directeur-bestuurder besluit een raamovereenkomst aan te gaan met Zonzo voor het plaatsen van PV-panelen op diverse complexen.
23-03-2023	De directeur-bestuurder besluit opdracht te verstrekken aan Eco-Reest voor het flora- en fauna onderzoek ter plaatse van De Werf 1 t/m 12 en 19 t/m 30 te Hippolytushoef.
06-04-2023	De directeur-bestuurder besluit de jaarlijkse huurverhoging als volgt vast te stellen: Algemene huurverhoging wordt 2,6% waarbij woningen met een energielabel DEFG in 2023 geen huurverhoging zullen ontvangen.
10-05-2023	De directeur-bestuurder besluit opdracht te verlenen aan Installatiebedrijf Mook & Bakker voor het vervangen van 71 CV-ketels, verdeeld over diverse complexen.
11-05-2023	De directeur-bestuurder besluit akkoord te gaan met het aangepaste verkoopbeleid waarna deze definitief kan worden gemaakt.
11-05-2023	De directeur-bestuurder besluit akkoord te gaan met het besluitvormingsdocument "projectvoorstel Nieuwbouw 18 woningen Kremersweg" en waarna de ontwerpfase wordt gestart. Daarnaast wordt er een voorlopig budget vrijgegeven van € 120.000,- excl. BTW; (<i>Bouwteamovereenkomst Jorritsma Bouw</i>)

Datum besluit	Genomen besluit
11-05-2023	Beter Wonen is een samenwerking aangegaan voor 2023 met Stichting Present als onderdeel uit van de volkshuisvestelijke prestatieafspraken.
08-06-2023	De directeur-bestuurder besluit een overeenkomst aan te gaan met Isolatie Centraal tot en met 31-12-2023 voor het aanbrengen van verschillende soorten na-isolatie voor zowel vloeren als gevels.
08-06-2023	De directeur-bestuurder besluit mee te gaan in het dringende advies van Aedes voor het verstrekken van een eenmalige uitkering aan het personeel á €1000,- bruto naar rato van het dienstverband.
12-06-2023	De directeur-bestuurder besluit een bouwteamovereenkomst aan te gaan met Jorritsma Bouw voor de bouw van 18 nieuwbouw woningen aan de Kremersweg te Hippolytushoef.
28-06-2023	De directeur-bestuurder heeft opdracht verleent aan Isolatie Centraal voor het isoleren van spouwmuren en kruipruimtes aan complex 12 (Amsteldiepstraat 12 t/m 46 – Den Oever).
03-07-2023	De directeur-bestuurder besluit opdracht te verlenen aan Bouwbedrijf Tuin voor het uitvoeren van de projectmatige en verduurzamingswerkzaamheden aan complex 43 en 44 (Hendsweel – Hippolytushoef).
07-07-2023	De directeur-bestuurder besluit opdracht te verlenen aan Bouwbedrijf Kesselaar & Zn voor het uitvoeren van planmatig onderhoud en verduurzamingswerkzaamheden aan complex 21 (Breehornstraat 1 t/m 1C, Zuidwalstraat 1 t/m 9 en 18&26)
14-07-2023	De directeur-bestuurder besluit opdracht te verlenen aan Bouwbedrijf Hollands Kroon voor het vervangen van de rollagen van 12 bergingen bij complex 3400 (De Dolven – Westerland).
31-08-2023	De directeur-bestuurder besluit akkoord te gaan met de SLA-overeenkomst met Beerepoot Automatisering BV.
01-09-2023	De directeur-bestuurder besluit opdracht te verlenen aan Isolatie Centraal voor het isoleren van de spouwmuren aan complex 20 (Jasmijnstraat 1-23, Meidoornstraat 2-20, Narcissenstraat 1-1D, Rozenstraat 12-20)
05-10-2023	De directeur-bestuurder besluit opdracht te verlenen aan Isolatie Centraal voor het isoleren van de spouwmuren en kruipruimtes bij complex 17 (Lupinestraat 1-17, Hortensialaan 29-45).
05-10-2023	De directeur-bestuurder besluit opdracht te verlenen aan Isolatie Centraal voor het (na)isoleren van de spouwmuren bij complex 18 en 19 (Burg. C.J. Schellingerlaan 2-12, Rozenstraat 15-33, Zonnebloemstraat 1-23)

Datum besluit	Genomen besluit
05-10-2023	De directeur-bestuurder besluit akkoord te gaan met de inhoud van het investeringsvoorstel aangaande de locatie Laan Bloys van Treslong te Den Oever waarna het ingebracht kan worden bij de Raad van Commissarissen voor besluitvorming.
02-11-2023	De directeur-bestuurder besluit opdracht te verlenen aan Bouwbedrijf Hollands Kroon voor het vervangen van 8 houten vloeren, 5 keukens en 4 toiletten bij complex 1170,1180 en 1200 (Zonnebloemstraat, Hortensialaan, Lupinestraat, Meidoornstraat).
13-11-2023	De directeur-bestuurder besluit opdracht te verlenen aan PS Privacy Specialist voor het uitvoeren van een AVG en security scan.
27-11-2023	De directeur-bestuurder besluit de realisatie overeenkomst aan te gaan met Dijkstra Draisma voor het realiseren van de sloop-nieuwbouw woningen aan de Laan Bloys van Treslong te Den Oever.
29-11-2023	De directeur-bestuurder besluit, na goedkeuring door de raad van commissarissen, het jaarplan 2024 vast te stellen.
29-11-2023	De directeur-bestuurder besluit, na goedkeuring door de raad van commissarissen, de begroting 2024 en meerjarenbegroting 2025-2033 vast te stellen.
29-11-2023	De directeur-bestuurder besluit, na goedkeuring door de raad van commissarissen, het treasurystatuut en treasuryjaarplan 2024 vast te stellen.
29-11-2023	De directeur-bestuurder is een planschadeverhaalovereenkomst met gemeente Hollands Kroon aangegaan voor het realiseren van 6 grondgebonden woningen aan de Slingerweg te Hippolytushoef. De planschadeovereenkomst maakt onderdeel uit van de aanvraag omgevingsvergunning.
14-12-2023	De directeur-bestuurder besluit een samenwerkingsverband aan te gaan met Kesselaar & Zn. en Bouwbedrijf Tuin om komende jaren de planmatige onderhoudsprojecten uit te laten uitvoeren.
14-12-2023	De directeur-bestuurder besluit akkoord te gaan met het voorstel voor het incassobeleid waarna deze definitief wordt gemaakt.

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

Werkorganisatie

In het verslagjaar is de samenstelling van de werkorganisatie veranderd. Tijdens het verslagjaar zijn er 2 medewerkers uit dienst getreden en er zijn 2 nieuwe medewerkers in dienst gekomen.

In januari 2023 is het team uitgebreid met een Administratief medewerker vastgoed, waarna in april haar uren zijn uitgebreid voor huurincasso werkzaamheden en de functienaam is gewijzigd in Medewerker Vastgoed & Financiën. In 2023 hebben de secretaresse Vastgoed & Wonen en een Medewerker Vastgoedbeheer afscheid genomen van Beter Wonen. Als vervanging voor de Medewerker Vastgoedbeheer is gekozen om een Opzichter dagelijks onderhoud aan te stellen. Besloten is om de functie van de Secretaresse Vastgoed & Wonen niet opnieuw in te vullen.

Beter Wonen heeft sinds 2020 een samenwerkingsverband met Woningstichting Anna Paulowna ten behoeve van de uitwisselbaarheid van medewerkers. Eind 2023 bestond de werkorganisatie uit 11 personen met een dienstverband en één inhuurkracht (in dienst bij Woningstichting Anna Paulowna). Twee medewerkers zijn een deel van de omvang van hun dienstverband uitgeleend aan Woningstichting Anna Paulowna. Onderstaand wordt het aantal fte weergegeven rekening houdend met het samenwerkingsverband met Woningstichting Anna Paulowna.

Samenstelling werkorganisatie per 31-12-2023		
Functie	Aard dienstbetrekking	Fte
Bestuur en directiesecretariaat		
Directeur-bestuurder	Dienstverband	1,00
Directiesecretaresse	Dienstverband	0,63
Financiën		
Hoofd Financiën	Inhuur	0,50
Medewerkster planning & control	Dienstverband	0,25
Financieel medewerkster	Dienstverband	0,67
Medewerker Vastgoed & Financiën	Dienstverband	0,22
Vastgoed en wonen		
Hoofd Vastgoed & Wonen	Dienstverband	1,00
Medewerker vastgoedbeheer	Dienstverband	1,00
Opzichter dagelijks onderhoud	Dienstverband	1,00
Woonconsulent	Dienstverband	1,00
Woonconsulent	Dienstverband	0,78
Medewerker Vastgoed & Financiën	Dienstverband	0,67
Secretaresse	Dienstverband	0,50
Totaal		9,22



Het totale aantal fte's in dienst bij Beter Wonen per 31-12-2023 is 9,46 (2022: 9,07). Het gemiddelde aantal werknemers over 2023 bedraagt 9,60 fte (2022: 9,40).

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

Er zit ook een keerzijde aan deze fraaie resultaten. Tegelijkertijd moeten we namelijk constateren dat onze compacte werkorganisatie tegen de grenzen van haar kunnen aanloopt. En dat een samenloop van omstandigheden (bijvoorbeeld kortstondig ziekteverzuim of situaties die we niet hadden voorzien) al snel zorgt voor piekbelastingen. De uitvoering van andere werkzaamheden laat langer op zich laten wachten dan gewenst of er is op dergelijke momenten niet de ruimte om bepaalde zaken met volle aandacht op te pakken. In de praktijk merken we dat dit gegeven niet altijd op begrip kan rekenen. Bijvoorbeeld bij collega's, maar soms ook bij huurders als de opvolging van een vraag of verzoek langer duurt dan gebruikelijk. Mensen verwachten, zeker in het huidige tijdperk, een snelle respons. Vaak kunnen we daar wel aan voldoen, maar we merken dat het simpelweg niet altijd lukt. Naar de toekomst toe zal dit voortdurend een kwestie zijn van het vinden van de juiste balans. De laagste huurprijzen van Nederland is geen doel op zich dat ten koste mag gaan van onze doelen of de kwaliteit van onze dienstverlening. De werkorganisatie moet voldoende toegerust zijn qua samenstelling en capaciteit om de opgaven te volbrengen.

Governance

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

Verantwoording van 'leg uit'-bepalingen

De code kent twee typen bepalingen: 'pas toe' en 'pas toe of leg uit'. Om de kwaliteit en transparantie van handelen van bestuur en Raad van Commissarissen te bevorderen is afwijking bij een aantal bepalingen niet mogelijk, hiervoor geldt uitsluitend 'pas toe'. Dit is bij de betreffende bepalingen in de code weergegeven. Voor de overige bepalingen geldt dat corporaties daarvan af kunnen wijken als dit volgens de corporatie tot een beter resultaat leidt. Woningbouwvereniging Beter Wonen heeft in 2023 geen afwijkingen gedaan ten opzichte van de code.

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

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



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

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

Goed en verantwoord bestuur is onlosmakelijk verbonden met integriteit. Onze huurders, belanghebbenden en samenwerkingspartners moeten erop kunnen rekenen dat wij ons aan wetten en regels houden en ons integer en fatsoenlijk gedragen. Zij moeten vertrouwen kunnen hebben in ons en in alle personen en bedrijven die aan ons verbonden zijn. Beter Wonen heeft een integriteitscode en een klokkenluidersregeling. De **integriteitscode** geldt voor medewerkers, bestuurders en toezichthouders van Beter Wonen. De integriteitscode is vooral geen uitpuittend of waterdicht 'reglement'. Wij zien de integriteitscode meer als een normenkader, dat ons voorziet van een aantal belangrijke regels en richtlijnen in de omgang met elkaar, huurders, leveranciers, overige relaties en met de bedrijfseigendommen, waarbij de nadruk ligt op het gewenste gedrag. De integriteitscode is een openbaar document (gepubliceerd op onze website¹).

¹ Publicaties · Over Beter Wonen · Beter Wonen Woningbouwvereniging (beterwonenhippo.nl)

Beleidsmatige beschouwing vastgoedwaarderingen

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

Beleidsmatige beschouwing op de ontwikkeling van de marktwaarde

Ook in 2023 blijft er zowel in de koop- als huurmarkt een grote interesse bestaan. Voor vastgoedbeleggers is dit een ander verhaal. O.a. wegens veranderende regelgeving is de vraag vanuit beleggers naar huurcomplexen gestabiliseerd, dan wel licht afgenomen. Voor de woningportefeuille van Beter Wonen heeft dit tot een lichte van de marktwaarde gezorgd. De marktwaarde is exclusief bezit mutaties met € 0,4 miljoen gedaald naar een waarde van € 129,6 miljoen (2022: € 130,0 miljoen). Dit betreft een waardedaling van -0,3% (2022: +0,3%). Inclusief bezitsmutaties (in 2023 zijn er 4 woningen verkocht en 22 woningen gesloopt) daalt de totale marktwaarde ultimo 2023 met € 3,0 miljoen naar € 127,1 miljoen.

Beleidsmatige beschouwing op de ontwikkeling van de beleidswaarde

De ontwikkeling van de beleidswaarde wordt deels beïnvloed door de ontwikkeling van de marktwaarde in verhuurde staat welke hiervoor is toegelicht, omdat de beleidswaarde de marktwaarde als vertrekpunt neemt. Bij het opstellen van de jaarrekening maakt het bestuur diverse schattingen. Dit is inherent aan het toepassen van de geldende verslaggevingsstandaarden. In het bijzonder is dit van toepassing op de bepaling van de marktwaarde en de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie. De waardebepaling van het vastgoed (terug te vinden in de marktwaarde en beleidswaarde), is geen exacte wetenschap en tevens betreft dit de grootste schattingspost waar het bestuur een inschatting over moet maken voor de jaarrekening.

Andere factoren zijn:

- Aanpassing van de huurstijgingsparameter: bij bepaling van de beleidswaarde is de (bij mutatie van de woning te realiseren) markthuur aangepast naar de streefhuur. In de praktijk bepaalt Beter Wonen bij mutatie de nieuwe huur, mede rekening houdend met passend toewijzen. Dit betekent dat de ingerekende streefhuur niet c.q. niet altijd direct bij mutatie wordt gerealiseerd, waarbij als 'afslag' de beste schatting is verwerkt.
- Bepaling van de toegepaste disconteringsvoet, welke ultimo 2023 in de beleidswaardebepaling niet is aangepast ten opzichte van de in het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde 2023 opgenomen disconteringsvoet voor het type vastgoedbezit en de regio's waarin Beter Wonen actief is. Dit ondanks dat door het in de beleidswaarde
- inrekenen van een lagere huur (betaalbaarheid) en hogere kwaliteit (onderhoud) een lager risicoprofiel kan worden verondersteld.



- Toepassing van nadere standaardisatie voor bepaling van onderhoudskosten versus investeringen en/of toerekening van niet direct vastgoed gerelateerde bedrijfslasten.
- Toepassing van nadere standaardisatie voor bepaling van beheerskosten.

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

Per 31 december 2023 is in totaal € 75,5 miljoen aan ongerealiseerde herwaarderingen in de overige reserves begrepen (2022: € 82,3 miljoen) uit hoofde van de waardering van het vastgoed in exploitatie tegen marktwaarde verhuurde staat. De waardering van dit vastgoed is in overeenstemming met wat het Handboek modelmatig waarderen bepaalt en is daarmee conform de in de Woningwet voorgeschreven waarderingsgrondslag en daaruit afgeleide ministeriële besluiten geldend ten tijde van het opmaken van de jaarverslaggeving.

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

Het bestuur heeft een inschatting gemaakt van het gedeelte van het eigen vermogen dat bij ongewijzigd beleid niet of eerst op zeer lange termijn realiseerbaar is. Deze schatting ligt in lijn met het verschil tussen de beleidswaarde van het DAEB-bezit in exploitatie en de marktwaarde in verhuurde staat van dit bezit en bedraagt circa € 76,2 miljoen.

Het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde ultimo 2023 bestaat uit de volgende onderdelen:

Marktwaarde/Beleidswaarde Waterval:	2023 (x € 1.000)	2022 (x € 1.000)
Marktwaarde	€ 127.084	€ 130.039
Stap 1 Beschikbaarheid	€ -13.341	€ 12.574
Stap 2 Betaalbaarheid	€ -42.125	€ -57.407
Stap 3 Kwaliteit	€ -19.969	€ -29.122
Stap 4 Beheer	€ -752	€ 691
Beleidswaarde	€ 50.897	€ 56.775

Dit impliceert dat circa 58% van het totale eigen vermogen niet of eerst op zeer lange termijn realiseerbaar is. Gezien de volatiliteit van (met name) de beleidswaarde, is dit aan fluctuaties onderhevig.

De positie van Beter Wonen in de sector

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

Beoordelingsbrief Autoriteit woningcorporaties

Op grond van de Woningwet houdt de Autoriteit woningcorporaties (Aw) toezicht op de rechtmatigheid. Normaliter ontvangt Beter Wonen elk jaar vóór 1 december van de Aw de beoordeling voor de staatssteunregeling over het voorgaande verslagjaar (volgens artikel 48, zevende lid van de Woningwet). Echter is de Aw haar toezicht steeds risicogerichter aan het inrichten en probeert haar capaciteit daar in te zetten waar de risicoinschatting het grootst is. Dit doen ze onder andere met behulp van een risicoscore. Door de follow up van de aandachtspunten uit de eerdere toezichtgesprekken en het positieve visitatierapport is Beter Wonen door de Aw ingedeeld in de laagste risicocategorie voor het toezicht. In 2023 is daarom geen toezichtgesprek gevoerd en dus ook geen toezichtbrief ontvangen.



Aedes benchmark

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



2. Volkshuisvestingsverslag 2023

Inleiding

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

Verslaglegging volkshuisvestelijke prestaties

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

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

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

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

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



Overzicht voorgenomen activiteiten

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

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



Bijdragen aan de bouwopgave

Als antwoord op de oplopende vraagdruk van de lokale woningmarkt is de portefeuillestrategie in 2022 herijkt aan de hand de meest actuele demografische prognosegegevens. De strategie verandert op hoofdlijnen van een gelijkblijvende omvang van de portefeuille tot een toenemende portefeuille (+5%). Om in de uitbreidingsbehoefte te voorzien, zijn de mogelijkheden onderzocht voor realisatie van huurwoningen op een tweetal eigen grondposities met woonbestemming en een tweetal kansrijke gemeentelijke locaties. Verder wordt de haalbaarheid onderzocht om verplaatsbare woningen te realiseren voor een tijdelijke periode (15-20 jaar). Hiervoor zijn verschillende potentiële locaties in beeld gebracht en allerlei gesprekken gevoerd met partijen die een rol van betekenis kunnen vervullen bij de totstandkoming van deze plannen.

Locatiestudie invulling grondposities

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

Locatie Slingerweg

Eind augustus 2022 heeft de gemeente Hollands Kroon haar zienswijze op het eerste conceptplan voor de Slingerweg toegelicht. Het aangepaste plan bevat 4 levensloopgeschikte- en 2 starterswoningen. Het aangepaste plan bevat 4 levensloopgeschikte- en 2 starterswoningen. Vanuit de gemeente is een positieve reactie teruggekomen. In juli is een inloopmoment voor de omwonenden georganiseerd. Het plan is verder uitgewerkt en de aanvraag omgevingsvergunning (uitgebreide procedure) is ingediend.



