



**Jaarstukken 2024
(definitieve versie
d.d. 08-04-2025)**

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.

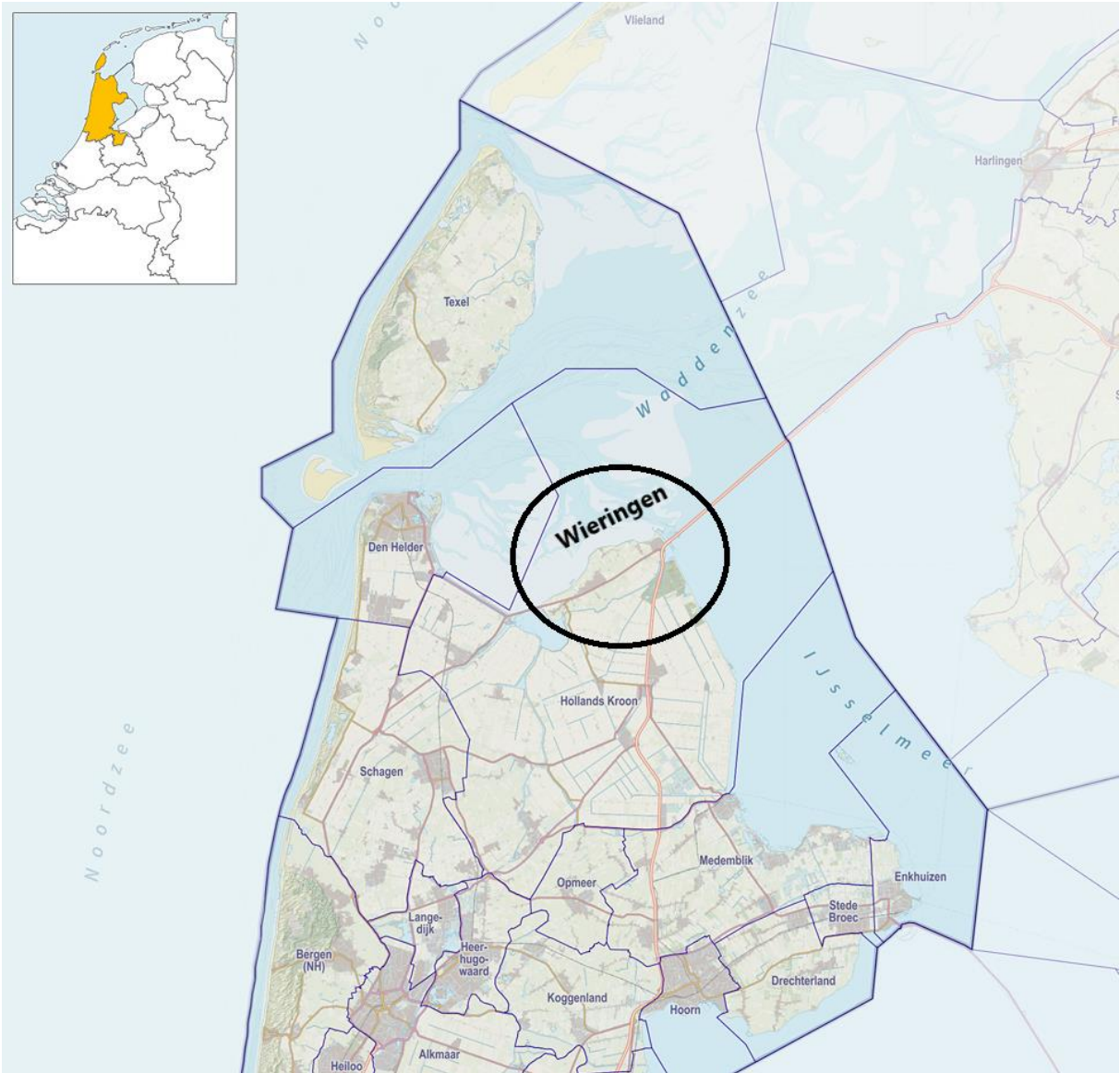
Afrondingsverschillen in de jaarrekening