Slingerweg: impressie

Locatie De Kule

Beter Wonen heeft een plan ontwikkeld op de grondpositie aan De Kule te Den Oever. Begin 2022 is hiervoor een ontwikkelende partij geselecteerd. Het eerste plan bevatte 8 levensloopgeschikte woningen en 4 eengezinswoningen. Eind augustus 2022 heeft de gemeente Hollands Kroon hun zienswijze op het plan toegelicht. De gemeente staat in beginsel positief tegenover deze ontwikkeling. Het 4e kwartaal is benut om omwonenden te informeren en in gesprek te gaan met de gemeente. De wijk heeft parkeerproblematiek en de gemeente wil het openbare gebied opnieuw inrichten. Ook is het elektranet in de wijk (te) zwaar belast. Gesprekken met omwonenden, gemeente, nutspartijen en overige belanghebbenden hebben ertoe geleid dat het plan is aangepast naar 11 levensloopgeschikte woningen. Begin oktober 2023 is een inloophmoment geweest voor de omwonenden (participatie). De aanvraag omgevingsvergunning (uitgebreide procedure) is eind 2023 ingediend.



Impressie locatie De Kule

Haalbaarheidsonderzoek vrijgekomen schoollocaties Hippolytushoef

Met de gemeente is veelvuldig overlegd over de mogelijkheden voor uitbreidingsnieuwbouw in Hippolytushoef. De betreffende locaties zijn in eigendom van de gemeente Hollands Kroon en om die reden bij uitstek geschikt voor sociale woningbouw. Dit biedt voor ons een uitgelezen kans om op deze locatie - al dan niet tijdelijk - uitbreidingsnieuwbouw te realiseren als antwoord op de toenemende behoefte.

Locatie Butterhoek

Voor deze locatie heeft Beter Wonen een intentieovereenkomst met de gemeente. Op basis van de verkavelingsstudie is een plan uitgewerkt van 17 grondgebonden woningen. Voor de nieuwbouw is gestuurd op een landelijke en meer informele setting, passend bij de locatie aan de rand van het dorp. Het plan kent 3 blokjes met woningen. Twee blokjes bestaan uit levensloopbestendige woningen (10) en in één blokje bevinden zich de eengezinswoningen (7). De blokjes zijn gesitueerd rondom een groen binnenhof, dat als ontmoetingsplek voor de toekomstige bewoners dient.



Locatie Butterhoek (principeverzoek aan gemeente)

Locatie De Marske

Voor deze locatie heeft Beter Wonen een intentieovereenkomst met de gemeente. Op basis van de verkavelingsstudie is een plan uitgewerkt van 17 grondgebonden woningen waarbij deze zijn gesitueerd rondom een groen binnenhof, die als ontmoetingsplek voor de toekomstige bewoners dient. Deze ontmoetingsplek versterkt de sociale cohesie tussen de bewoners. De reactie vanuit de gemeente op het ingediende principeverzoek is positief, maar de grootste belemmering voor de benodigde vergunning is de spuitzonering die ten aanzien van het aangrenzende perceel in acht genomen moet worden. Momenteel worden de opties verkend om hieraan te kunnen voldoen.



Locatie De Marske (principeverzoek aan gemeente)

Uitsluitsel gemeente

Bij het uitkomen van dit jaarverslag is net bekend geworden dat gemeente vooralsnog geen medewerking wil verlenen aan de plannen voor de schoollocaties. Het college heeft ervoor gekozen om eerst een integrale omgevingsvisie voor Hippolytushoef op te stellen. Op dit moment is het niet duidelijk met welk tijdspad rekening gehouden moet worden en wat de betekenis is voor de plannen die er zijn.

Prioriteit: zorgen voor betaalbaarheid

Betaalbaarheid

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

Huurbeleid

Voor sociale huurwoningen bepaalt de overheid jaarlijks de maximale huurverhoging. De maximaal toegestane huurverhoging voor sociale huurwoningen is per 1 juli 2023 vastgesteld op 3,1%. Het huurbeleid van Beter Wonen is erop gericht de huurstijging te beperken tot de minimaal noodzakelijke verhoging die benodigd is om het onderhoud en de (duurzaamheids)investeringen te bekostigen. Daarom is besloten de huurprijzen met maximaal 2,6% te verhogen voor de meest energiezuinige woningen en hierbij rekening te houden met de gewenste huur (aftoppen op streefhuur). De huurprijzen van de woningen welke nog geen groen energielabel hebben zijn bevroren.

Nieuw in 2023 is de wet eenmalige huurverlaging. Huurders met een laag inkomen en een kale huur hoger dan € 575,03 hebben in 2023 recht op eenmalige huurverlaging tot dit bedrag. Wij hebben van de belastingdienst inkomensindicaties ontvangen van huurders die hiervoor in aanmerking komen, dit betreft 156 huurders.

In totaal is voor 496 (meest energiezuinige) woningen per 1 juli 2023 de huurprijs verhoogd met 2,6%. Bij 64 woningen is de huurverhoging afgetopt op streefhuur. Wegens de wet eenmalige huurverlaging is de huur van 141 woningen verlaagd naar € 575,03 en bij 15 woningen is de huurverhoging afgetopt tot dit bedrag.

Huursombenadering

De huursombenadering betekent dat de gemiddelde huurontwikkeling op corporatieniveau is gemaximeerd. Het gaat hierbij om alle zelfstandige huurwoningen met een gereguleerd contract die zowel op 1 januari 2023 als op 1 januari 2024 zijn verhuurd (huurharmonisatie en huurverhoging na verbetering of verduurzaming en een éénmalige huurverlaging telt niet mee). De huursomstijging is voor 2023 vastgesteld op 2,6%. Aangezien de huurprijzen van maar een beperkt deel van de woningen is verhoogd met max. 2,6% is de huursomstijging in 2023 uitgekomen op 1,61%.



Huurharmonisatie

Bij woningmutaties wordt de huurprijs tussentijds aangepast. Hiertoe is voor alle woningen een gewenste huurprijs (streefhuur) vastgesteld. De streefhuren worden bepaald op basis van de woningwaardering. Het gemiddelde percentage van de netto huur ten opzichte van de maximaal redelijke huurprijs bedraagt in 2023 55,37%. Dit is een daling t.o.v. 2022 (60,9% van max. redelijk) door een sterkere stijging van de maximaal redelijke huurprijsgrens per woning ten opzichte van de doorgevoerde huurverhoging.

Het gemiddelde percentage ten opzichte van de maximaal redelijke huurprijsgrens zal door het toepassen van de streefhuurprijzen geleidelijk stijgen naar 61.38% (prijsspeil 2023) De toename van de huurinkomsten zal geleidelijk in de loop der jaren worden gerealiseerd.

Inkomensafhankelijke huurverhoging

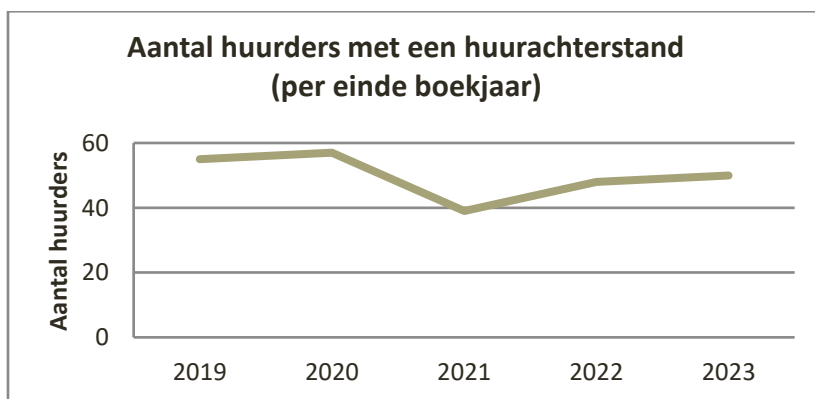
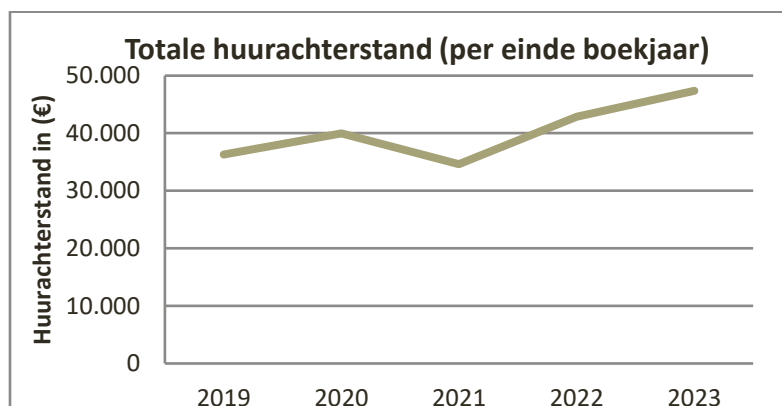
Het is toegestaan om bij de jaarlijkse huuraanpassing een inkomensafhankelijke huurverhoging door te voeren voor huurders in een sociale huurwoning met een hoog (midden)inkomen. Afhankelijk van het inkomen kan de huurverhoging maximaal € 50 of € 100 per maand zijn. Voor een corporatie tellen de inkomsten uit de inkomensafhankelijke huurverhoging mee in de huursom. Beter Wonen heeft in het verslagjaar geen inkomensafhankelijke huurverhoging doorgevoerd.

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

Woningvoorraad per 31 december 2023 naar rekenhuur huurtoeslag					
Plaatsnaam	Goedkoop	Betaalbaar	Middelduur	Duur	Totaal
	< € 452,20	€ 452,20 - € 693,60	€ 693,60 - € 808,06	> € 808,06	
Hippolytushoef	164	600	1	0	765
Den Oever	61	158	0	0	219
Westerland	1	47	0	0	48
Totaal	226	805	0	0	1.032
%	22%	78%	0%	0%	100%

Huurincasso

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



Vroegsignalering

Vroegsignalering binnen de schulddienstverlening is het in een zo vroeg mogelijk stadium in beeld brengen van mensen met financiële problemen om vroegtijdige hulpverlening mogelijk te maken. Beter Wonen heeft een convenant Vroegsignalering met de gemeente Hollands Kroon. In 2023 zijn 34 huurders aangemeld.

Deurwaarder

Dossiers waarbij de vordering niet kan worden opgelost door een regeling of hulp vanuit de gemeente worden overgedragen aan een incassobureau/deurwaarder. Deze partij probeert eerst om de vordering in de minnelijke fase te innen. Lukt dit niet, dan volgt een gerechtelijke procedure waarin een kostenvonnissen en eventueel ontruiming gevorderd wordt. Per eind 2023 had de deurwaarder 26 vorderingen wegens huurachterstand in behandeling.

Woningontruimingen

In 2023 zijn 2 ontruimingsvonnissen voor incasso verkregen. Eén daarvan is ook werkelijk uitgevoerd in 2023.

Oninbare vorderingen

Een vordering kan oninbaar worden wegens een schuldsaneringstraject, een verworpen erfenis of het ontbreken van verhaalsmogelijkheden. In het verslagjaar is een totaalbedrag van € 35.588 aan oninbare vorderingen afgeboekt.

In de 10-jaars prognoseperiode wordt de financiële investeringsruimte benut om doorlopend te investeren in het kader van duurzaamheid. Het betreft een mix van verschillende maatregelen (kleine stapjes en grote sprongen) die verschillende impact hebben op de duurzaamheidsdoelen. Om ook voor de langere termijn te komen tot een weloverwogen duurzaamheidsstrategie zijn verdere inventarisaties en haalbaarheidsonderzoeken nodig en ook inzicht in de investeringsopgave en CO2-reductie op totaalniveau.

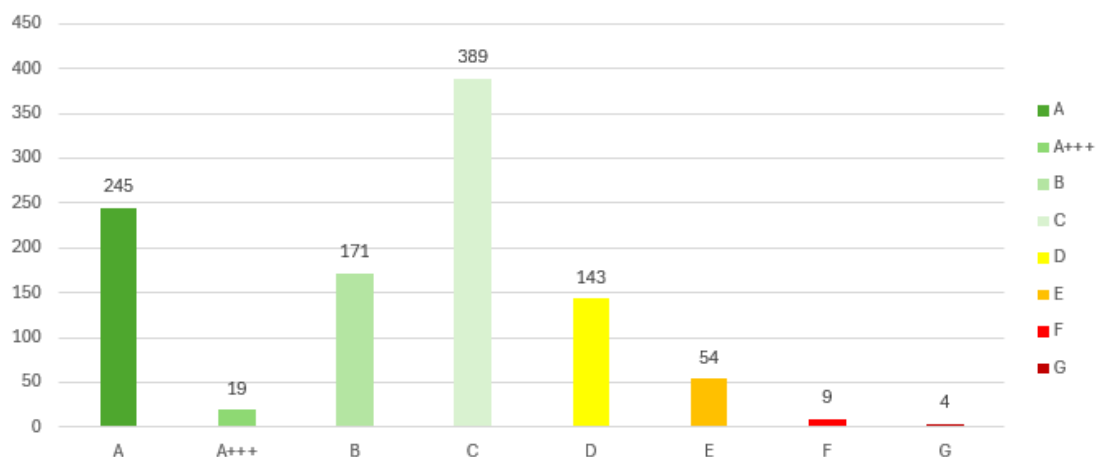


Op weg naar duurzaam wonen in 2033 · Nieuws · Beter Wonen Woningbouwvereniging
(beterwonhippo.nl)

Energielabels woningen

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

Labels worden nu geclassificeerd op basis van primair fossiel energieverbruik, uitgedrukt in kWh/m². De energielabels die op de woningen van Beter Wonen van toepassing zijn kennen onderstaande opbouw. Ultimo 2023 heeft 80% van de woningen een groen energielabel. Met daarbij de aantekening dat de actualisatie van de verduurzaamde woningen in 2024 plaats zal vinden.

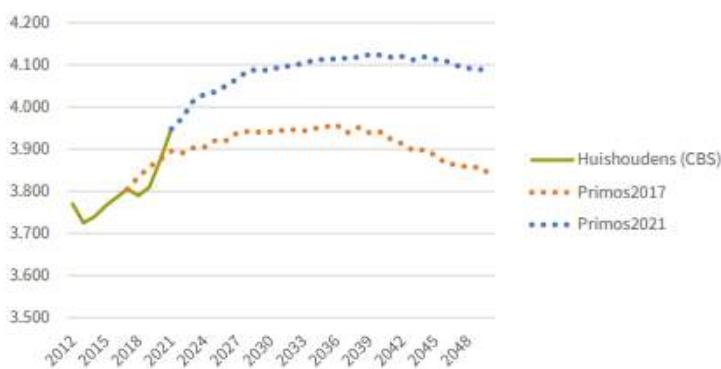


Prioriteit: realiseren van wonen met zorg

Anno 2023 heeft Beter Wonen 272 huurders (26%) die 75 jaar of ouder zijn (leeftijd hoofdbewoner). Een deel van deze groep krijgt de komende jaren te maken met (lichamelijke) beperkingen. Naar verwachting wordt deze groep de komende jaren alleen maar groter. Het is zowel in het belang van de betreffende huurders als in het belang van Beter Wonen dat ouderen langer zelfstandig kunnen blijven wonen. De gemiddelde leeftijd van de huurders was einde verslagjaar 59 jaar.

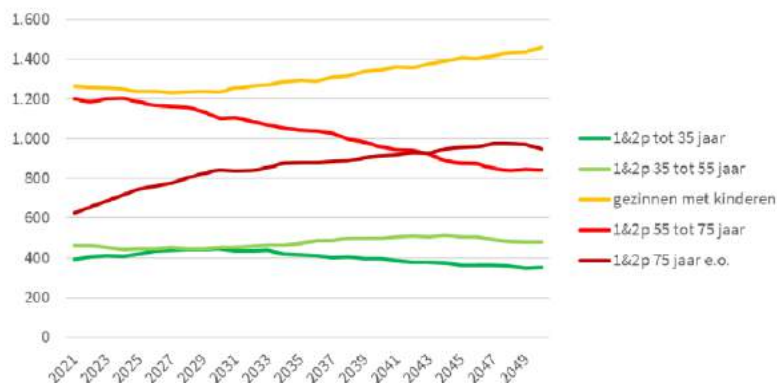
Demografie en huishoudensprognose

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



HUISHOUDPROGNOSE WIERINGEN PRIMOS 2021 TOV 2017

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



HUISHOUDPROGNOSE WIERINGEN NAAR LEEFTIJD EN SAMENSTELLING (PRIMOS 2021)



Beleid kleinschalige woningaanpassingen (75+ regeling)

Huurders met een beperking of zorgvraag zijn in de eerste plaats zelf verantwoordelijk voor het regelen van woningaanpassingen of het zoeken naar een passende woning. Lukt dit niet, dan kunnen mensen bij de gemeente terecht voor ondersteuning. Voor de vergoedingen/verstrekkingen vanuit WMO gelden de nodige uitsluitingen en beperkingen en in vrijwel alle gevallen is er sprake van een eigen bijdrage. Beter Wonen brengt op verzoek van huurders die 75 jaar of ouder zijn, kleinschalige woningaanpassingen aan zonder de kosten hiervoor door te berekenen in de huurprijs. Het betreft in ieder geval niet-bouwkundige aanpassingen (zoals extra trapleuningen, wandbeugels, verhoogde toiletpotten, eenhendelkranen, drempelhulpen). Met het beleid wordt een groeiende groep oudere huurders van Beter Wonen in de gelegenheid gesteld om eenvoudige aanpassingen te laten aanbrengen, desgewenst ook preventief. Op deze manier kan een deel van de groep ouderen in ieder geval langer zelfstandig blijven wonen in hun vertrouwde omgeving. Afgelopen jaar zijn hiervoor 10 verzoeken uitgevoerd.



Prioriteit: huisvesting spoedzoekers

Vergunninghouders

Jaarlijks krijgen gemeenten een taakstelling om een aantal vergunninghouders te huisvesten. De gemeentelijke taakstelling wordt in samenspraak met de collega-corporaties Wooncompagnie en Woningstichting Anna Paulowna naar rato verdeeld. Wooncompagnie coördineert de realisatie van de taakstelling namens de corporaties. In 2023 was de taakstelling huisvesting van 108 vergunninghouders. Vanuit 2022 was er een voorstand van 5 personen, waardoor het totaal aantal te huisvesten vergunninghouders in 2023 op 103 personen uitkwam. Binnen de gemeente Hollands Kroon zijn in 2023 totaal 81 personen gehuisvest, waardoor er een achterstand is ontstaan van 22 personen voor het jaar 2023. Volgens het COA is deze achterstand 19. Beter Wonen heeft in 2023 12 vergunninghouders gehuisvest (excl. gezinshereniging) en daarvoor 6 woningen beschikbaar gesteld.

Urgentiebeleid

Iedereen die ingeschreven staat voor een huurwoning in Hollands Kroon heeft te maken met een wachttijd. In noodgevallen kan men voorrang krijgen op een sociale huurwoning. Hiervoor is een urgentievergunning nodig. De gemeente Hollands Kroon werkt met strenge regels om de vrijkomende woonruimte zo eerlijk mogelijk kunnen verdelen. Het voorrang geven aan de één, betekent namelijk langer wachten voor de ander. Beter Wonen heeft in 2023 geen personen gehuisvest vanuit het urgentiebeleid.

Prioriteit: Investeren in leefbaarheid

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

Mengen van wijken door herstructurering en huurbeleid (differentiatie)

Bij herstructurering van wijken en/of complexen ontwikkelt Beter Wonen waar dat lukt een diversiteit aan woningtypes. Verschillen binnen een bestaand casco of echt via een andere verschijningsvorm. Daarnaast wordt getracht de vrije toewijzingsruimte te benutten om op deze manier te differentiëren in inkomen. Dit trekt een breder scala aan huurders en creëert een meer dynamische en levendige wijk of straat.

Investeren in sociaal beheer

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

Leefbaarheidsonderzoek

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

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

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

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



Verhuur van de woningen

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

Woningzoekenden hebben daarnaast de mogelijkheid om via www.ruilmijnwoning.nl sneller voor een passende woning in aanmerking te komen. De corporaties geven aan welke woningen geschikt zijn voor woningruil. De woningen worden via deze website aangeboden en helpt woningzoekenden stap voor stap door het proces. De inschrijving bij Woonmatch behouden de woningzoekenden.

Sinds 2021 is, in samenspraak met Wooncompagnie en Woningstichting Anna Paulowna, een regeling voor doorstromers opgezet om de doorstroom te bevorderen. In Woonmatch wordt gebruikt gemaakt van segmenten waarin o.a. huurders van de corporatie binnen de gemeente Hollands Kroon voorrang verkrijgen bij seniorenwoningen. In 2022 is de regeling bij 12 nieuwe contracten toegepast. In 2023 is de regeling 13 keer toegepast.



Woningvoorraad

De woningvoorraad kenmerkt zich door het accent op eengezinswoningen. Eind 2023 bedroeg de sociale woningvoorraad 1.032 woonegelegenheden. Daarmee bezit Beter Wonen ongeveer 28% van het totale woningbestand op Wieringen.



Woningvoorraad naar bouwperiode	
Bouwperiode	Aantal woningen
Tot 1945	20
1945 t/m 1959	52
1960 t/m 1969	297
1970 t/m 1979	241
1980 t/m 1989	206
1990 t/m 1999	123
2000 t/m 2009	40
2009 en later	53
Totaal	1.032

Verhuringen

In 2023 zijn er in totaal 102 huurcontracten beëindigd (waarvan 25 contracten wegens sloop en 3 verkoopwoningen) en 83 woningen verhuurd.

Toewijzingsbeleid

Als gevolg van de Europese beschikking over staatssteunregels voor woningcorporaties is de regeling DAEB van kracht. In het kader van de staatssteunregeling geldt voor de toewijzing van DAEB-woningen dat corporaties in 2023 92,5% van de woningen toewijzen aan de doelgroep en mag men 7,5% vrij toewijzen. Het percentage van 7,5% kan worden verhoogd naar 15% als de corporatie hierover afspraken heeft vastgelegd in de prestatieafspraken met de gemeente. Beter Wonen heeft hierover afspraken vastgelegd, hierdoor heeft Beter Wonen 15% vrije toewijzingsruimte. De primaire doelgroep zijn eenpersoonshuishoudens met een jaarinkomen tot en met € 44.035 en meerpersoonshuishoudens met een inkomen tot en met € 48.625.

Doelgroep	Inkomen €	Aantal toewijzingen	Norm (%)	Gerealiseerd (%)
<u>Primair</u>		73	85	88
Eenpersoonshuishoudens	<= 44.035	53		63,9
Meerpersoonshuishoudens	<= 48.625	20		24,1
<u>Vrij toewijsbaar</u>		10	15	12
Eenpersoonshuishoudens	> 44.035	4		4,8
Meerpersoonshuishoudens	> 48.625	6		7,2

In 2023 zijn 83 woningen verhuurd waarop de DAEB-regeling van toepassing is. Woningen ingezet voor tijdelijke huur op grond van de Leegstandswet tellen voor deze regeling niet mee. Er is 1 woning tijdelijk verhuurd (anti-kraak) in verband met geplande herstructurering (sloop/nieuwbouw).

Passendheidstoets

Woningcorporaties moeten bij het toewijzen van sociale huurwoningen ook voldoen aan de passendheidsnorm vanuit de Herzieningswet. De overheid wil hiermee voorkomen dat huishoudens met een inkomen onder de huurtoeslaggrens in (te) dure woningen terecht komen. Van alle nieuwe toewijzingen aan huishoudens met een inkomen tot en met de huurtoeslaggrens moet minstens 95% een woning zijn met een aanvangshuur binnen de aftoppingsgrenzen (prijspeil 2023) van de huurtoeslag:

- Bij een- en tweepersoonshuishoudens: maximaal € 647,19
- Bij drie- en meerpersoonshuishoudens: maximaal € 693,60



Voor iedere verhuring is de passendheid getoetst en de gegevens daarvan worden geregistreerd en gemonitord. In 2023 zijn alle woningen passend toegewezen.

				Norm: 95%		Norm: 5%	
	Nieuwe contracten	Grens Inkomen €	Grens Huur €	Passend toegewezen	% Passend	Niet passend toegewezen	% Niet passend
Tot AOW leeftijd							
Eenpersoons	21	25.475	647,19	21	100	0	0
Tweepersoons	3	34.575	647,19	3	100	0	0
Drie- en meerpersoons	10	34.575	693,60	10	100	0	0
Vanaf AOW leeftijd							
Eenpersoons	6	25.075	647,19	6	100	0	0
Tweepersoons	1	33.800	647,19	1	100	0	0
Drie- en meerpersoons	0	33.800	693,60	0	0	0	0
Statushouders							
Een- of tweepersoons	4		647,19	4	100	0	0
Drie- en meerpersoons	2		693,60	2	100	0	0
Totaal passend toewijzen	47			47	100		0

Woonfraude

Onrechtmatige bewoning van huurwoningen is landelijk fenomeen, waar Beter Wonen alert op is en samenwerkt met de gemeente. Ter bestrijding van woonfraude kan Beter Wonen onder meer gebruikmaken van de mogelijkheid om gegevens uit de Basisregistratie Personen (BRP) op te vragen. Omdat de gemeente ook belang heeft bij een juiste adresbewoning en opsporing van onrechtmatige bewoning is Beter Wonen vrijgesteld van de leges voor het raadplegen van de BRP. In het verslagjaar zijn er diverse meldingen geweest van onrechtmatige bewoning bij één woning. Het vermoeden bestaat dat ruimten in de woning zonder toestemming van Beter Wonen worden onderverhuurd aan arbeidsmigranten. Om hiervoor voldoende bewijs te vergaren hebben wij een handhavingsverzoek ingediend bij de gemeente. We trekken hierin samen op om de ongewenste situatie te kunnen beëindigen.

Onrechtmatig gebruik: hennepsteelt

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

In 2023 zijn twee hennepkwekerijen ontmanteld. Beide huurders hebben op verzoek zelf de huur opgezegd waardoor er geen ontruimingsprocedure gestart hoefde te worden. De woningen zijn leeggehaald en weer gereed gemaakt voor nieuwe verhuur. De herstelkosten zijn voor rekening van de vertrokken huurder.

Sociaal plan bij renovatie en/of sloop

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

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

Verkoop huurwoningen

Vanuit het portefeuilleplan zijn er ultimo 2023 28 woningen (waar onvoldoende ontwikkelpotentie aanwezig is) gelabeld voor verkoop. Bij mutatie worden deze woningen tegen taxatiewaarde te koop aangeboden op de vrije markt, waarbij huurders van Beter Wonen en lokale koopstarters voorrang krijgen. Het is ook mogelijk dat een zittende huurder zijn/haar woning koopt (indien de woning voor verkoop in aanmerking komt) tegen 100% van de getaxeerde marktwaarde. In 2023 zijn er 4 woningen verkocht.



Kwaliteit van de woningen

Algemeen

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



Dagelijks onderhoud

In 2023 zijn in totaal 1.294 werkopdrachten verstrekt in het kader van dagelijks onderhoud, waarvan 954 aan klachtenonderhoud, 133 aan mutatieonderhoud, 10 ten behoeve van de 75+ regeling en 62 ten behoeve van het glasfonds. Tijdens mutatieonderhoud zijn er bij diverse woningen ingrepen aan de binnenzijde van de woningen verricht, waarvan 58 werkopdrachten op het Badkamer/Keuken/Toilet fonds.

Mutatieonderhoud

Zodra een huurder uit een woning vertrekt, wordt de woning opgeknapt conform de basiskwaliteit van Beter Wonen. Bij de mutatie-inspecties wordt inzichtelijk gemaakt welke ingrepen moeten worden uitgevoerd. De werkzaamheden staan in het teken van het (verhuur)technisch gereed krijgen van de woning. Daarnaast wordt rekening gehouden met de vastgestelde complexstrategieën.

Planmatig onderhoud

De uit te voeren cyclische onderhoudsactiviteiten en de daarvoor benodigde budgetten worden ieder jaar afgeleid van de meerjarenplanning onderhoud. Dit vormt vervolgens de jaarbegroting voor het planmatig onderhoud. In de bedrijfsbegroting wordt het aangegeven budget gereserveerd. Gedurende het uitvoeringsjaar worden de onderhoudsactiviteiten verricht.

Het planmatig onderhoud heeft zich in 2023 in hoofdzaak geconcentreerd op de onderstaande punten:

- **Complex 2210**
Voor complex 2210 (14 woningen) is in de begroting 2023 een investering in combinatie met duurzaamheidsmaatregelen opgenomen. De gevels, vloeren en daken zijn voorzien van isolatie, de woningen zijn voorzien van mechanische ventilatie en er zijn PV panelen aangebracht. Conform planning zouden de werkzaamheden in het jaar 2023 afgerond zijn, maar door uitstel van het Flora en Fauna onderzoek zijn de werkzaamheden later gestart en heeft dit ertoe geleid dat het project in het eerste kwartaal van 2024 wordt opgeleverd.
- **Complex 1430 & 1440**
Bij de complexen 1430 (18 woningen) en 1440 (5 woningen) zijn zowel de buitenzijde als de binnenzijde van de woningen onderhouden. Aan de buitenzijde zijn de kozijnen en goten vervangen. Aan de binnenzijde van de woningen is het dak geïsoleerd en zijn de noodzakelijke badkamers, keukens en toiletten vervangen. Door leveringsproblemen van de rockpanel gevelbeplating zijn de werkzaamheden niet in 2023 afgerond. In de maand maart 2024 wordt het project in zijn geheel opgeleverd.

- Complex 1260 & 2260

Voor de complexen 1260 (18 woningen) en 2260 (10 woningen) zijn de gevels, vloeren en daken voorzien van isolatie. Daarnaast zijn de daken uitgerust met PV-panelen en zijn ook de kozijnen vervangen. De werkzaamheden zijn na de bouwvak gestart en zullen naar verwachting in maart 2024 worden afgerond.

- Complex 1421 en 1570

Voor de complexen 1421 (22 woningen) en 1570 (23 woningen) zijn de balkons, dakgoten, ramen, deuren en kozijnen geschilderd. In verband met benodigde houtrot, reparatiewerkzaamheden en de aanhoudende periode van neerslag, worden de werkzaamheden in 2024 afgerond.

- Complex 3400

Van de bergingen in complex 3400 (12 bergingen) zijn de gemetselde rollagen boven de bergingsdeuren en vervangen door Keralit panelen. De werkzaamheden zijn afgerond.

- Cv-ketels diverse complexen

In het jaar 2023 zijn 82 CV-ketels vervangen door de installateur.

Duurzaamheidsmaatregelen

- PV-panelen; in 2023 zijn 109 woningen voorzien PV-panelen.
- Isolatie; in 2023 zijn verschillende woningen voorzien van zowel spouw- als bodemisolatie. In totaal zijn de spouwmuren van 163 huizen geïsoleerd en bij 70 woningen is er bodemisolatie aangebracht.
- Composietvloeren; in 2023 zijn 7 houten vloeren vervangen voor een geïsoleerde composiet vloer.

Het betrekken van bewoners bij beleid en beheer

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

Huurdersvertegenwoordiging

Een huurdersorganisatie vervult een waardevolle vertegenwoordigende taak voor de huurders. De rol van huurdersorganisaties is veranderd door de Woningwet. Zo hebben huurders via de huurdersorganisatie meer invloed gekregen. Naast de formele rol voortvloeiend uit de Overlegwet heeft de huurdersorganisatie sinds 2015 ook de rol van volwaardig gesprekspartner gekregen in de prestatieafspraken met gemeenten en corporaties over het lokale woonbeleid. Er wordt in toenemende mate betrokkenheid en inbreng gevraagd van huurdersorganisaties. Tegelijkertijd is de complexiteit de afgelopen jaren toegenomen en blijkt dat het voor de huurdersorganisatie lastig is om bestuursleden te vinden om de ontstane vacatures te vullen.

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

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



Klachten en geschillen

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

Geschillencommissie

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

De klachten kunnen onder meer betrekking hebben op:

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

De huurders zijn regelmatig (via het huurdersmagazine en de website) geïnformeerd over het bestaan van de Geschillencommissie.

In het verslagjaar zijn 3 geschillen voorgelegd aan de Geschillenadviescommissie; Een klacht betrof een gecombineerde klacht omtrent overlast van (boven)buren en vochtproblemen in de woning. Enkele problemen zijn destijds verholpen. De huurder heeft inmiddels een andere woning betrokken. De overige problemen zijn verholpen bij de mutatie. Van de nieuwe huurder hebben wij tot op heden geen klachten ontvangen. Daarnaast zijn er naar aanleiding van de huurprijswijzigingen in juli 2023 twee klachten binnen gekomen bij de geschillencommissie. De klacht is gebundeld aangezien de partijen samen optrekken en gaat met name over energielabels en de betrokken partij welke de energielabels heeft uitgegeven. De laatste melding betrof een geschil over de eindinspectie. Deze melding is eind 2023 nog niet behandeld door de Geschillencommissie.

Huurcommissie

De Huurcommissie is een onafhankelijke landelijke organisatie die zich bezighoudt met geschillen tussen huurder en verhuurder over onderhoud, huurprijs en servicekosten van huurwoningen. Een uitspraak van de Huurcommissie is bindend. Verhuurders met meer dan 50 sociale woningen betalen jaarlijks een wettelijk verplichte verhuurderbijdrage aan de huurcommissie. Met de verhuurderbijdrage kan de Huurcommissie haar werkzaamheden uitvoeren. In het verslagjaar zijn 3 bezwaarschriften tegen de voorgestelde jaarlijkse huurverhoging ingediend bij de Huurcommissie, waarvan er 2 na reactie zijn ingetrokken door de huurders en bij de andere is Beter Wonen in het gelijk gesteld.

Financiële continuïteit

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

Jaarresultaat

Het jaarresultaat is in het verslagjaar uitgekomen op - € 7,4 miljoen. Dit is inclusief de niet gerealiseerde waardeverandering van de materiele vaste activa (€ -0,4 miljoen).

Marktwaarde

De totale marktwaarde in verhuurde staat bedraagt per 31 december 2023 € 127,1 miljoen tegen € 130,0 miljoen eind 2022. De waardering van het vastgoed is in overeenstemming met het Handboek modelmatig waarderen bepaald en is daarmee conform de in de Woningwet voorgeschreven waarderingsgrondslag en daaruit afgeleide ministeriele besluiten geldend ten tijde van het opmaken van de jaarverslaggeving. Deze wijze van waardering heeft geresulteerd in een solvabiliteit (o.b.v. marktwaarde) van 90%. Per 31 december 2023 is hiervan in € 75,5 miljoen als ongerealiseerde herwaarderingen in de reserves begrepen (2022: € 82,3 miljoen).

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

Liquiditeitspositie

De liquiditeitspositie wordt uitgedrukt in een verhoudingsgetal, de current ratio. Deze laat zien in hoeverre de corporatie in staat is haar kortlopende schulden tijdig te voldoen. Beter Wonen streeft naar het aanhouden van een liquiditeitsbuffer, om betalingsproblemen te voorkomen. Om dit proces te bewaken wordt gebruik gemaakt van een voortschrijdende 12-maandsliquiditeitsprognose. Op balansdatum was sprake van een liquiditeitspositie van € 2,96 miljoen.

Solvabiliteitspositie

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



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

Financiële risico's

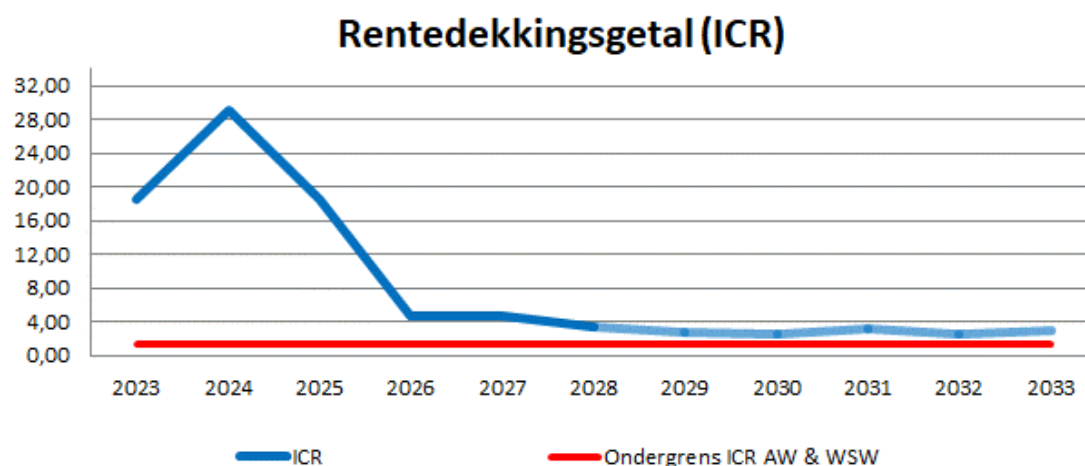
Beter Wonen voert een terughoudend treasurybeleid waarin het gebruik van financiële derivaten expliciet is uitgesloten. Daarnaast is het financieel beleid erop gericht om de grenzen van de financiële ratio's niet op te zoeken. Beter Wonen neemt in de voor ten minste 5 jaar volgend op het laatst afgesloten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

In de onderstaande grafieken uit de begroting 2024 en meerjarenprognose 2025 – 2033 zijn de streefwaarden weergegeven. Middels scenarioanalyses wordt beoordeeld of er voldoende buffers zijn om tegenvallers op te vangen zonder dat niet meer aan de ratio's wordt voldaan.