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	17
Beleidsmatige beschouwing vastgoedwaarderingen	27
De positie van Beter Wonen in de sector	30
2. Volkshuisvestingsverslag 2024	32
Inleiding	32
Verslaglegging volkshuisvestelijke prestaties	32
Prioriteit: Bijdragen aan de bouwopgave	34
Prioriteit: zorgen voor betaalbaarheid	40
Prioriteit: investeren in een duurzame sociale woningvoorraad	44
Prioriteit: realiseren van wonen met zorg	46
Prioriteit: huisvesting spoedzoekers	48
Prioriteit: Investeren in leefbaarheid	49
Verhuur van de woningen	50
Het betrekken van bewoners bij beleid en beheer	58
Financiële continuïteit	61
3. Bestuursverklaring	63
4. Verslag van de Raad van Commissarissen over 2024	64
De RvC als werkgever	70
De samenstelling van de RvC in 2024	72
5. Jaarrekening 2024	76
6. Balans per 31 december 2024	77
7. Winst- en verliesrekening over 2024	79
8. Kasstroomoverzicht 2024 (directe methode)	80
9.1 Algemeen	82

9.1.1	<i>Vestigingsadres en inschrijfnummer handelsregister</i>	82
9.1.2	<i>Stelselwijzigingen</i>	82
9.1.3	<i>Schattingswijzigingen</i>	82
9.1.4	<i>Presentatiewijzigingen</i>	82
9.1.5	<i>Schattingen</i>	82
9.1.6	<i>Gescheiden verantwoording DAEB/niet-DAEB</i>	83
9.2	Grondslagen voor waardering activa en passiva	84
9.2.1	<i>Regelgeving</i>	84
9.2.2	<i>Immateriële vaste activa</i>	84
9.2.3	<i>Vastgoedbeleggingen</i>	84
9.2.4	<i>Materiële vaste activa</i>	89
9.2.5	<i>Vorraden</i>	90
9.2.6	<i>Vorderingen</i>	90
9.2.7	<i>Liquide middelen</i>	90
9.2.8	<i>Voorzieningen</i>	90
9.2.9	<i>Langlopende schulden</i>	91
9.2.10	<i>Kortlopende schulden</i>	91
9.3	Grondslagen voor bepaling van het resultaat	93
9.3.1	<i>Algemeen</i>	93
9.3.2	<i>Nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille</i>	93
9.3.3	<i>Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille</i>	94
9.3.4	<i>Waardeveranderingen vastgoedportefeuille</i>	94
9.3.5	<i>Nettoresultaat overige activiteiten</i>	95
9.3.6	<i>Overige organisatiekosten</i>	95
9.3.7	<i>Leefbaarheid</i>	95
9.3.8	<i>Saldo Financiële baten en lasten</i>	95
9.3.9	<i>Belastingen resultaat uit gewone bedrijfsvoering</i>	95
9.3.10	<i>Afschrijvingen</i>	96
9.3.11	<i>Lonen, salarissen en sociale lasten</i>	96

9.3.12	<i>Pensioenlasten</i>	96
9.3.13	<i>Waardeveranderingen financiële instrumenten gewaardeerd tegen reële waarde</i> 97	
9.4	Belangrijke inschattingen t.a.v. waardering en resultaatbepaling	99
9.5	Kasstroomoverzicht	99
9.6	Toelichting op de balans	100
9.6.1	<i>Vaste activa</i>	100
9.6.2	<i>Vlottende activa</i>	107
9.6.3	<i>Liquide middelen</i>	108
9.6.4	<i>Eigen vermogen</i>	109
9.6.5	<i>Voorzieningen</i>	110
9.6.6	<i>Langlopende schulden</i>	110
9.6.7	<i>Kortlopende schulden</i>	111
9.6.8	<i>Niet uit de balans blijvende rechten en verplichtingen</i>	112
9.7	Toelichting op de winst- en verliesrekening	114
9.7.1	<i>Huuropbrengsten</i>	114
9.7.2	<i>Opbrengsten servicecontracten</i>	114
9.7.3	<i>Lasten servicecontracten</i>	114
9.7.4	<i>Lasten verhuur- en beheeractiviteiten</i>	114
9.7.5	<i>Lasten onderhoudsactiviteiten</i>	115
9.7.6	<i>Overige directe operationele lasten exploitatie bezit</i>	115
9.7.7	<i>Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille</i>	115
9.7.8	<i>Waardeveranderingen vastgoedportefeuille</i>	116
9.7.9	<i>Nettoresultaat overige activiteiten</i>	116
9.7.10	<i>Overige organisatiekosten</i>	116
9.7.11	<i>Leefbaarheid</i>	116
9.7.12	<i>Rentebaten</i>	116
9.7.13	<i>Rentelasten</i>	117
9.7.14	<i>Belastingen</i>	117