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

Interest Coverage Ratio (ICR)

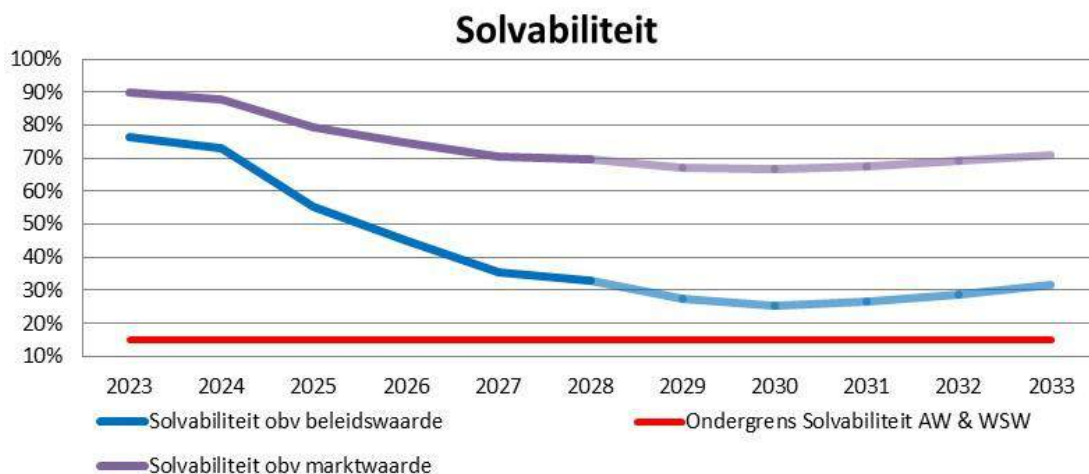
De ICR ofwel de rentedekkingsgraad geeft de verhouding aan tussen de operationele kasstroom en het saldo van de rentelasten. De huidige norm van de Aw en het WSW is 1,4.



De ICR voldoet in de gehele prognoseperiode aan de gestelde normen. Ultimo 2023 ligt de werkelijke ICR op 18,59. Op lange termijn laat de ICR een dalende trend zien. Door toenemende investeringen zullen de rentelasten op termijn flink stijgen en daalt de ICR.

Solvabiliteit

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

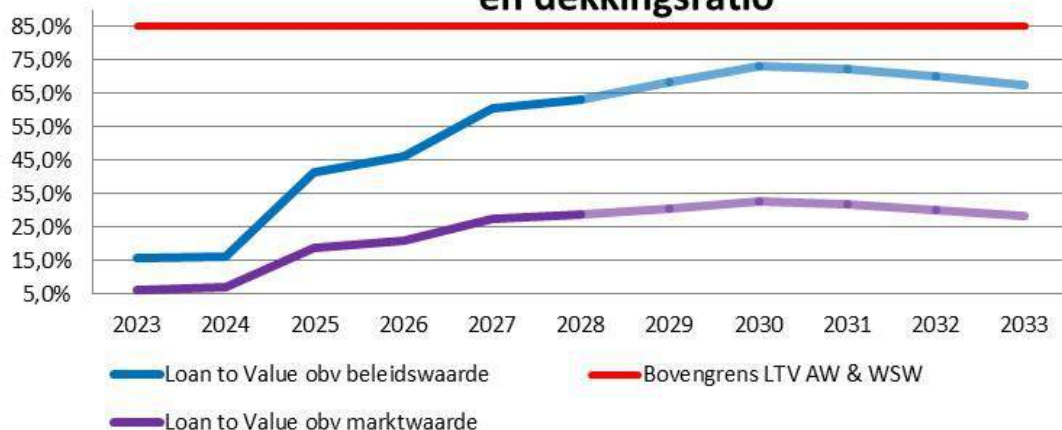


De solvabiliteit van Beter Wonen voldoet in de gehele prognoseperiode aan de gestelde normen. Ultimo 2023 ligt de solvabiliteit (obv marktwaarde) van Beter Wonen op 90%. De solvabiliteit (o.b.v. beleidswaarde) is ultimo 2023 77%. De solvabiliteit laat een dalende trend zien. In de periode 2023 tot en met 2030 wordt op een aantal complexen het scenario sloop vervangende nieuwbouw toegepast. Daarnaast zijn een viertal acquisitieprojecten begroot. Voor deze ingrepen is externe financiering benodigd, waardoor de solvabiliteit (o.b.v. beleidswaarde) op lange termijn zal dalen naar 25%.

Loan to Value (LTV)

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

Leningenportefeuille in relatie tot waarde (LTV) en dekkingsratio



De LTV (o.b.v. beleidswaarde) van Beter Wonen komt ultimo 2023 uit op 16%. De LTV voldoet in de gehele prognoseperiode aan de gestelde norm van de toezichthouder. Net als bij de solvabiliteit zien we in de loan to value een soortgelijk patroon. Als gevolg van de stijgende investeringen, neemt de leningenportefeuille de komende jaren toe van € 8 miljoen ultimo 2023 tot € 56 miljoen ultimo 2030.

3. Bestuursverklaring

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

De heer M.C. Dirks
Directeur – bestuurder



4. Verslag van de Raad van Commissarissen over 2023

Inleiding

De Raad van Commissarissen van woningbouwvereniging Beter Wonen bestaat uit 3 leden. In de uitoefening van haar taken acteert de RvC in principe voltallig en zijn er geen aparte commissies ingesteld. De RvC is van mening dat de omvang van de RvC passend is bij de omvang van WBV Beter Wonen en dat alle benodigde competenties in voldoende mate aanwezig zijn. Er zijn in 2023 geen wijzigingen geweest in de samenstelling.

Visie op toezicht

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

De kaders

De RvC maakt gebruik van een extern en een intern toezichtkader. Het externe toezichtkader wordt gevormd door wet- en regelgeving vanuit de Woningwet en vanuit de sectorinstituten zoals het WSW (Waarborgfonds Sociale Woningbouw), de Aw (Autoriteit woningcorporaties), Aedes (branchevereniging van woningcorporaties) en de VTW (Vereniging van Toezichthouders Woningcorporaties). Voor het intern toezicht heeft de RvC in 2017 een toezichtkader opgesteld. Bij het opstellen van het toezichtkader was de Governancecode leidend. Het toezichtkader beschrijft op hoofdlijnen het speelveld en de taken van de corporatie en omvat het geheel van spelregels die de RvC bij het uitoefenen van de taken volgt. Het toezichtkader is kaderstellend voor het bestuur in het besturen van de vereniging en voor de RvC bepalend in het toezichthouden. Het toezichtkader richt zich zowel op de besturing als op de beheersing van Beter Wonen. Specifiek uitgangspunt van de RvC is de evenwichtige aandacht voor zowel financiële kaders en risico's als de volkshuisvestelijke doelen, waarbij het realiseren van de maatschappelijke opgaven de basis vormt.

De aandachtsvelden

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

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



Het toetsingskader De RvC van Beter Wonen toetst het functioneren van de organisatie op basis van externe onderzoeken en benchmarks, de tertaalrapportages, de jaarrapportages, externe metingen (zoals de in 2022 uitgevoerde visitatie), oordelen van derden (waaronder de managementletter van de externe accountant en oordeelsbrieven van externe toezichthouders) en overleg over beleidskeuzes met anderen dan de bestuurder in en buiten de organisatie zoals de Huurdersbelangenvereniging en de leden. Daarnaast laat de RvC zich intensief door de bestuurder informeren over beleid, actuele thema's en ontwikkeling.



Governance

Positie van de RvC binnen Woningbouwvereniging

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

De Governance

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

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

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

Onafhankelijkheid en onverenigbaarheden

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



Uitvoering toezicht in 2023

Een Raad van Commissarissen heeft 3 rollen te vervullen. Deze rollen zijn toezichthouder op bestuur, werkgever van bestuur en klankbord van het bestuur.

Toezicht en klankbord

Voor de uitvoering van deze rollen is er een cyclus aan vergaderingen en bijeenkomsten per jaar ingeregeld, waarin met name de toezichthoudersrol en de klankbordrol aan bod komen. In 2023 zijn er 6 reguliere vergaderingen geweest van de RvC waarin aan de hand van een vooraf tussen de voorzitter RvC en de Directeur-bestuurder afgestemde agenda aandacht is voor de voortgang en resultaten van het bedrijfsplan. Hierbij is aandacht voor zaken als verhuur, onderhoud, huurdersaangelegenheden, samenwerkingen, voortgang projecten en dergelijke. Ook worden diverse besluiten van de directeur-bestuurder goedgekeurd, zoals dat binnen de statuten is vastgelegd. Het gaat hierbij onder andere over de begroting, het jaarverslag met jaarrekening en investeringsbesluiten voor (groot) onderhoud, verduurzaming en nieuwbouw.

Met ingang van het boekjaar 2022 heeft de RvC opdracht verleend aan Share Impact Accountants om de jaarrekening te controleren. Ook over het boekjaar eindigend op 31 december 2023 is dit gebeurt. De RvC heeft twee keer per jaar een overleg met de externe accountant. Formeel is de RvC opdrachtgever van de accountant. In het najaar wordt er door de accountant een interim controle uitgevoerd die gericht is op de beheersing van de bedrijfsprocessen. Hiervan doet de accountant verslag in de vorm van een managementletter, die wordt besproken met de Raad van Commissarissen. In het voorjaar maakt de accountant de jaarrekening op en voert een accountantscontrole uit. Deze wordt tevens besproken met de Raad van Commissarissen.

Een belangrijk onderdeel tijdens reguliere vergaderingen is ook dat de directeur-bestuurder de Raad van Commissarissen informeert over de voortgang van de verschillende projecten en ontwikkelingen en ingaat op de verschillende keuzes en alternatieven bij de uitwerking daarvan. De Raad van Commissarissen fungeert dan hier voor de directeur-bestuurder als klankbord om de verschillende voor- en nadelen van deze keuzes en alternatieven goed in beeld te krijgen en de bijkomende kansen en risico's goed te duiden en de gevolgen voor de verschillende belanghebbenden goed te bespreken. Dit moet zorgen voor een zorgvuldig afwegingsproces, zodat alle relevante aspecten in de besluitvorming worden meegenomen.



In 2023 zijn de volgende besluiten genomen:

	Onderwerp	Genomen besluit
22-02-2023 Nr. 1	Investeringsstatuut 2023	De Raad van Commissarissen stemt in met het investeringsstatuut 2023.
17-05-2023 Nr. 2	Jaarstukken 2022	De Raad van Commissarissen verleent goedkeuring aan de jaarstukken 2022, onder voorbehoud van vaststelling door de Algemene Ledenvergadering.
22-06-2023 Nr. 3	Investeringsvoorstel Hendsweel	De Raad van Commissarissen verleent goedkeuring aan het investeringsvoorstel aangaande de locatie Hendsweel voor het uitvoeren van planmatig onderhoud en verduurzaming van de woningen aangaande complex 1430 (18 woningen) en complex 1440 (5 woningen).
07-07-2023 Nr. 4	Investeringsvoorstel complex 21	De Raad van Commissarissen verleent goedkeuring aan het investeringsvoorstel voor het uitvoeren van werkzaamheden aan de buitenschil van de woningen aangaande complex 21 (14 woningen aan de Zuidwalstraat 1-9 en 18-26, Breehornstraat 1-1c).
13-09-2023 Nr. 5	Profielschets en wervingstekst ter vervanging van mevrouw Van der Kraats	De Raad van Commissarissen gaat akkoord met de profielschets en wervingstekst ter vervanging van mevrouw Van der Kraats nadat haar termijn verloopt. De selectieprocedure wordt verder in gang gezet. De profielschets wordt vastgesteld.
25-10-2023 Nr. 6	Investeringsvoorstel Laan Bloys van Treslong – Den Oever	De Raad van Commissarissen verleent goedkeuring aan het investeringsvoorstel aangaande de locatie Laan Bloys van Treslong te Den Oever voor de nieuwbouw/verbetering van 34 woningen.

	Onderwerp	Genomen besluit
29-11-2023 Nr. 7	Begroting 2024 en Meerjarenbegroting 2025-2033	De Jaarbegroting 2024 en de Meerjarenbegroting 2025-2033 zijn goedgekeurd door de Raad van Commissarissen. Daarnaast is goedkeuring verleent voor de planmatige onderhouds- en verduurzamingsactiviteiten voor de komende drie jaar.
29-11-2023 Nr. 8	Jaarplan 2024	De Raad van Commissarissen stemt in met het jaarplan 2023
29-11-2023 Nr. 9	Treasuryjaarplan 2024	Het Treasuryjaarplan 2024 is goedgekeurd en door de Raad van Commissarissen.
29-11-2023 Nr. 10	Voorgenomen besluit aanstellen nieuwe commissarissen per 01-04-2024	Door de aflopende termijn van mevrouw Van der Kraats en met oog op het vertrek van de voorzitter in 2025 is in samenspraak met de Huurdersbelangenvereniging het voorgenomen besluit genomen om de heer Wiegman per 1 april 2024 voor een periode van 4 jaar aan te stellen als commissaris en mevrouw Dijkstra per 1 april 2024 voor een periode van 3 jaar.
29-11-2023 Nr. 11	Vergoeding Raad van Commissarissen 2024	Het voorstel voor de vergoeding van de RvC in 2024, gebaseerd op de VTW-beroepsregel, is door de Raad van Commissarissen goedgekeurd.

Op 5 april heeft de Raad van Commissarissen in gezamenlijkheid met de Raad van Commissarissen van Woningstichting Anna Paulowna en beide directeuren-bestuurders een training gevolgd omtrent de wet- en regelgeving voor aanbestedingen. Naast het opfrissen en aanvullen van de kennis op dit onderwerp, was het ook een goede gelegenheid om nader kennis te maken met de collega's uit Anna Paulowna, waarmee op een aantal gebieden nauw wordt samengewerkt.

In 2023 is er op 7 juni nog een aanvullende bijeenkomst geweest, waarin op verzoek van de Raad van Commissarissen door de directeur-bestuurder de uitkomsten van de verschillende scenario's voor projecten en activiteiten van Woningbouwvereniging Beter Wonen zijn doorgerekend. Hiermee is een goed beeld ontstaan van de mogelijkheden die er zijn voor de



uitvoering van de volkshuisvestingsambities van Beter Wonen. Dit geeft een goede basis voor de meerjarenbegroting van onze vereniging.

De samenwerking tussen de RvC en de directeur-bestuurder is gebaseerd op wederzijds respect en de gesprekken vinden plaats in een open sfeer en vanuit een constructieve inslag. De voorzitter van de RvC vervult door regelmatige bilaterale overleggen met de directeur-bestuurder hierbij ook een coachende rol. Beide partijen staan open voor elkaars argumenten en er is ruimte voor wederzijdse feedback.

De Raad van Commissarissen ziet deze houding ook gereflecteerd in de werkorganisatie van Beter Wonen, waarin in het afgelopen jaar toch de nodige personele wijzigingen zijn geweest. Het is de verdienste van de directeur-bestuurder dat deze nieuwe collega's goed worden ingebed in de organisatie en deze positieve bedrijfscultuur behouden blijft.

Naast de informatievoorziening door de directeur-bestuurder krijgt de RvC ook aanvullende informatie vanuit de contacten met de personeelsvertegenwoordiging en met de HBV. Sinds 2022 wordt jaarlijks een gesprek gevoerd met de personeelsvertegenwoordiging, wat aan beide zijden ook zeer wordt gewaardeerd. Daarnaast sluiten medewerkers van de organisatie ook aan in de RvC-vergadering bij de bespreking van onderwerpen die hun werk betreffen. Daarbij zijn er ook informele contacten tussen individuele medewerkers en leden van de RvC tijdens hun aanwezigheid op het kantoor.

De inbreng van de HBV wordt door de RvC zeer op prijs gesteld, maar de bezetting van de HBV door huurders is in de afgelopen jaren steeds kleiner geworden. De RvC is daarom met de directeur-bestuurder in gesprek om initiatieven te ontplooien om de participatie van huurders te vergroten. Bij projecten is dat over het algemeen goed te noemen, voor de meer algemene en langere termijn beleidsaangelegenheden is dat veel moeilijker om te organiseren. Als RvC zien we dit overigens als een landelijke tendens, die wel zorgelijk is.



De RvC als werkgever

De laatste rol van de RvC is als werkgever van de bestuurder.

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

Benoeming, beloning en beoordeling van het bestuur

Sinds 1 april 2017 wordt het bestuur gevormd door:

Naam : Maurice Dirks

Geboortedatum : 15 februari 1982

Functie : Directeur - bestuurder

Benoemingsperiode : 4 jaar

Herbenoemd per : 1 april 2021

Nevenfuncties : Penningmeester Ouderraad R.K.B.S. Henricus

De beloningsafspraken zijn gemaakt binnen de wettelijke kaders van de Wet Normering Topinkomens (WNT). Conform de publicatieverplichting van de WNT zijn de bezoldigingsgegevens in de jaarrekening opgenomen. Voor 2023 zijn er nieuwe resultaatafspraken gemaakt. Ook het onderdeel persoonlijke ontwikkeling is hierin meegenomen. Over de voortgang van de resultaten en de persoonlijke ontwikkeling heeft de RvC dit jaar meerdere gesprekken met de bestuurder gevoerd.

Behouden en ontwikkelen van de geschiktheid van het bestuur

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

In 2023 heeft de directeur-bestuurder de volgende opleidingsactiviteiten gevolgd:

Datum	Omschrijving	Instelling	Aantal PE-punten
30-3-2023	Actualiteiten financiering woningcorporaties	SOM	6
5-4-2023	Aanbesteden bij woningcorporaties	Kjenning	3,5
10-5-2023	Omgevingsrecht bij nieuwbouw en transformatie	Kjenning	7
21-9-2023	Huurbeleid woningcorporaties	SOM	6
27-9-2023	Financieel beleid	SOM	6
28-11-2023	Startwebinar benchmark	Aedes	1,5
20-12-2023	Actualiteiten control	SOM	6

Totaal behaalde PE-Punten over de afgelopen 3 jaar:

Jaar	Totaal aantal behaalde PE-punten
2023	36
2022	37
2021	39

Hiermee komt het totaal over de afgelopen drie jaar op 112 PE-punten, waarmee voldaan wordt aan de Governancecode in het kader van permanente educatie.

De samenstelling van de RvC in 2023

In 2023 bestond de RvC uit de volgende personen:

Naam : Aad Leek

Geboortedatum : 24 juni 1953

Functie in de RvC : voorzitter

Deskundigheidsprofiel : Vastgoed en Volkshuisvesting

Expertise : Vastgoed en volkshuisvesting

Benoemd per : 01-04-2017, herbenoemd per 1 april 2021

Benoeming periode : 4 jaar

Beroep : gepensioneerd

Nevenfuncties : geen

Naam : Diana (A.B.) van der Kraats

Geboortedatum : 14 juli 1965

Functie in de RvC : lid

Deskundigheidsprofiel : Volkshuisvesting

Expertise : Human Resources Management

Benoemd per : 01-04-2017, herbenoemd per 01-04-2020

Benoeming periode : 4 jaar

Beroep : Interim HR-professional

Nevenfuncties : geen

Naam : Michiel Heerkens

Geboortedatum : 02-12-1966

Functie in de RvC : lid

Deskundigheidsprofiel : Vastgoed en Financiën

Expertise : Vastgoed en financiën

Benoemd per : 01-09-2020

Benoeming periode : 4 jaar

Beroep : lid RvB Stichting VIGO Nijmegen

Nevenfuncties : Voorzitter RvC Wormer Wonen te Wormer



Rooster van aftreden

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

Vanwege het geplande aftreden van Mevr. van der Kraats per 1 april 2024 is in 2023 een selectieprocedure opgezet om in de vacature te voorzien. Dit proces heeft geleid tot een succesvolle selectie van 2 kandidaten welke in functie zullen treden per 1 april 2024. Door nu reeds 2 geschikte kandidaten, 1 vrouw en 1 man, te benoemen hebben we een voorschot genomen op het geplande aftreden van de voorzitter RvC per 1 april 2025, zodat de RvC dan in die nieuwe samenstelling weer verder kan.

De zelfevaluatie

De zelfevaluatie over 2023 is begin 2024 uitgevoerd. De uitkomsten hiervan zijn vastgelegd in een verslag en de aandachtspunten zijn opgenomen in de actielijst van de RvC.

Evenwichtige samenstelling van de RvC

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

Permanente educatie

Toezichthouden op organisaties met complexe processen en regelgeving vraagt om voortdurende bijscholing. Vanuit de beroepsvereniging VTW (Vereniging Toezichthouders Woningcorporaties) worden cursussen en opleidingen aangeboden op alle mogelijke terreinen. Ook andere organisaties bieden opleidingen aan. De leden van de Raad van Commissarissen zijn lid van de VTW en hebben deelgenomen aan opleidingen en bijeenkomsten van de VTW. Vanuit de VTW is er de verplichting om jaarlijks minimaal 5 PE-punten te halen. De heer Leek en de heer Heerkens hebben in het jaar 2023 aan deze norm voldaan. Mevrouw Van der Kraats heeft 1 punt te kort gehaald om aan de norm te voldoen. In goed overleg is onderling besloten dat, gezien haar aankomend aftreden als commissaris, zij dit punt niet alsnog gaat behalen.



Naam	Aantal PE-punten behaald in 2023
A.J.T. Leek	5
A.B. van der Kraats	4
M.A. Heerkens	34

Bezoldiging RvC

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

Ten slotte

De wereld is nog steeds volop in beweging. Er is grote behoefte aan uitbreiding van het aantal woningen in Nederland, om alle woningzoekenden te kunnen voorzien. De mogelijkheden hiertoe zijn politiek-bestuurlijk er moeilijk te realiseren, door allerlei beperkingen vanuit milieuoogpunt en ruimtelijke ordeningsbeperkingen. Ons politieke bestel worstelt om keuzes te maken om aan alle eisen te voldoen en alle verschillende belangen evenwichtig tegemoet te komen.

Beter Wonen stemt haar plannen af op de mogelijkheden, maar heeft grotere ambities dan nu kunnen worden gerealiseerd en roept dus de lokale en provinciale overheid op om deze keuzes te maken en daarmee duidelijkheid te verschaffen.

De RvC is bestuur en medewerkers van WBV Beter Wonen erkentelijk voor de grote inzet en betrokkenheid. Samen blijven we ons inzetten voor de sociale volkshuisvesting met voldoende goede, energiezuinige en betaalbare woningen.



Jaarrekening 2023

Balans per 31 december 2023

Activa	Referentie	31-12-2023	31-12-2022
Vaste activa	9.6.1		
Immateriele vaste activa		145.527	141.916
Vastgoedbeleggingen			
Sociaal vastgoed in exploitatie DAEB		127.026.917	129.980.100
Sociaal vastgoed in exploitatie niet-DAEB		57.041	58.698
Sociaal vastgoed in ontwikkeling t.b.v. eigen exploitatie		0	0
		127.083.958	130.038.798
Materiële vaste activa			
Onroerende en roerende zaken t.d.v. de exploitatie		484.713	494.124
		484.713	494.124
Totaal van vaste activa		127.714.197	130.674.838
Vlottende activa	9.6.2		
Vorraden			
Grondposities		252.450	252.450
		252.450	252.450
Vorderingen			
Huurdebiteuren		46.978	42.834
Belastingen en premies sociale verzekeringen		416.965	0
Overige vorderingen		64.830	60.580
Overlopende activa		105.573	12.901
		634.346	116.315
Totaal van vlottende activa		886.796	368.765
Liquide middelen	9.6.3	2.995.542	5.938.556
Totaal		131.596.535	136.982.159

Passiva	Referentie	31-12-2023	31-12-2022
Eigen vermogen	9.6.4		
Overige reserve		42.955.086	43.638.702
Herwaarderingsreserve		75.533.231	82.272.598
Reserve glasfonds		121.263	130.936
		<u>118.609.579</u>	<u>126.042.235</u>
Voorzieningen	9.6.5		
Voorziening onrendabele investeringen		3.355.173	0
Overige voorzieningen		27.051	25.157
		<u>3.382.224</u>	<u>25.157</u>
Langlopende schulden	9.6.6		
Leningen kredietinstellingen/overheid		7.268.103	8.064.102
Agio leningen kredietinstellingen/overheid		469.614	481.063
		<u>7.737.717</u>	<u>8.545.165</u>
Kortlopende schulden	9.6.7		
Schulden aan kredietinstellingen		801.276	1.041.270
Schulden aan leveranciers		639.684	578.505
Belastingen en premies sociale verzekeringen		263.066	611.961
Overlopende passiva		162.988	137.867
		<u>1.867.014</u>	<u>2.369.602</u>
Totaal		<u>131.596.535</u>	<u>136.982.159</u>

Winst- en verliesrekening over 2023

WINST- EN VERLIESREKENING FUNCTIONEEL	Referentie	2023	2022
Huuropbrengsten	9.7.1	6.361.040	6.379.358
Opbrengsten servicecontracten	9.7.2	149.982	114.125
Lasten servicecontracten	9.7.3	-137.383	-117.569
Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	9.7.4	-512.345	-484.491
Lasten onderhoudsactiviteiten	9.7.5	-2.264.502	-2.199.292
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	9.7.6	-294.732	-832.140
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille		3.302.060	2.859.992
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille		878.622	1.246.001
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille		-488.716	-771.042
Verkoopkosten		-13.764	-19.629
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	9.7.7	376.142	455.330
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille		-10.478.185	-229.638
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille		-423.374	352.317
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	9.7.8	10.901.559	122.679
Opbrengsten overige activiteiten		16.114	19.490
Kosten overige activiteiten		0	0
Netto resultaat overige activiteiten	9.7.9	16.114	19.490
Overige organisatiekosten	9.7.10	-237.114	-224.439
Leefbaarheid	9.7.11	-12.119	-7.515
Rentebaten en soortgelijke opbrengsten	9.7.12	75.933	11.361
Rentelasten en soortgelijke kosten	9.7.13	-93.843	-137.644
Saldo financiële baten en lasten		-17.910	-126.283
Resultaat voor belastingen		-7.474.387	3.099.253
Belastingen	9.7.14	51.404	-568.958
Resultaat na belastingen		-7.422.983	2.530.295

Kasstroomoverzicht 2023 (directe methode)

KASSTROOMOVERZICHT	2023	2022
Ontvangsten:		
1.1.1 Zelfstandige huurwoningen Daeb	€ 6.311.809	€ 6.305.034
1.1.2 Zelfstandige huurwoningen en onzelfstandige wooneenheden niet-Daeb	€ -	€ -
1.1.3 Onzelfstandig overige wooneenheden Daeb	€ -	€ -
1.1.4 Overige niet woongelegenheden Daeb	€ 46.075	€ 58.881
1.1.5 Overige niet woongelegenheden niet-Daeb	€ 2.859	€ 3.233
1.2 Vergoedingen	€ 143.841	€ 107.929
1.3 Overheidsontvangsten	€ -	€ -
1.4 Overige bedrijfsontvangsten	€ 21.490	€ 12.426
1.5 Renteontvangsten	€ 13.220	€ -
<i>Saldo ingaande kasstromen</i>	€ 6.539.293	€ 6.487.503
Uitgaven:		
1.6 Erfpacht	€ -	€ -
1.7.1 Lonen en salarissen	€ -547.619	€ -526.724
1.7.2 Sociale lasten	€ -84.249	€ -81.035
1.7.3 Pensioenlasten	€ -70.208	€ -67.529
1.8 Onderhoudsuitgaven	€ -1.949.076	€ -1.519.343
1.9 Overige bedrijfsuitgaven	€ -949.993	€ -848.940
1.10 Renteuitgaven	€ -109.545	€ -159.825
1.11 a. Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	€ -21.597	€ -9.997
1.11 b. Verhuurdersheffing	€ -	€ -553.841
1.12 Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	€ -12.282	€ -7.352
1.13 Vennootschapsbelasting	€ -867.552	€ -204.444
<i>Saldo uitgaande kasstromen</i>	€ -4.612.120	€ -3.979.031
Kasstroom uit operationele activiteiten	€ 1.927.173	€ 2.508.472
(des)investeringen		
2.1 a Verkoopontvangsten bestaand	€ 876.071	€ 1.246.001
2.5 a (Des)Investeringsontvangsten overig	€ -	€ -
2.6 a Nieuwbouw huur, woon- en niet woongelegenheden	€ -395.107	€ -100.786
2.7 a Woningverbetering	€ -4.242.916	€ -120.596
2.14 a Investerings overig	€ -61.050	€ -55.431
2.15 a Externe kosten bij verkoop	€ -11.133	€ -20.174
Kasstroom uit (des)investeringen	€ -3.834.135	€ 949.014

VERVOLG KASSTROOMOVERZICHT

	2023	2022
Ingaand		
3.1.1 Nieuwe door WSW geborgde leningen	€ -	€ -
3.1.2 Nieuwe niet door WSW geborgde leningen Daeb-investeringen	€ -	€ -
3.1.3 Nieuwe niet door WSW geborgde leningen niet-Daeb-investeringen	€ -	€ -
Uitgaand		
3.2.1 Aflossing door WSW geborgde leningen	€ -1.036.052	€ -1.025.036
3.2.2 Aflossing niet door WSW geborgde leningen Daeb-investeringen	€ -	€ -
3.2.3 Aflossing niet door WSW geborgde leningen niet-Daeb-investeringen	€ -	€ -
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	€ -1.036.052	€ -1.025.036
4.1 Mutatie liquide middelen	€ -2.943.014	€ 2.432.451
Balansvergelijking		
Liquide middelen per 1-1	€ 5.938.556	€ 3.506.105
Liquide middelen per 31-12	€ 2.995.542	€ 5.938.556
	€ -2.943.014	€ 2.432.451

Algemene toelichting

9.1 Algemeen

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

9.1.1 Vestigingsadres en inschrijfnummer handelsregister

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

9.1.2 Stelselwijzigingen

In de jaarrekening 2023 hebben geen stelselwijzigingen plaatsgevonden.

9.1.3 Schattingswijzigingen

In de jaarrekening 2023 hebben geen schattingswijzigingen plaatsgevonden.

9.1.4 Presentatiewijzigingen

In de jaarrekening 2023 is één presentatiewijziging doorgevoerd.

In de jaarrekening 2022 zijn de leningen overheid en kredietinstellingen in de balans volledig gepresenteerd onder de langlopende schulden. Het kortlopende deel van de leningen overheid en kredietinstellingen (aflossingsverplichting boekjaar 2024) zijn in overeenstemming met de Richtlijn Jaarverslaggeving 645 in de jaarrekening 2023 onder de kortlopende schulden gerubriceerd.

9.1.5 Schattingen

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



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

9.1.6 Gescheiden verantwoording DAEB/niet-DAEB

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

Beter Wonen heeft de gescheiden verantwoording DAEB/niet-DAEB opgenomen in de toelichting op de jaarrekening. De niet-DAEB activiteiten van Beter Wonen zien ultimo 2023 toe op 7 garages.

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

<i>Grondslag voor scheiding</i>	<i>Posten in gescheiden verantwoording</i>
Directe scheiding op VHE-niveau. De opbrengsten/kosten en kasstromen van individuele transacties worden direct toegerekend aan de individuele VHE die staat geclassificeerd als DAEB dan wel niet-DAEB.	- Huuropbrengsten; - Vergoedingen; - Onderhoudsuitgaven; - Verhuurderheffing; - (Des)investeringen.
Gescheiden op basis van omvang activiteiten in de DAEB/niet-DAEB tak op basis van een algemene splitsingsfactor gebaseerd op de totaalverdeling van de huursom in DAEB/niet-DAEB is: € 532.251/ € 339	- Overige bedrijfsontvangsten; - Rente ontvangsten; - Personeelsuitgaven; - Overige bedrijfsuitgaven; - Rente uitgaven; - Vennootschapsbelastingen.

9.2 Grondslagen voor waardering activa en passiva

9.2.1 Regelgeving

De jaarrekening is opgesteld in overeenstemming met de bepalingen van het Besluit Toegelaten instellingen volkshuisvesting, de Beleidsregels toepassing Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector ('WNT'), richtlijn 645 van de Richtlijnen voor de Jaarverslaggeving uitgegeven door de Raad voor de Jaarverslaggeving.

Vergelijking met voorgaand jaar

De gehanteerde grondslagen van waardering en van resultaatbepaling zijn ongewijzigd ten opzichte van het voorgaande jaar.

9.2.2 Immateriële vaste activa

De immateriële vaste activa betreft software welke wordt gewaardeerd tegen verkrijgingsprijs onder aftrek van afschrijvingen. Er wordt rekening gehouden met bijzondere waardeverminderingen; dit is het geval als de boekwaarde van het actief (of van de kasstroom genererende eenheid waartoe het actief behoort) hoger is dan de realiseerbare waarde ervan. Afschrijving vindt plaats in 10 jaar.

9.2.3 Vastgoedbeleggingen

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

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

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

De onroerende zaken in exploitatie worden op objectniveau geclassificeerd naar DAEB en niet-DAEB vastgoed, rekening houdend met de criteria van de Beschikking van de Europese Commissie d.d. 15 december 2009 aangaande de staatssteun voor toegelaten instellingen. DAEB-vastgoed betreft conform deze criteria de woningen met een huurprijs per contractdatum tot aan de huurliberalisatiegrens en het maatschappelijk vastgoed. Maatschappelijk vastgoed is bedrijfs onroerend goed dat wordt verhuurd aan maatschappelijke organisaties, waaronder zorg-, welzijn-, onderwijs- en culturele instellingen en dienstverleners en tevens is vermeld op de bijlage zoals deze is opgenomen in de EC-beschikking d.d. 15 december 2009. Niet-DAEB vastgoed omvat overeenkomstig de

eerdergenoemde criteria de woningen met een huurprijs per contractdatum boven de huurliberalisatiegrens en het bedrijfsmatig vastgoed (niet zijnde maatschappelijk vastgoed).

Beter Wonen hanteert voor het onroerende zaken in exploitatie de basisversie van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde. In de basisversie wordt de waardering van het vastgoed op portefeuilleniveau en de daaraan gerelateerde herwaardering reserve modelmatig bepaald. Bij deze waardering is geen taxateur betrokken. Als gevolg hiervan bestaat het risico dat de modelmatig bepaalde actuele waarde van het vastgoed afwijkt van de actuele waarde die met betrokkenheid van een taxateur tot stand zou zijn gekomen. Het handboek wordt jaarlijks geactualiseerd. In dit handboek wordt gesteld dat toepassing van de basisversie leidt tot een getrouwe weergave van de marktwaarde in verhuurde staat op portefeuilleniveau, toepassing van de full-versie leidt tot een getrouwe weergave op complexniveau.

Ieder jaar wordt na 1 juli het handboek gevalideerd op basis van de waarderingsuitkomsten van het bezit van corporaties die de full-versie toepassen, dat wil zeggen de waardering gebruikmakend van een externe taxateur op balansdatum van het daaraan voorafgaande boekjaar. Uit het validatie-rapport met betrekking tot de waarderungen ultimo 2022 blijkt dat de basisversie 2022 in ca 95% van de gevallen tot een aanvaardbare marktwaardering op portefeuilleniveau heeft geleid uitgaande van een taxatie-onzekerheid van + of - 10%. Uit het validatierapport blijkt echter eveneens dat de methodiek onder druk staat en jaarlijks aanpassingen noodzakelijk zijn in de uitgangspunten om tot een aanvaardbare waardering te komen. Het validatie-effect van 2022 is conform voorgaande jaren als mutatie in de marktwaarde in verhuurde staat in de jaarrekening 2023 verwerkt.

De jaarlijkse mutatie van de marktwaarde welke tot uitdrukking komt in de jaarrekening (waardeverandering vastgoedportefeuille) bestaat derhalve onder meer uit de marktontwikkeling over 2023 enerzijds en de validatie-effecten anderzijds. Voor Beter Wonen bedraagt het validatie-effect in corop regio Kop van Noord-Holland conform de Fakton effectenrapportage d.d. 4 april 2024 6,20%.

Waardering bij eerste verwerking

Bij de eerste verwerking worden de onroerende zaken in exploitatie gewaardeerd tegen de kostprijs. De kostprijs omvat de verkrijgings- of vervaardigingsprijs, inclusief transactiekosten en verminderd met eventuele investeringssubsidies. De verkrijgings- of vervaardigingsprijs wordt bepaald als de som van de bestede externe kosten en de direct hieraan toerekenbare kosten. De in de toekomst te maken kosten voor sloop worden ten laste van het resultaat verantwoord in het jaar dat de exploitatie door sloop wordt beëindigd.



Waardering na eerste verwerking

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

Na eerste verwerking wordt een waardevermindering of – vermeerdering van de kostprijs als gevolg van de waardering tegen actuele waarde bepaald op complexniveau. De waardevermindering of - vermeerdering wordt in het resultaat verantwoord als 'Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille'.

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

Complexindeling

Om de marktwaardewaardering van het onroerend goed in exploitatie te bepalen, zijn alle verhuureenheden opgedeeld in waarderingscomplexen. Een waarderingscomplex is een samenstel van verhuureenheden dat in principe bestaat uit vergelijkbare verhuureenheden voor wat betreft type vastgoed, bouwperiode en locatie, en dat als één geheel in verhuurde staat aan een derde partij kan worden verkocht. Alle verhuureenheden maken deel uit van een waarderingscomplex of zijn een afzonderlijk waarderingscomplex.

Doorexploiteer- en uitpondscenario

De geschatte toekomstige kasstromen worden bepaald op basis van de discounted cashflow ('DCF') methode. Voor woon- en parkeergelegenheden vindt de bepaling van de toekomstige inkomende en uitgaande kasstromen plaats aan de hand van enerzijds het doorexploiteer scenario en anderzijds het uitpondscenario, mede op basis van artikel 31 van het Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting (BTIV). De marktwaarde in verhuurde staat is op waarderingscomplex niveau bepaald op basis van de hoogste waardering van het

doorexploiteer- of uitpondscenario, beide berekend op basis van de contante waarde van inkomende en uitgaande kasstromen.

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

Macro economische parameters

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

Uitgaven na eerste verwerking

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

Herwaarderingsreserve

Jaarlijks wordt op balansdatum de actuele waarde van de vastgoedbeleggingen opnieuw bepaald. (Ongerealiseerde) Winsten of verliezen ontstaan door een wijziging in de actuele

waarde worden verantwoord in de winst-en-verliesrekening. Wanneer op complexniveau de actuele waarde de boekwaarde op basis van de verkrijgings- of vervaardigingsprijs (kostprijs) overtreft, wordt een herwaarderingsreserve gevormd die wordt toegelicht bij het eigen vermogen. De boekwaarde op basis van de verkrijgings- of vervaardigingsprijs betreft de initiële verkrijgings- of vervaardigingsprijs (derhalve niet verminderd met cumulatieve afschrijvingen en waardeverminderingen).