9.7.15	Afschrijvingen	119
9.7.16	Lonen en salarissen	119
9.7.17	Werknemers	119
9.7.18	Accountantshonoraria	119
9.8	Gescheiden verantwoording DAEB/ Niet DAEB.....	121
9.9	Wet normering topinkomens.....	124
10.	Ondertekening	127
11.	Overige gegevens	128
11.1	Statutaire resultaatbestemming	128
11.2	Controleverklaring van de onafhankelijke accountant	129

1. Bestuursverslag

Voorwoord

In dit jaarverslag blikken we terug op de inspanningen en resultaten die we als organisatie hebben gerealiseerd in het verslagjaar 2024. De leidraad voor ons handelen is ons ondernemingsplan: *'Focus op de kerntaken'*. In dit plan ligt de nadruk op betaalbare en voldoende woningen, kwalitatief goede woningen, leefbare buurten en tevreden huurders.

Het afgelopen jaar was de druk op de lokale woningmarkt onverminderd groot. Op het gebied van woningaanbod hebben we mooie stappen gezet. Er zijn verschillende bouwprojecten gestart (Slingerweg) en ook afgerond (fase 1 Laan Bloys van Treslong).

Helaas zijn er ook initiatieven om versneld uit te breiden om verschillende redenen gestrand, waardoor er op korte termijn geen woningen worden toegevoegd. Tegelijkertijd is er 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 samen met de gemeente Hollands Kroon in staat zijn om deze woningen te realiseren hoe beter dat is voor de woningzoekenden.

In lijn met de Nationale Prestatieafspraken hebben we extra ingezet op de versnelling van de verduurzaming, waarbij we prioriteit geven aan maatregelen die direct bijdragen aan lagere woonlasten voor onze huurders. Om de ingezette versnelling de komende jaren te kunnen doorzetten hebben we allerlei potentiële belemmeringen zoveel als mogelijk weggenomen. Een goed voorbeeld hiervan is de mogelijkheid voor een gebiedsgerichte ontheffing voor Flora en Fauna in plaats van op woningniveau. In goede samenwerking met de gemeente tot stand gekomen.

Dit alles was niet mogelijk zonder de inzet van onze medewerkers, huurders en samenwerkingspartners. We willen iedereen bedanken voor de constructieve samenwerking en het vertrouwen in ons werk. Samen zetten we ons in voor een toekomstbestendige volkshuisvesting waarin iedereen een passend thuis kan vinden!

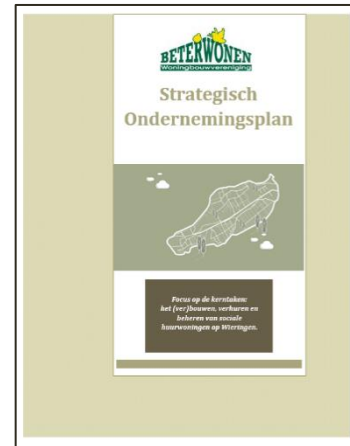
Maurice Dirks
Directeur-bestuurder



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 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.*