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

Afschrijvingen

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

Buitengebruikstelling als gevolg van sloop

Indien op het waarderingscomplex of een deel daarvan, op de waardepeildatum 31 december 2023 een ook voor een derde, onherroepelijke verplichting tot sloop van toepassing is, wordt hier bij de waardering rekening mee gehouden. De sloopkosten worden in het jaar van uitgave ten laste van het resultaat gebracht.

Beleidswaarde

De beleidswaarde sluit aan op het beleid van Beter Wonen en beoogt inzicht te geven in de verdien- capaciteit van haar vastgoed in exploitatie, uitgaande van dit beleid. De grondslagen voor de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie komen overeen met de grondslagen voor de bepaling van de marktwaarde, met uitzondering van:

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

Voor zover afwijkend van de voor de bepaling van de marktwaarde in verhuurde staat gehanteerde uitgangspunten, zijn de gehanteerde uitgangspunten voor de toekomstige exploitatie - zoals toegepast voor de bepaling van de beleidswaarde van de activa in exploitatie - afgeleid van de meerjarenbegroting (ontwikkeling streefhuur, onderhoudslasten en de lasten van verhuur & beheer) en geënt op de wettelijke voorschriften opgenomen in RTiV artikel 151.

Beter Wonen heeft hierbij uitgangspunten bepaald die mede van invloed zijn op de beleidswaarde. Wijzigingen van deze uitgangspunten zijn derhalve van invloed op deze waarde. Voor de beleidswaarde zijn overeenkomstig RJ 645 in de jaarrekening 2023 geen vergelijkende cijfers opgenomen.

Voor de bepaling van de beleidswaarde is overeenkomstig de in de regelgeving voorgeschreven methodiek de disconteringsvoet uit het Handboek modelmatig waarden gehanteerd. De disconteringsvoet 2023 is in het definitieve Handboek d.d. 29 maart 2024 voor de zogenaamde COROP-regio's waarin de corporatie actief is ten opzichte van de eerdere versie van dit Handboek d.d. 31 januari 2024 positief bijgesteld, met respectievelijk 1,34%-punt (Corop regio Kop van Noord-Holland). Als gevolg hiervan is de beleidswaarde negatief bijgesteld. Deze bijstelling is doorgevoerd teneinde marktconformiteit van de waardering tegen marktwaarde in verhuurde staat te realiseren, waarbij om dit te bereiken geen aanpassing heeft plaatsgevonden van relevante andere uitgangspunten (zoals leegwaarde) anders dan de disconteringsvoet. Hiermee is de representativiteit van deze disconteringsvoet voor de bepaling van de beleidswaarde niet noodzakelijkerwijs gewaarborgd. Voor het potentiële effect hiervan op de beleidswaarde verwijzen wij naar de navolgend opgenomen sensitiviteitsanalyse, waaruit blijkt dat een gemiddelde mutatie van de beleidswaarde met 0,5% leidt tot een materieel effect op de beleidswaarde van circa - € 4,3 miljoen.

Hierbij dient opgemerkt te worden dat de bepaling van de beleidswaarde met ingang van 2024 ingrijpend zal wijzigen. Deze beleidswaarde zal reeds ten behoeve van de in het najaar aan te leveren prognose-informatie (dPi2024) moeten worden bepaald. Een onderdeel van de wijziging is de overgang van een disconteringsvoet die is afgeleid van de disconteringsvoet ten behoeve van de marktwaarde naar een sectorbreed toegepaste vaste disconteringsvoet. De nieuwe disconteringsvoet voor de beleidswaarde is vastgesteld op 4,11% voor de DAEB-portefeuille en 4,60% voor de niet-DAEB portefeuille. De in de beleidswaarde ultimo 2023 opgenomen disconteringsvoet bedraagt gemiddeld respectievelijk 7,13% voor de DAEB-portefeuille en gemiddeld 7,43% voor de niet-DAEB portefeuille. Hieruit blijkt dat de nieuwe beleidswaarde een significante aanpassing zal ondergaan waarmee de huidige beleidswaarde als sturingsmiddel aan kracht verliest voor



de beoordeling van de continuïteit van de corporatie. De Aw heeft door middel van een bericht d.d. 29 april 2024 aangegeven dat bij overschrijding van de financiële grenswaarden van woningcorporaties door de dalende beleidswaarde 2023 dit bij de Aw en Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) in deze periode niet direct tot bijsturingsmaatregelen leidt. Zij houden rekening met de nieuwe beleidswaarde voor 2024. Als gevolg van deze wijziging in uitgangspunten zal de normering van de ratio's naar verwachting worden bijgesteld.

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

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

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

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

9.2.4 Materiële vaste activa

Onroerende zaken ten dienste van de exploitatie

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

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

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



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

9.2.5 Financiële vaste activa

Latente belastingvorderingen en verplichtingen

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

Latente belastingvorderingen uit hoofde van verrekenbare verschillen en beschikbare voorwaartse verliescompensatie worden opgenomen voor zover het waarschijnlijk is dat toekomstige fiscale winst beschikbaar zal zijn waarmee verliezen kunnen worden gecompenseerd en de mogelijkheid van verrekening kan worden benut. Bij het op 31 december 2023 vormen van de actieve latentie is mede rekening gehouden met tijdelijke verschillen op het vastgoed en de langlopende leningen. Voor het bezit dat zal worden door geëxploiteerd tot het einde van de looptijd, gaan wij ervan uit dat de contante waarde van de belastinglatenties tendeert naar nihil.

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

Belastinglatenties worden gewaardeerd tegen contante waarde.

9.2.6 Voorraden

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

9.2.7 Vorderingen

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



9.2.8 *Liquide middelen*

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

9.2.9 *Voorzieningen*

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

Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen

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

Overige voorzieningen

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

9.2.10 *Langlopende schulden*

Langlopende schulden worden bij de eerste verwerking gewaardeerd tegen reële waarde. Transactiekosten die direct zijn toe te rekenen aan de verwerving van de schulden worden in de waardering bij eerste verwerking opgenomen. Schulden worden na de eerste verwerking

gewaardeerd tegen geamortiseerde kostprijs, zijnde het ontvangen bedrag rekening houdend met agio of disagio en onder aftrek van transactiekosten.

Het verschil tussen de bepaalde boekwaarde en de uiteindelijke aflossingswaarde wordt op basis van de effectieve rente gedurende de geschatte looptijd van de schulden in de winst- en verliesrekening als interestlast verwerkt.

9.2.11 Kortlopende schulden

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

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

9.3 Grondslagen voor bepaling van het resultaat

9.3.1 *Algemeen*

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

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

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

9.3.2 *Nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille*

Huuropbrengsten

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

Opbrengsten servicecontracten

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

Lasten verhuur- en beheeractiviteiten

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

Lasten onderhoudsactiviteiten

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

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

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

Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

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

9.3.3 Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille

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

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

9.3.4 Waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille

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

Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

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



9.3.5 *Nettoresultaat overige activiteiten*

Hieraan zijn de overige bedrijfsopbrengsten toegerekend.

9.3.6 *Overige organisatiekosten*

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

9.3.7 *Leefbaarheid*

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

9.3.8 *Saldo Financiële baten en lasten*

Rentebaten en rentelasten

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

9.3.9 *Belastingen resultaat uit gewone bedrijfsvoering*

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

De belasting over het resultaat wordt berekend over het resultaat voor belastingen in de winst-en-verliesrekening, rekening houdend met beschikbare fiscaal compensabele verliezen uit voorgaande boekjaren (voor zover niet opgenomen in de latente belastingvorderingen) en vrijgestelde winstbestanddelen en na bijtelling van niet-aftrekbare kosten. Tevens wordt rekening gehouden met wijzigingen die optreden in de latente belastingvorderingen en latente belastingschulden uit hoofde van wijzigingen in het te hanteren belastingtarief.



9.3.10 Afschrijvingen

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

9.3.11 Lonen, salarissen en sociale lasten

Lonen, salarissen en sociale lasten worden op grond van de arbeidsvoorwaarden verwerkt in de winst- en verliesrekening voor zover zij verschuldigd zijn aan werknemers. Van toerekenbaarheid is sprake als de daadwerkelijke werkzaamheden in het verslagjaar hebben plaatsgevonden door de werknemers.

9.3.12 Pensioenlasten

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

De belangrijkste kenmerken van deze regeling zijn:

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

Voor de pensioenregelingen betaalt Beter Wonen op verplichte, contractuele of vrijwillige basispremies aan het pensioenfonds. Behalve de betaling van premies heeft Beter Wonen geen verdere verplichtingen uit hoofde van deze pensioenregelingen.

Beter Wonen heeft in geval van een tekort bij het fonds geen verplichting tot het voldoen van aanvullende bijdragen anders dan hogere toekomstige premies. De premies worden verantwoord als personeelskosten als deze verschuldigd zijn. Vooruitbetaalde premies worden opgenomen als overlopende activa indien deze tot een terugstorting leiden of tot een vermindering van toekomstige betalingen.

9.3.13 Waardeveranderingen financiële instrumenten gewaardeerd tegen reële waarde

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

Financiële instrumenten en risicobeheersing

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

Marktrisico

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

Valutarisico

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

Prijrisico

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

Renterisico

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



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

Financieringsrisico

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

Kredietrisico

Beter Wonen heeft geen significante concentraties van kredietrisico.

Liquiditeitsrisico

Beter Wonen is in staat haar financiële verplichtingen na te komen. Op 31 december 2023 was beschikbaar aan liquide middelen € 3,0 miljoen. De verwachte financieringsbehoefte wordt ingevuld vanuit aan te trekken langlopende kapitaalmarktleningen.

Investeringsverplichtingen worden uitsluitend aangegaan indien Beter Wonen zeker heeft gesteld dat hiervoor borgingsruimte door het WSW beschikbaar is of is toegezegd. Ter spreiding van het liquiditeitsrisico maakt Beter Wonen gebruik van een tweetal banken om over meerdere kredietlijnen te kunnen beschikken. Voor zover noodzakelijk, worden nadere zekerheden verstrekt aan de bank voor beschikbare kredietfaciliteiten, passend binnen de beleidsregels van het WSW. De vervalkalender van de bestaande lening portefeuille wordt continue gemonitord.

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

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

Materiële vaste activa, reële waarde

De belangrijkste uitgangspunten, welke bij de bepaling van de reële waarde van de op actuele waarde gewaardeerde DAEB en niet-DAEB vastgoed in exploitatie zijn gehanteerd, zijn uiteengezet in paragraaf 9.2.3.

Timing en verwerking van onrendabele investeringen nieuwbouw en herstructurering

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

9.5 Kasstroomoverzicht

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

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

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

9.6 Toelichting op de balans

9.6.1 Vaste activa

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

Immateriële vaste activa

Deze post is als volgt samengesteld:

Stand per 1 januari

Verkrijgings- of vervaardigingsprijzen
Cumulatieve waardeverm. en afschrijvingen
Boekwaarden

Mutaties

Investerings-
Desinvesteringen
Afschrijvingen
Totaal mutaties

Stand per 31 december

Verkrijgings- of vervaardigingsprijzen
Cumulatieve waardeverm. en afschrijvingen
Boekwaarden

	Software	Software
	2023	2022
€	187.090	€ 177.248
€	-45.174	€ -26.587
€	141.916	€ 150.661
€	25.893	€ 9.842
€	-	€ -
€	-22.283	€ -18.587
€	3.610	€ -8.745
€	212.984	€ 187.090
€	-67.457	€ -45.174
€	145.527	€ 141.916

Vastgoedbeleggingen

Sociaal vastgoed in exploitatie

Deze post is als volgt samengesteld:

Stand per 1 januari

	Sociaal vastgoed in exploitatie DAEB	Sociaal vastgoed in exploitatie DAEB	Sociaal vastgoed in exploitatie Niet-DAEB	Sociaal vastgoed in exploitatie Niet-DAEB
	2023	2022	2023	2022
Verkrijgings- of vervaardigingsprijzen	€ 52.829.512	€ 52.928.128	€ 10.179	€ 10.179
Cumulatieve waardeverm. en afschrijvingen	€ -5.073.491	€ -5.168.747	€ -	€ -
Cumulatieve herwaarderingsen	€ 82.224.079	€ 82.639.529	€ 48.519	€ 48.435
Boekwaarden	€ 129.980.100	€ 130.398.909	€ 58.698	€ 58.614

Mutaties

Investeringsen	€ 4.685.154	€ 110.409	€ -	€ -
Desinvesteringsen	€ -724.490	€ -209.025	€ -	€ -
Herwaardering	€ -6.737.709	€ -415.450	€ -1.657	€ 84
Waardeverminderingen	€ -2.094.367	€ -1.953.053	€ -	€ -
Terugneming van waardeverminderingen	€ 1.918.230	€ 2.048.309	€ -	€ -
Overboeking vanuit vastgoed in ontwikkeling	€ -	€ -	€ -	€ -
Afschrijvingen	€ -	€ -	€ -	€ -
Totaal mutaties	€ -2.953.183	€ -418.809	€ -1.657	€ 84

Stand per 31 december

Verkrijgings- of vervaardigingsprijzen	€ 56.790.175	€ 52.829.512	€ 10.179	€ 10.179
Cumulatieve waardeverm. en afschrijvingen	€ -5.249.628	€ -5.073.491	€ -	€ -
Cumulatieve herwaarderingsen	€ 75.486.369	€ 82.224.079	€ 46.862	€ 48.519
Boekwaarden	€ 127.026.917	€ 129.980.100	€ 57.041	€ 58.698

De waardering van het sociaal vastgoed in exploitatie vindt plaats tegen de marktwaarde in verhuurde staat. In de post DAEB-vastgoed in exploitatie zijn 1.032 woongelegenheden, 4 maatschappelijk onroerend goed opgenomen. De post Niet-DAEB-vastgoed betreft 7 garages.

WOZ-waarde

Gebaseerd op de WOZ-beschikkingen ontvangen in 2023 bedraagt de totale WOZ-waarde van het sociale vastgoed € 201.289.000 (waarde peildatum 1-1-2022).

Verzekering

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

Marktwaardeontwikkeling

Ook in 2023 blijft er zowel in de koop- als huurmarkt een grote interesse bestaan. Voor vastgoedbeleggers is dit een ander verhaal. O.a. wegens veranderende regelgeving is de vraag vanuit beleggers naar huurcomplexen gestabiliseerd, dan wel licht afgenomen. Voor de woningportefeuille van Beter Wonen heeft dit tot een lichte daling van de marktwaarde gezorgd. De totale marktwaarde van de vastgoedportefeuille is met € 3 miljoen gedaald naar een waarde van € 127 miljoen. Exclusief mutaties in het bezit betreft dit een

waardestijging van -0,3% (2022: +0,3%). De totale marktwaarde mutatie inclusief mutaties in het bezit komt uit op -2,3% (2022: -0,3%). Als gevolg van de marktontwikkelingen is in het Handboek modelmatig waarden marktwaarde de gemiddelde markthuur per woning licht gestegen, de gemiddelde leegwaarde is fors gestegen en zien wij een gemiddelde disconteringsvoet die flink is gestegen ten opzichte van 2022.

Vershil tussen de beleidswaarde en de marktwaarde van het sociaal vastgoed in exploitatie
Per 31 december 2023 is in totaal € 75,5 miljoen aan ongerealiseerde herwaarderings in het eigen vermogen begrepen (2022: € 82,2 miljoen) uit hoofde van de waardering van het vastgoed in exploitatie tegen marktwaarde in verhuurde staat. De waardering van dit vastgoed is in overeenstemming met het Handboek modelmatig waarden bepaald en is daarmee conform de in de Woningwet voorgeschreven waarderingsgrondslag en daaruit afgeleide ministeriële besluiten geldend ten tijde van het opmaken van de jaarverslaggeving.

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

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

Het bestuur van Beter Wonen heeft een inschatting gemaakt van het gedeelte van het eigen vermogen dat bij ongewijzigd beleid niet of eerst op zeer lange termijn realiseerbaar is. Deze schatting ligt in lijn met het verschil tussen de beleidswaarde van het DAEB- bezit in exploitatie en de marktwaarde in verhuurde staat van dit bezit en bedraagt € 76,2 miljoen (2022: € 73,3 miljoen). Het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde ultimo 2023 bestaat uit de volgende onderdelen:



Marktwaaarde/Beleidswaarde Waterval:	2023 (x € 1.000)
Marktwaaarde	€ 127.084
Stap 1 Beschikbaarheid	€ -13.341
Stap 2 Betaalbaarheid	€ -42.125
Stap 3 Kwaliteit	€ -19.969
Stap 4 Beheer	€ -752
Beleidswaarde	€ 50.897

Dit impliceert dat circa 58% van het totale eigen vermogen niet of eerst op zeer lange termijn realiseerbaar is. Gezien de volatiliteit van (met name) de beleidswaarde, is dit aan fluctuaties onderhevig.

Sensitiviteitsanalyse

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

Uitgangspunten	2023
Disconteringsvoet	7,13%
Streefhuur per maand (per woning)	€ 567
Lasten onderhoud per jaar (per woning)	€ 2.733
Lasten beheer per jaar (per woning)	€ 809

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

Sensitiviteitsanalyse beleidswaarde 2023:	(x € 1.000)
Beleidswaarde 2023	€ 50.897
Beleidswaarde 2023 met 0,5% hogere disconteringsvoet	€ 46.573
Effect 0,5% hogere disconteringsvoet	€ -4.324
Beleidswaarde 2023	€ 50.897
Beleidswaarde 2023 met € 25 hogere streefhuren	€ 54.658
Effect € 25 hogere streefhuren	€ 3.761
Beleidswaarde 2023	€ 50.897
Beleidswaarde 2023 met € 100 hogere onderhoudskostenorm	€ 48.386
Effect € 100 hogere onderhoudskostenorm	€ -2.510
Beleidswaarde 2023	€ 50.897
Beleidswaarde 2023 met € 100 hogere beheerkostenorm	€ 48.386
Effect € 100 hogere beheerkostenorm	€ -2.510

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

Deze post is als volgt samengesteld:

Stand per 1 januari

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

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie
2023	2022
€ 119.229	€ -
€ -119.229	€ -
€ -	€ -
€ -	€ -

Mutaties

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

€ 1.120.108	€ 119.229
€ -	€ -
€ -	€ -119.229
€ -1.171.608	€ -
€ 51.499	€ -
€ -	€ -
€ -	€ -
€ -	€ -
€ -	€ -

Stand per 31 december

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

€ 1.239.337	€ 119.229
€ -67.730	€ -119.229
€ -1.171.608	€ -
€ -	€ -

Materiële vaste activa

Deze post is als volgt samengesteld:

Stand per 1 januari

Verkrijgings- of vervaardigingsprijzen
 Cumulatieve waardeverm. en afschrijvingen
 Boekwaarden

Mutaties

Investerings
 Desinvesteringen
 Waardemutaties
 Afschrijvingen
 Totaal mutaties

Stand per 31 december

Verkrijgings- of vervaardigingsprijzen
 Cumulatieve waardeverm. en afschrijvingen
 Boekwaarden

	Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie
	2023	2022
€	1.013.637	€ 968.047
€	-519.512	€ -478.292
€	494.124	€ 489.755
€	34.455	€ 45.590
€	-	€ -
€	-	€ -
€	-43.866	€ -41.220
€	-9.411	€ 4.370
€	1.048.092	€ 1.013.637
€	-563.379	€ -519.512
€	484.713	€ 494.124

9.6.2 Vlottende activa**Voorraden**

Deze post is als volgt samengesteld:

- Grondposities

Saldo per 31 december

	31-12-2023	31-12-2022
€	252.450	€ 252.450
€	252.450	€ 252.450

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

Vorderingen

Deze post is als volgt samengesteld:

- Huurdebiteuren
 - Belastingen en premies sociale verzekeringen
 - Overige vorderingen
 - Overlopende activa

Totaal

	31-12-2023	31-12-2022
€	46.978	€ 42.834
€	416.965	€ -
€	64.830	€ 60.580
€	105.573	€ 12.901
€	634.346	€ 116.315

Huurdebiteuren

	Aantal huurders 31-12-2023	31-12-2022	Huurachterstand 31-12-2023	31-12-2022
0 tot en met 1 maand	24	24	€ 6.258	€ 6.612
1 tot en met 2 maanden	12	11	€ 8.840	€ 8.273
2 tot en met 3 maanden	4	7	€ 4.524	€ 8.879
3 tot en met 4 maanden	4	2	€ 7.622	€ 4.410
4 tot en met 5 maanden	2	1	€ 4.606	€ 2.125
5 tot en met 6 maanden	2	0	€ 6.655	€ -
vanaf 6 maanden	2	3	€ 8.474	€ 12.535
Totaal	50	48	€ 46.978	€ 42.834

Belastingen en premies sociale verzekeringen

Deze post is als volgt samengesteld:

	31-12-2023	31-12-2022
- Terug te vorderen vennootschapsbelasting 2022	€ 10.224	€ -
- Terug te vorderen vennootschapsbelasting 2023	€ 356.611	€ -
- Terug te vorderen vennootschapsbelasting 2023 (carry back)	€ 50.130	€ -
Saldo per 31 december	€ 416.965	€ -

Overige vorderingen

Deze post is als volgt samengesteld:

	31-12-2023	31-12-2022
- Onderhoudsdebiteuren	€ 64.830	€ 60.580
Totaal	€ 64.830	€ 60.580

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

Deze post is als volgt samengesteld:

	31-12-2023	31-12-2022
- Nog te ontvangen rente deposito	€ 51.356	€ -
- Vooruitbetaalde bedragen aan crediteuren	€ 54.217	€ 12.901
Totaal	€ 105.573	€ 12.901

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

9.6.3 Liquide middelen

Deze post is als volgt samengesteld:

	31-12-2023	31-12-2022
Direct opvraagbaar:		
- ING (betaalrekening)	€ 61.649	€ 343.571
- Rekening-courant Rabobank	€ 323.045	€ 4.341.010
- Rabobank (spaarrekening)	€ 110.848	€ 1.004.911
- ING (spaarrekening)	€ -	€ 249.064
Subtotaal	€ 495.542	€ 5.938.556
Op termijn uitgezet:		
- Deposito	€ 2.500.000	€ -
Totaal	€ 2.995.542	€ 5.938.556

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

De deposito valt 19-01-2024 vrij.

9.6.4 Eigen vermogen

Eigen vermogen

Deze post is als volgt samengesteld :

	31-12-2023	31-12-2022
- Overige reserve	€ 42.955.085	€ 43.638.702
- Herwaarderingsreserve	€ 75.533.231	€ 82.272.598
- Reserve glasfonds	€ 121.263	€ 130.936
Totaal	€ 118.609.579	€ 126.042.235

Overige reserve

Deze post is als volgt samengesteld :

	31-12-2023	31-12-2022
Stand 1 januari	€ 43.638.701	€ 40.693.041
Mutatie in het boekjaar	€ -	€ -
Resultaat van het jaar	€ 7.422.983	€ 2.530.295
Realisatie uit herwaardering	€ 6.739.366	€ 415.366
Saldo per 31 december	€ 42.955.085	€ 43.638.702

Herwaarderingsreserve

Deze post is als volgt samengesteld :

	31-12-2023	31-12-2022
Stand per 1 januari	€ 82.272.598	€ 82.687.963
Realisatie door verkoop	€ 382.268-	€ 562.017-
Realisatie door sloop	€ 1.424.707-	
Mutatie herwaardering einde boekjaar	€ 4.932.391-	€ 146.651
Saldo per 31 december	€ 75.533.231	€ 82.272.598

Reserve glasfonds

Deze post is als volgt samengesteld :

	31-12-2023	31-12-2022
Saldo per 1 januari	€ 130.936	€ 124.432
Mutatie in het boekjaar	€ 9.672-	€ 6.504
Saldo per 31 december	€ 121.264	€ 130.936

Voorstel resultaatbestemming

Het bestuur stelt voor het resultaat over het boekjaar 2023 ten bedrage van € 9.217.219 (2022: € 2.530.295) volledig ten bate van de overige reserves te brengen. Dit voorstel is vooruitlopend op de vaststelling door de Algemene Ledenvergadering in de jaarrekening verwerkt.

9.6.5 Voorzieningen

Het verloop van de voorzieningen is als volgt:

Voorziening onrendabele investeringen

Deze post is als volgt samengesteld:

	31-12-2023	31-12-2022
Saldo per 1 januari	€ -	€ -
Dotaties	€ 3.755.858	€ -
Onttrekkingen	€ 1.171.608-	€ -
Saldo per 31 december	€ 3.355.173	€ -

Voorziening jubileumuitkering

Deze post is als volgt samengesteld:

	31-12-2023	31-12-2022
Saldo per 1 januari	€ 25.157	€ 21.404
Mutaties in het boekjaar	€ 1.894	€ 3.753
Saldo per 31 december	€ 27.051	€ 25.157

Voor de bepaling van voorziening jubileumuitkering is uitgegaan van de CAO Woondiensten rekening houdend met een looptijd van 40 jaar naar verwachting noodzakelijke uitgaven. Van de voorziening is in totaal € 4.348,- als kortlopend aan te merken (< 1 jaar).

9.6.6 Langlopende schulden

Leningen kredietinstellingen/overheid

Deze post is als volgt samengesteld:

	31-12-2023	31-12-2022
Saldo per 1 januari	€ 9.093.982	€ 10.119.018
Mutaties in het boekjaar		
Nieuwe leningen	€ -	€ -
Reguliere aflossingen	€ 1.036.052-	€ 1.025.036-
Subtotaal	€ 8.057.930	€ 9.093.982
Af: Kortlopend deel van de langlopende schulden aan kredietinstellingen/overheid	€ 789.827-	€ 1.029.880-
Saldo per 31 december	€ 7.268.103	€ 8.064.102
Leningen onder WSW-borging (incl. kortlopend deel van de langlopende schulden)	€ 8.057.930	€ 9.093.982
	€ 8.057.930	€ 9.093.982
De gemiddelde rentevoet bedraagt ultimo boekjaar	1,06%	1,22%

	Stand per 31 december 2023	Aflossings-verplichting 2024	Resterende looptijd < 5 jaar	Resterende looptijd > 5 jaar
Leningen kredietinstellingen en overheid	€ 8.057.930	€ 789.827	€ 1.167.899	€ 6.100.204
Opgenomen onder kortlopende schulden	€ 789.827-	€ -	€ -	€ -
	€ 7.268.103	€ 789.827	€ 1.167.899	€ 6.100.204

De marktwaarde van de leningen bedraagt per 31 december 2023 € 6,757 miljoen, eind 2022 was dit € 7,331 miljoen. De berekening is gemaakt op basis van de zes-maands-Euribor-renteswapcurve per 31-12-2023. Indien de marktwaarde wordt berekend op basis van Estr-Market-rate zonder opslag bedraagt de marktwaarde van de leningen per 31 december 2023 € 6,852 miljoen.

Agio leningen kredietinstellingen/overheid

Deze post is als volgt samengesteld:

	31-12-2023	31-12-2022
Saldo per 1 januari (incl. aflossingsverplichting komend jaar)	€ 492.453	€ 503.781
Dotaties	€ -	€ -
Onttrekkingen	€ 11.390-	€ 11.328-
Subtotaal	€ 481.063	€ 492.453
Af: kortlopend deel van de langlopende schulden agio leningen kredietinstellingen	€ 11.449-	€ 11.390-
Saldo per 31 december	€ 469.614	€ 481.063

Het agio op de leningen is ontstaan door de leningruil Vestia waarbij leningen met een marktconforme rente zijn geruild voor leningen met een niet-marktconforme (hogere) rente. Het bedrag betreft het verschil tussen de boekwaarde van de aan Vestia overgedragen leningen en reële waarde van de van Vestia overgenomen leningen. De toevoeging is in 2021 direct in de winst-en-verliesrekening verwerkt als volkshuisvestelijke bijdrage onder de post 'overige organisatiekosten' en valt via de effectieve rentemethode vrij over de resterende looptijd van de van Vestia overgenomen leningen.

9.6.7 Kortlopende schulden

Deze post is als volgt samengesteld:

	31-12-2023	31-12-2022
Schulden aan kredietinstellingen	€ 801.276	€ 1.041.270
Schulden aan leveranciers	€ 639.684	€ 578.505
Belastingen en premies sociale verzekeringen	€ 263.066	€ 611.961
Overlopende passiva	€ 162.988	€ 137.867
Totaal	€ 1.867.014	€ 2.369.602

Schulden aan kredietinstellingen

Deze post is als volgt samengesteld:

	31-12-2023	31-12-2022
- Schulden aan kredietinstellingen	€ 801.276	€ 1.041.270
Totaal	€ 801.276	€ 1.041.270

Schulden aan leveranciers

Deze post is als volgt samengesteld:

	31-12-2023	31-12-2022
- Overige schulden aan leveranciers	€ 639.691	€ 578.505
Totaal	€ 639.691	€ 578.505

Belastingen en premies sociale verzekeringen

Deze post is als volgt samengesteld:

	31-12-2023	31-12-2022
- Omzetbelasting	€ 248.205	€ 95.674
- Loonheffing & sociale lasten	€ 14.861	€ 14.296
- Vennootschapsbelasting	€ -	€ 501.991
Totaal	€ 263.066	€ 611.961

Overlopende passiva

Deze post is als volgt samengesteld:

	31-12-2023	31-12-2022
- Niet vervallen rente	€ 35.495	€ 45.099
- Vooruitontvangen huren	€ 38.131	€ 38.481
- Reservering vakantiedagen	€ 38.373	€ 38.108
- Pensioen- en vutpremie	€ 8.258	€ -
- Overige overlopende passiva	€ 42.731	€ 16.179
Totaal	€ 162.988	€ 137.867

9.6.8 Niet uit de balans blijvende rechten en verplichtingen*Voorwaardelijke verplichtingen*

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

De lening sluit aan op hetgeen is vereist. Dit betekent dat de hoofdsom overeenkomt met 2,6% van het geborgd schuldrestant ultimo 2023. Op deze lening kan alleen een trekking worden gedaan als het WSW daartoe een verzoek heeft gedaan en Beter Wonen niet binnen 10 werkdagen na dit verzoek kan storten. Een dergelijk verzoek van het WSW is pas aan de orde als het jaarlijks obligo niet toereikend is. Op basis van de prognoses van het WSW is dit op basis van de huidige verplichtingen niet aan de orde.

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

Pensioenlasten

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

De dekkingsgraad van SPW

De afgeronde beleidsdekkingsgraad bedroeg ultimo december 2023 131,5% (2022: 133,7%).



Onderpand WSW

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

Projecten verbetering bestaand bezit

Investerings worden verantwoord in het jaar dat het is uitgevoerd. Op 31 december 2023 moet er nog voor € 0,1 miljoen exclusief btw aan opdrachten voor projecten verbetering bestaand bezit worden uitgevoerd.

Projecten nieuwbouw

Investerings worden verantwoord in het jaar dat het is uitgevoerd. Op 31 december 2023 moet er nog voor € 6,4 miljoen exclusief btw aan opdrachten voor nieuwbouw projecten worden uitgevoerd.



9.7 Toelichting op de winst- en verliesrekening

9.7.1 Huuropbrengsten

	31-12-2023	31-12-2022
Woningen en woongebouwen	€ 6.386.848	€ 6.362.912
Onroerende goederen niet zijnde woningen	€ 59.644	€ 96.496
	€ 6.446.493	€ 6.459.408
Af: Huurderving wegens leegstand	€ 85.453	€ 80.050
Totaal huuropbrengsten	€ 6.361.040	€ 6.379.358

9.7.2 Opbrengsten servicecontracten

	31-12-2023	31-12-2022
Overige zaken, leveringen en diensten	€ 149.982	€ 114.125
Totaal opbrengsten servicecontracten	€ 149.982	€ 114.125

9.7.3 Lasten servicecontracten

	31-12-2023	31-12-2022
Servicekosten	€ 137.383	€ 117.569
Totaal lasten servicecontracten	€ 137.383	€ 117.569

9.7.4 Lasten verhuur- en beheeractiviteiten

	31-12-2023	31-12-2022
- Personeelskosten	€ 285.295	€ 272.726
- Afschrijvingen op immateriële en materiële vaste activa	€ 33.075	€ 59.807
- Overige bedrijfslasten	€ 193.976	€ 151.957
Totaal lasten verhuur en beheeractiviteiten	€ 512.345	€ 484.491

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

9.7.5 Lasten onderhoudsactiviteiten

	31-12-2023	31-12-2022
De lasten onderhoudsactiviteiten kunnen we als volgt verdelen :		
- Klachtenonderhoud	€ 228.192	€ 403.893
- Mutatieonderhoud	€ 611.751	€ 718.841
- Planmatig onderhoud	€ 912.214	€ 592.067
- Toegerekende bedrijfslasten aan onderhoudsactiviteiten	€ 512.345	€ 484.491
Totaal lasten onderhoudsactiviteiten	€ 2.264.502	€ 2.199.292

9.7.6 Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

	31-12-2023	31-12-2022
- Belastingen	€ 255.173	€ 242.743
- Verzekeringen	€ 35.631	€ 33.001
- Verhuurderbijdrage huurcommissie	€ 3.928	€ 2.555
- Verhuurderheffing	€ -	€ 553.841
Totaal overige directe operationele lasten exploitatie bezit	€ 294.732	€ 832.140

9.7.7 Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille

	31-12-2023	31-12-2022
- Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	€ 878.622	€ 1.246.001
- Af: Boekwaarde	€ 488.716-	€ 771.042-
- Af: Verkoopkosten	€ 13.764-	€ 19.629-
Totaal netto gerealiseerd verkoopresultaat vastgoedportefeuille	€ 376.142	€ 455.330

9.7.8 Waardeveranderingen vastgoedportefeuille

	<u>31-12-2023</u>	<u>31-12-2022</u>
De waardeveranderingen hebben betrekking op:		
- overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	€ 10.478.185-	€ 229.638-
- niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	€ 423.374-	€ 352.317
Totaal waardeveranderingen vastgoedportefeuille	€ 10.901.559-	€ 122.679

9.7.9 Nettoresultaat overige activiteiten

	<u>31-12-2023</u>	<u>31-12-2022</u>
- Doorberekende administratiekosten servicekosten	€ -	€ 1.191
- Overige bedrijfsopbrengsten	€ 16.114	€ 18.299
Totaal opbrengst overige activiteiten	€ 16.114	€ 19.490

9.7.10 Overige organisatiekosten

	<u>31-12-2023</u>	<u>31-12-2022</u>
- Kosten uit hoofde van bestuur- en toezichtskosten	€ 163.784	€ 172.092
- Kosten uit hoofde van jaarverslaggeving	€ 55.660	€ 42.350
- Obligoheffing	€ 12.576	€ 4.928
- Bijdrageheffing Autoriteit Woningcorporaties	€ 5.093	€ 5.069
Totaal overige organisatiekosten	€ 237.114	€ 224.439

De hieronder verantwoorde kosten betreffen kosten van bestuur en toezicht, kosten t.a.v. de jaarverslaggeving, obligoheffing en bijdrageheffing Autoriteit Woningcorporaties.

9.7.11 Leefbaarheid

	<u>31-12-2023</u>	<u>31-12-2022</u>
- Leefbaarheid	€ 12.119	€ 7.515
Totaal leefbaarheid	€ 12.119	€ 7.515

9.7.12 Rentebaten

	<u>31-12-2023</u>	<u>31-12-2022</u>
- Rente spaar- en beleggingsrekeningen	€ 61.476	€ 33
- Rente op overige vorderingen	€ 14.457	€ 11.328
Totaal rente baten	€ 75.933	€ 11.361

9.7.13 Rentelasten

	<u>31-12-2023</u>	<u>31-12-2022</u>
- Rente leningen kredietinstellingen	€ 91.135	€ 117.538
- Rente op overige schulden	€ 2.708	€ 20.106
Totaal rente lasten	€ 93.843	€ 137.644

9.7.14 Belastingen

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

	<u>31-12-2023</u>	<u>31-12-2022</u>
- Te ontvangen VPB 2019	€ -	€ 34.416-
- Te ontvangen VPB 2020	€ -	€ 42.560-
- Te ontvangen/betalen VPB 2021	€ 90	€ 12.534-
- Te ontvangen/betalen VPB 2022	€ 1.364-	€ 593.480
- Te ontvangen VPB 2023	€ 50.130-	€ -
- Mutatie latenties	€ -	€ 64.988
Totaal belastinglast/ - bate	€ 51.404-	€ 568.958

Fiscale positie 2023

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

	<u>31-12-2023</u>	<u>31-12-2022</u>
Het belastbaar bedrag is als volgt berekend:		
Resultaat voor belastingen	€ -7.474.387	€ 3.099.253
Correctie verkoopresultaat	€ 65.916	€ 192.842
Correctie geactiveerde rente	€ 1.115	€ -
Correctie gemengde kosten	€ 5.100	€ 4.800
Correctie overige waardeverandering IVA en vastgoedportefeuille	€ 10.478.185	€ 417.284
Correctie afschrijving mva in exploitatie		
Correctie afschrijving mva t.d.v. exploitatie	€ -3.700	€ -2.646
Correctie niet gerealiseerde waardeveranderingen	€ 423.374	€ -352.317
Correctie onderhoud	€ -3.238.913	€ -
Correctie overige bedrijfslasten	€ -	€ -245.387
Investeringsregeling	€ -8.330	€ -
Dotatie/vrijval herinvesteringsreserve	€ -442.658	€ -648.172
Belastbaar bedrag	€ -194.298	€ 2.465.657

Te betalen vennootschapsbelasting

Hierover te betalen 19% (2022: 15% < € 395k) voor een belastbaar bedrag < 200.000,-	€ -	€ 59.250
Hierover te betalen 25,8% (2022: 25,8% > € 395k) voor een belastbaar bedrag > 395.000,-	€ -50.130	€ 534.230

VPB volgens voorlopige berekening

€ -50.130	€ 593.480
------------------	------------------

Het gemiddelde wettelijke belastingtarief over 2023 bedraagt 19% (2022: 15% < € 395k) over de eerste € 200.000, over het restant 25,8% (2022: 25,8%).