- Betaalbare 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.	2024: Toegestane huurverhoging 5,8%. Huuraanpassing 5,3% en afgetopt op streefhuur. Gemiddelde huurverhoging voor het totale woningbezit is hiermee uitgekomen op 4,70%
Minimaal 95% van de vrijkomende woningen bieden we aan met een huurprijs onder de aftoppingsgrenzen.	2024: 100%
We verlagen de totale woonlasten voor huurders via duurzaamheidsmaatregelen	2024: 99 woningen voorzien van PV panelen, 15 woningen voorzien van bodemisolatie, 16 woningen voorzien van geïsoleerde composiet vloeren
Betalingsproblemen vroegtijdig signaleren en huurders ondersteunen bij het oplossen van deze achterstanden.	2024: De huurachterstand is afgenomen. Voor zittende huurders is er een afname in de huurachterstand, toe te wijden aan het intensievere incassobeleid. Betalingsregelingen: 79 Vroegsignalering aanmeldingen: 19

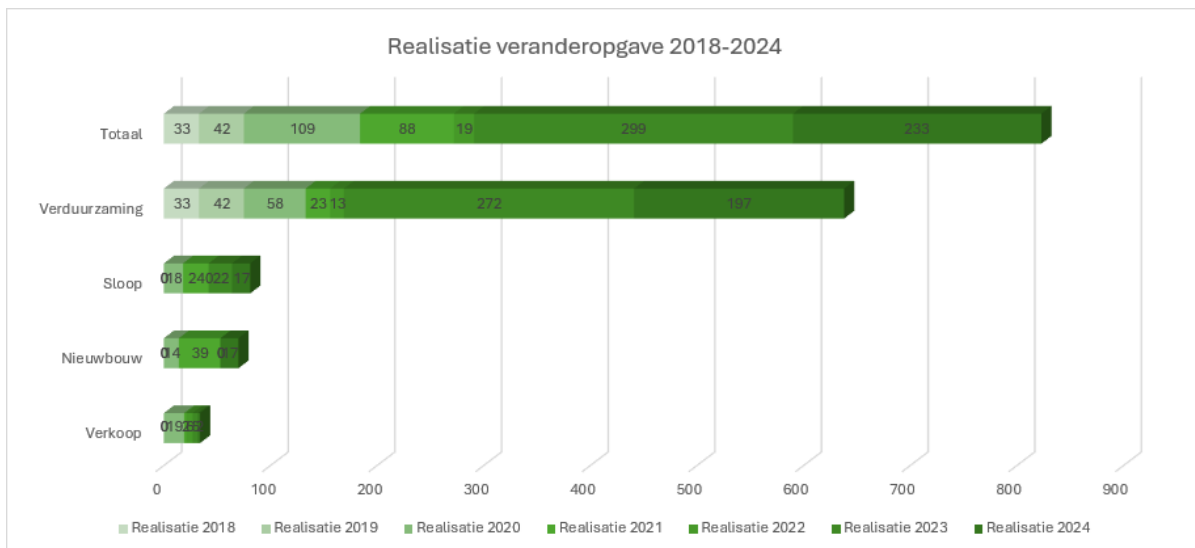
#2: Beschikbaarheid

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 2021 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 2024 zijn er 22 werkopdrachten verstrekt voor woningaanpassingen op verzoek van bewoners.
Uitbreidingsnieuwbouw	2024: Er zijn diverse initiatieven gestart voor het versneld toevoegen van minimaal 50 extra huurwoningen. Er zijn diverse principeverzoeken ingediend en een aanvraag omgevingsvergunning voor 11 woningen. In 2024 zijn 17 nieuwbouwwoningen opgeleverd.
Evenwicht in vraag en aanbod	Er is gezorgd voor inzicht in zoekduur (2022: 28 maanden, 2023: 32 maanden, 2024: 41 maanden) en slaagkansen (2022: 2,3%, 2023: 1,7%, 2024: 1,2% slaagkans). We bevorderen de doorstroming binnen de lokale huursector d.m.v. een doorstroomregeling. Samen met collega-corporaties en de huurdersorganisaties wordt een plan van aanpak opgesteld om de doorstroming verder te bevorderen (zie ook prestatieafspraken 2022-2026). Dit is in 2024 nog in een ontwikkelingsfase.