De effectieve belastingdruk 2023 bedraagt 0,7%. Het verschil in effectieve belastingdruk ten opzichte van 2022 (19%), wordt met name veroorzaakt doordat het fiscale onderhoud 2023 hoger ligt dan 2022 (€ 3.238.913 respectievelijk € 0).

De aangiftes vennootschapsbelasting van Beter Wonen tot en met 2021 zijn definitief opgelegd. De stukken voor de aangifte 2022 zijn ingediend bij de Belastingdienst. Voor 2023 heeft Beter Wonen de fiscale positie verantwoord in overeenstemming met binnen de sector geldende best practices.

De latenties zijn gewaardeerd op contante waarde tegen een disconteringsvoet van 1,06%.

De nominale waarde van deze latenties bedraagt ultimo 2023:

- Voor het vastgoed in exploitatie € 10.159.823;
- Voor het vastgoed in ontwikkeling € 779.264;
- Voor het vastgoed t.d.v. exploitatie € 36.566;
- Voor de voorziening onrendabele top € 666.737.



9.7.15 Afschrijvingen

	<u>31-12-2023</u>	<u>31-12-2022</u>
- Immateriële vaste activa	€ 22.283	€ 18.587
- Materiële vaste activa	€ 43.866	€ 41.220
Totaal afschrijvingen	€ 66.149	€ 59.807

9.7.16 Lonen en salarissen

	<u>31-12-2023</u>	<u>31-12-2022</u>
- Lonen en salarissen	€ 541.348	€ 517.772
- Sociale lasten	€ 80.001	€ 77.975
- Pensioenlasten	€ 68.438	€ 68.903
Totaal lonen en salarissen	€ 689.788	€ 664.650

9.7.17 Werknemers

Gedurende het jaar 2023 had Beter Wonen gemiddeld 9,6 fte in dienst (2022: 9,4 fte). Dit aantal is gebaseerd op het aantal fulltime equivalenten. Geen van de medewerkers is buiten Nederland werkzaam.

9.7.18 Accountants honoraria

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

	<u>31-12-2023</u>	<u>31-12-2022</u>
- Controle van de jaarrekening	€ 48.400	€ 36.300
- Andere controlewerkzaamheden	€ 7.260	€ 6.050
- Fiscale advisering	€ -	€ -
- Andere niet-controlediensten	€ -	€ -
Totaal accountants honoraria	€ 55.660	€ 42.350

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

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

9.8 Gescheiden verantwoording DAEB/ Niet DAEB

WINST- EN VERLIESREKENING FUNCTIONEEL 2023	Referentie	Totaal	DAEB	Niet-DAEB
Huuropbrengsten	9.7.1	€ 6.361.040	€ 6.357.283	€ 3.756
Opbrengsten servicecontracten	9.7.2	€ 149.982	€ 149.982	€ -
Lasten servicecontracten	9.7.3	€ -137.383	€ -137.383	€ -
Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	9.7.4	€ -512.345	€ -512.019	€ -326
Lasten onderhoudsactiviteiten	9.7.5	€ -2.264.502	€ -2.264.502	€ -
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	9.7.6	€ -294.732	€ -294.544	€ -188
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille		€ 3.302.060	€ 3.298.818	€ 3.243
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille		€ 878.622	€ 878.622	€ -
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille		€ -488.716	€ -488.716	€ -
Verkoopkosten		€ -13.764	€ -13.764	€ -
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	9.7.7	€ 376.142	€ 376.142	€ -
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille		€ -10.478.185	€ -10.478.185	€ -
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille		€ -423.374	€ -419.039	€ -4.335
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	9.7.8	€ -10.901.559	€ -10.897.224	€ -4.335
Opbrengsten overige activiteiten		€ 16.114	€ 16.103	€ 10
Kosten overige activiteiten		€ -	€ -	€ -
Netto resultaat overige activiteiten	9.7.9	€ 16.114	€ 16.103	€ 10
Overige organisatiekosten	9.7.10	€ -237.114	€ -236.963	€ -151
Leefbaarheid	9.7.11	€ -12.119	€ -12.119	€ -
Rentebaten en soortgelijke opbrengsten	9.7.12	€ 75.933	€ 75.933	€ -
Rentelasten en soortgelijke kosten	9.7.13	€ -93.843	€ -93.843	€ -
Saldo financiële baten en lasten		€ -17.910	€ -17.910	€ -
Resultaat voor belastingen		€ -7.474.387	€ -7.473.154	€ -1.233
Belastingen	9.7.14	€ 51.404	€ 51.371	€ 33
Resultaat na belastingen		€ -7.422.983	€ -7.421.782	€ -1.200

KASSTROOMOVERZICHT 2023

	Totaal	DAEB	Niet-DAEB
Ontvangsten:			
1.1.1 Zelfstandige huurwoningen Daeb	€ 6.311.809	€ 6.311.809	€ -
1.1.2 Zelfstandige huurwoningen en onzelfstandige wooneenheden niet-Daeb	€ -	€ -	€ -
1.1.3 Onzelfstandig overige wooneenheden Daeb	€ -	€ -	€ -
1.1.4 Overige niet woongelegenheden Daeb	€ 46.075	€ 46.075	€ -
1.1.5 Overige niet woongelegenheden niet-Daeb	€ 2.859	€ -	€ 2.859
1.2 Vergoedingen	€ 143.841	€ 143.841	€ -
1.3 Overheidsontvangsten	€ -	€ -	€ -
1.4 Overige bedrijfsontvangsten	€ 21.490	€ 21.476	€ 14
1.5 Renteontvangsten	€ 13.220	€ -	€ -
Saldo ingaande kasstromen	€ 6.539.293,15	€ 6.523.201	€ 2.873
Uitgaven:			
1.6 Erfpacht	€ -	€ -	€ -
1.7.1 Lonen en salarissen	€ -547.619	€ -547.270	€ -349
1.7.2 Sociale lasten	€ -84.249	€ -84.195	€ -54
1.7.3 Pensioenlasten	€ -70.208	€ -70.163	€ -45
1.8 Onderhoudsuitgaven	€ -1.949.076	€ -1.949.076	€ -
1.9 Overige bedrijfsuitgaven	€ -949.993	€ -949.388	€ -605
1.10 Renteuitgaven	€ -109.545	€ -109.476	€ -70
1.11 a. Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	€ -21.597	€ -21.597	€ -
1.11 b. Verhuurdersheffing	€ -	€ -	€ -
1.12 Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	€ -12.282	€ -12.282	€ -
1.13 Vennootschapsbelasting	€ -867.552	€ -866.999	€ -553
Saldo uitgaande kasstromen	€ -4.612.120	€ -4.610.446	€ -1.674
Kasstroom uit operationele activiteiten	€ 1.927.173	€ 1.912.755	€ 1.198
(des)investerings			
2.1 a Verkoopontvangsten bestaand	€ 876.071	€ 876.071	€ -
2.5 a (Des)Investeringsontvangsten overig	€ -	€ -	€ -
2.6 a Nieuwbouw huur, woon- en niet woongelegenheden	€ -395.107	€ -395.107	€ -
2.7 a Woningverbetering	€ -4.242.916	€ -4.242.916	€ -
2.14 a Investerings overig	€ -61.050	€ -61.050	€ -
2.15 a Externe kosten bij verkoop	€ -11.133	€ -11.133	€ -
Kasstroom uit (des)investerings	€ -3.834.135	€ -3.834.135	€ -

VERVOLG KASSTROOMOVERZICHT

	Totaal	DAEB	Niet-DAEB
Ingaand			
3.1.1 Nieuwe door WSW geborgde leningen	€ -	€ -	€ -
3.1.2 Nieuwe niet door WSW geborgde leningen Daeb-investeringen	€ -	€ -	€ -
3.1.3 Nieuwe niet door WSW geborgde leningen niet-Daeb-investeringen	€ -	€ -	€ -
Uitgaand			
3.2.1 Aflossing door WSW geborgde leningen	€ -1.036.052	€ -1.036.052	€ -
3.2.2 Aflossing niet door WSW geborgde leningen Daeb-investeringen	€ -	€ -	€ -
3.2.3 Aflossing niet door WSW geborgde leningen niet-Daeb-investeringen	€ -	€ -	€ -
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	€ -1.036.052	€ -1.036.052	€ -
4.1 Mutatie liquide middelen	€ -2.943.014	€ -2.957.432	€ 1.198

9.9 Wet normering topinkomens

De Wet normering topinkomens (WNT) is van toepassing op Beter Wonen. De WNT kent een openbaarmakingsregime en een maximale bezoldigingsnorm voor topfunctionarissen in de publieke en semipublieke sector. Voor topfunctionarissen van woningcorporaties gelden aanvullende salarismaxima, gebaseerd op het aantal verhuurbare eenheden van de corporatie en de grootte van de gemeente waarin de corporatie de (meeste) woningen in bezit heeft. Onder de WNT geldt een publicatieverplichting in de jaarrekening evenals een opgave daarvan bij de verantwoordelijke minister. Het voor Beter Wonen toepasselijke bezoldigingsmaximum is in 2023 € 119.000, bezoldigingsklasse B.

De bezoldiging van de topfunctionarissen die over 2023 in het kader van de WNT verantwoord moet worden, is als volgt:

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

Gegevens 2023			
bedragen x € 1	M. C. Dirks	F.M. van Dijk	E.P.J. Scholten
Functiegegevens	Directeur- bestuurder	Hoofd vastgoed en wonen	Hoofd financiën
Aanvang en einde functievervulling in 2023	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)	1,0	1,0	0,5
Dienstbetrekking?	ja	ja	nee
Bezoldiging			
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	97.970	85.008	56.572
Beloningen betaalbaar op termijn	15.156	12.651	-
<i>Subtotaal</i>	<i>113.126</i>	<i>97.659</i>	<i>56.572</i>
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	119.000	119.000	59.500
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
Bezoldiging	113.126	97.659	56.572
Het bedrag van de overschrijding en de reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
Gegevens 2022			
bedragen x € 1	M. C. Dirks	F.M. van Dijk	E.P.J. Scholten
Functiegegevens	Directeur- bestuurder	Hoofd vastgoed en wonen	Hoofd financiën
Aanvang en einde functievervulling in 2022	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)	1	1	0,5
Dienstbetrekking?	ja	ja	nee
Bezoldiging			
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	94.500	82.793	51.092
Beloningen betaalbaar op termijn	14.817	12.598	-
<i>Subtotaal</i>	<i>109.317</i>	<i>95.391</i>	<i>51.092</i>
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	115.000	115.000	57.500
Bezoldiging	109.317	95.391	51.092

De bezoldigingsnorm voor leden van de Raad van Commissarissen is gerelateerd aan de bezoldigingsklasse die geldt voor een bestuurder. Voor de voorzitter van de RvC geldt in 2023 een maximum € 17.850 (15%) per jaar en voor leden van de RvC € 11.900 (10%). De Raad van Commissarissen heeft besloten voor de bezoldiging de richtlijnen van de VTW te hanteren en niet de hogere richtlijnen van de WNT. De Raad van Commissarissen heeft de bezoldiging (excl. btw) vastgesteld op € 14.280 voor de voorzitter en € 9.520 voor overige leden.

1c. Toezichthoudende topfunctionarissen

Gegevens 2023			
bedragen x € 1	A.J.T. Leek	A.B. van der Kraats	M. Heerkens
Functiegegevens	Voorzitter	Lid	Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2023	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12
Bezoldiging			
Bezoldiging	14.280	9.520	9.520
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	17.850	11.900	11.900
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
Bezoldiging	14.280	9.520	9.520
Het bedrag van de overschrijding en de reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
Gegevens 2022			
bedragen x € 1	A.J.T. Leek	A.B. van der Kraats	M. Heerkens
Functiegegevens	Lid	Lid	Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2022	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12
Bezoldiging			
Bezoldiging	13.800	9.200	9.200
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	17.250	11.500	11.500

Naast de hierboven vermelde topfunctionarissen zijn er geen overige functionarissen met dienstbetrekking die in 2023 een bezoldiging boven het individueel toepasselijke drempelbedrag hebben ontvangen.

10. Ondertekening

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

Hippolytushoef, 16 mei 2024

Woningbouwvereniging Beter Wonen

Bestuur:

De heer M.C. Dirks
Directeur - bestuurder

Raad van Commissarissen:

De heer A.J.T. Leek
Voorzitter

De heer M.A. Heerkens
Lid

Mevrouw C.G. Dijkstra
Lid

De heer G.J. Wiegman
Lid



11. Overige gegevens

11.1 Statutaire resultaatbestemming

Beter Wonen kent geen statutaire bepalingen omtrent resultaatverdeling.

11.2 Controleverklaring van de onafhankelijke accountant



Share Impact
Accountants B.V.
Bezoek en postadres:
Saturnusstraat 95
2516 AG Den Haag
www.sia.nl

CONTROLEVERKLARING VAN DE ONAFHANKELIJKE ACCOUNTANT

Aan de raad van commissarissen van Woningbouwvereniging Beter Wonen

Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening 2023

Ons oordeel

Wij hebben de jaarrekening 2023 van Woningbouwvereniging Beter Wonen te Hippolytushoef gecontroleerd.

Naar ons oordeel geeft de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening een getrouw beeld van de grootte en de samenstelling van het vermogen van Woningbouwvereniging Beter Wonen op 31 december 2023 en van het resultaat over 2023 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 2023;
2. de winst- en verliesrekening over 2023; en
3. de toelichting met een overzicht van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en andere toelichtingen.

De basis voor ons oordeel

Wij hebben onze controle uitgevoerd volgens het Nederlands recht, waaronder ook de Nederlandse controlestandaarden en de Regeling Controleprotocol WNT 2023 vallen. Onze verantwoordelijkheden op grond hiervan zijn beschreven in de sectie 'Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening'.

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

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

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

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

Lid van  SRA



Benadrukking toelichting beleidswaarde

Zonder afbreuk te doen aan ons oordeel, vestigen wij de aandacht op de toelichting op de beleidswaarde zoals vermeld in noot 'vastgoedbeleggingen'. Daarin is vermeld dat voor de bepaling van de beleidswaarde de disconteringsvoet uit het Handboek modelmatig waarden 2023 is gehanteerd en dat de representativiteit van deze disconteringsvoet voor de bepaling van de beleidswaarde niet noodzakelijkerwijs is gewaarborgd. Tevens is daarbij verwezen naar de in de jaarrekening opgenomen sensitiviteitsanalyse, teneinde het potentiële effect hiervan op de beleidswaarde ultimo 2023 te duiden. Ons oordeel is niet aangepast als gevolg van deze aangelegenheden.

Naleving anticumulatiebepaling WNT niet gecontroleerd

In overeenstemming met de Regeling Controleprotocol WNT 2023 hebben wij de anticumulatiebepaling, bedoeld in artikel 1.6a WNT en artikel 5, lid 1, sub n en o Uitvoeringsregeling WNT, niet gecontroleerd. Dit betekent dat wij niet hebben gecontroleerd of er wel of niet sprake is van een normoverschrijding door een leidinggevende topfunctionaris vanwege eventuele dienstbetrekkingen als leidinggevende topfunctionaris bij andere WNT-plichtige instellingen, alsmede of de in dit kader vereiste toelichting juist en volledig is.

Informatie ter ondersteuning van ons oordeel

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

Controleaanpak frauderisico's

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

Wij hebben in dat kader de volgende risico-inschattingswerkzaamheden uitgevoerd. Wij hebben kennis verkregen van Woningbouwvereniging Beter Wonen en haar omgeving, waaronder het interne beheersingssysteem, het risico-inschattingsproces en de wijze waarop het bestuur en de raad van commissarissen inspelen op risico's. Wij hebben daarbij onder andere aandacht besteed aan de wijze waarop het bestuur het interne beheersingssysteem monitort, en de wijze waarop de raad van commissarissen toezicht uitoefent en ook wat de uitkomsten daarvan zijn. Wij verwijzen naar het verslag van de raad van commissarissen en de aandachtsvelden waarin zij op reflecteert. Tevens verwijzen wij naar de paragraaf Governance waarin bestuur en raad van commissarissen ingaan op de beheersing van de risico's binnen de organisatie en hoe zij hier op ingaan.

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

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

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

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

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

- Wij hebben de opzet en implementatie geëvalueerd van de maatregelen van interne beheersing in de processen voor het genereren en verwerken van journaalposten en het maken van schattingen.
- Wij hebben journaalposten geselecteerd op basis van risicocriteria en hierop specifieke controlewerkzaamheden verricht. Deze werkzaamheden omvatten onder meer inspectie van informatie uit brondocumenten. Wij hebben geen significante transacties buiten het kader van de normale bedrijfsuitoefening geïdentificeerd.
- Daarnaast hebben wij specifieke controlewerkzaamheden verricht ten aanzien van belangrijke schattingen van het bestuur, waaronder de bepaling van de balanspost 'Vastgoedbeleggingen' en de toelichting van de beleidswaarde van het vastgoed in de exploitatie. Wij hebben in het bijzonder aandacht gehad voor het inherente risico van mogelijke vooringenomenheid van het bestuur bij schattingen. Onze werkzaamheden hebben niet geleid tot specifieke aanwijzingen voor fraude of vermoedens van fraude ten aanzien van het doorbreken van de interne beheersing door het bestuur.
- Tevens hebben we kennisgenomen van correspondentie met toezichthouders en zijn wij tijdens de controle alert gebleven op indicaties voor signalen van fraude. Ook hebben wij de uitkomst van andere controlewerkzaamheden beoordeeld en overwogen of er bevindingen zijn die aanwijzing geven voor fraude of het niet-naleven van wet- en regelgeving. Indien daar sprake van was, hebben wij onze evaluatie van het risico van fraude en de gevolgen daarvan voor onze controlewerkzaamheden opnieuw geëvalueerd.

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

Controleaanpak continuïteit

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

Onze werkzaamheden om de continuïteitsbeoordeling te evalueren omvatten onder andere:

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

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

Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen andere informatie

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

- het bestuursverslag inclusief het volkshuisvestelijk verslag en het verslag van de raad van commissarissen;
- de overige gegevens.

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

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

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

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

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

Beschrijving van verantwoordelijkheden met betrekking tot de jaarrekening

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

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

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

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

Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening

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

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

Afwijkingen kunnen ontstaan als gevolg van fouten of fraude en zijn materieel indien redelijkerwijs kan worden verwacht dat deze, afzonderlijk of gezamenlijk, van invloed kunnen zijn op de economische beslissingen die gebruikers op basis van deze jaarrekening nemen. De materialiteit beïnvloedt de

aard, timing en omvang van onze controlewerkzaamheden en de evaluatie van het effect van onderkende afwijkingen op ons oordeel.

Wij hebben deze accountantscontrole professioneel kritisch uitgevoerd en hebben waar relevant professionele oordeelsvorming toegepast in overeenstemming met de Nederlandse controlestandaarden, het Controleprotocol WNT 2023, ethische voorschriften en de onafhankelijkheidseisen. Onze controle bestond onder andere uit:

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

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

Den Haag, 22 mei 2024

Share Impact Accountants B.V.

Was getekend: H. Hollander RA