#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 investeringen 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 veranderopgave weergegeven.

- Woningverkoop: in 2024 zijn 2 woning verkocht.
- Nieuwbouw: in 2024 zijn 17 nieuwbouwwoningen opgeleverd.
- Sloop: in 2024 zijn 17 woningen gesloopt.
- PV-panelen: in 2024 zijn 99 woningen voorzien PV-panelen.
- Isolatie: In 2024 zijn verschillende woningen voorzien van bodemisolatie. In totaal zijn 15 woningen voorzien van bodemisolatie en 16 woningen van geïsoleerde composietvloeren. Verder zijn bij planmatige onderhoudsprojecten twee woningen voorzien van een warmtepomp.



Nationale prestatieafspraken

In 2022 hebben Aedes, Vereniging Nederlandse Gemeenten (VNG), Woonbond en de minister voor Volkshuis vesting en Ruimtelijke Ordening (VRO) de eerste Nationale prestatie afspraken ondertekend. In 2024 hebben de partijen de afspraken herijkt. De hernieuwde afspraken zijn nodig als gezamenlijke agenda tot 2035 in het licht van de grote maatschappelijke opgaven rond de beschikbaarheid van voldoende betaalbare woningen, de kwaliteit, comfort en duurzaamheid van bestaande woningen en de leefbaarheid in wijken en buurten.

De grootste prioriteit heeft nu het realiseren van de afgesproken aantallen nieuwe woningen. Partijen hebben gezamenlijk afgesproken om vanaf 2029 jaarlijks 30.000 nieuwe sociale huurwoningen te bouwen. Dit is een ambitieuze doelstelling die moet voorzien in de benodigde groei van de sociale huurwoningvoorraad. De afspraken zijn erop gericht dat partijen alles in het werk stellen om dit doel al in 2027 halen. Hiervoor wordt een apart instrumentarium ingezet om de huidige programmering te versnellen en waar mogelijk aan te passen. Hierdoor zullen de wachtlijsten teruglopen en meer mensen die een sociale huurwoning nodig hebben kunnen worden gehuisvest.

Naast een ambitieus doel voor de bouw van nieuwe sociale huurwoningen, zijn ook doelen vastgelegd voor de bouw van middenhuurwoningen door woningcorporaties. Ook in dit segment kunnen woningcorporaties een substantiële bijdrage leveren aan het terugdringen van het woningtekort, zeker als er meer ruimte komt voor borging van leningen voor de bouw van middenhuurwoningen. Ook dit doel vraagt een inzet van Rijk, gemeenten en woningcorporaties gezamenlijk om zo de kansen voor een groeiende groep middeninkomens te vergroten om een passende en betaalbare huurwoning te vinden.

De opgave gaat daarnaast verder dan alleen woningen bouwen; wonen dient betaalbaar, comfortabel, veilig en gezond te zijn. Partijen maakten afspraken om ook de komende jaren de huren gematigd te laten groeien en het Rijk investeert daarnaast in de betaalbaarheid door vereenvoudiging en verhoging van de huurtoeslag. Omdat in de transitie naar aardgasvrij noodgedwongen minder kan dan partijen willen, is voor een andere aanpak gekozen in de verduurzaming. Die aanpak is erop gericht dat corporaties de komende jaren meer woningen gaan isoleren. Dit zorgt ervoor dat voor grote aantallen woningen de energierekening de komende jaren substantieel verlaagd wordt. De afspraken voor leefbaarheid en verduurzaming dragen bovendien bij aan het wooncomfort, de gezondheid en veiligheid voor huurders.



Deze nieuwe Nationale prestatieafspraken zijn ook gemaakt omdat partijen hebben gemerkt dat meer scherpere in de onderlinge samenwerking nodig is om de doelen te halen. De nieuwe afspraken zijn meer wederkerig en beter afdwingbaar. Op het gebied van beschikbaarheid wordt er strakker en op projectniveau gestuurd en gemonitord, bij duurzaamheid sturen we op warmtevraagreductie zodat corporaties meer woningen kunnen aanpakken, bij leefbaarheid zijn de verantwoordelijkheden van partijen beter verankerd.

Bij het afsluiten van de Nationale prestatieafspraken in 2022 is geconstateerd dat de financiële continuïteit van woningcorporaties op de langere termijn een aandachtspunt was. Er is toen afgesproken om tot een strategie te komen waarbij ook de lange termijn continuïteit en uitvoering van de volkshuisvestelijke opgave gewaarborgd is. Dat heeft geresulteerd in het Duurzaam prestatie model. Het Duurzaam prestatie model vormt het nieuwe financiële kader waarbinnen de nieuwe Nationale prestatieafspraken tot stand zijn gekomen. Het Duurzaam prestatie model geeft individuele woningcorporaties en de sector meer zekerheid over hun financiële positie op de langere termijn, zodat zij de komende jaren met vertrouwen de grote investeringen kunnen doen die van hen verwacht worden.



Ministerie van Volkshuisvesting en
Ruimtelijke Ordening



Nationale prestatieafspraken 2025-2035

Afspraken over de woningcorporatiesector



Met deze afspraken in onze hand gaan ook wij aan de slag met het zorgen voor voldoende woningen, van goede kwaliteit in een prettige leefomgeving.



Woondeal

De overheid, provincies en gemeenten hebben afspraken gemaakt in de regionale Woondeals om de woningbouw te versnellen en de wooncrisis aan te pakken. Dit is een belangrijke stap om voldoende betaalbare woningen te realiseren, met specifieke aandacht voor sociale huur en middenhuur.

In de Woondeal Noord Holland Noord zijn geen projecten opgenomen in ons primaire werkgebied. Hoewel geen directe partner is in de Woondeal binnen ons werkgebied, voelen we ons wél verantwoordelijk voor een goed en betaalbaar woningaanbod. We blijven ons inzetten voor de huisvesting van mensen met een bescheiden inkomen en werken samen met gemeenten, collega-corporaties en andere partners om de woonopgave te realiseren.

Wat betekent dit concreet? We blijven investeren in nieuwbouw, verduurzaming en het onderhoud van onze woningen. Daarnaast zoeken we actief naar mogelijkheden om de doorstroming te bevorderen en de woonkwaliteit te verbeteren. Onze betrokkenheid stopt niet bij de afspraken in de Woondeal - wij blijven ons inzetten voor een toekomstbestendige woningmarkt waarin iedereen een passende en betaalbare woning kan vinden.



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>- (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 2024	
<u>Soort vergadering</u>	<u>Aantal vergaderingen</u>
Algemene Ledenvergadering	1
Raad van Commissarissen met bestuur	6
Raad van Commissarissen afzonderlijk	1

Algemene Ledenvergadering:

Na jaren van Corona-maatregelen hebben we in 2024 weer een fysieke ledenvergadering georganiseerd. Deze werd gehouden bij Wieringer Eilandmuseum Jan Lont. De opkomst was gering, 3 leden en 1 gast waren bij de vergadering aanwezig. Tijdens de vergadering zijn de leden van de Raad van Commissarissen voorgesteld. Daarnaast heeft de heer Dirks een presentatie gegeven over de belangrijkste punten uit het jaarverslag.

De belangrijkste schriftelijke besluiten die door de ALV in 2024 zijn genomen:

- Het jaarverslag en de jaarrekening 2023 zijn op 23 april 2024 door de Algemene Ledenvergadering vastgesteld (3 stemmen voor, geen blanco of tegen stemmen).
- De Algemene Ledenvergadering heeft op 23 april 2024 decharge verleend aan het bestuur voor het financieel verslag en het gevoerde beleid (3 stemmen voor, geen blanco of tegen stemmen).
- De Algemene Ledenvergadering heeft op 23 april 2024 decharge verleend aan de Raad van Commissarissen voor het gehouden toezicht (3 stemmen voor, geen blanco of tegen stemmen).

De belangrijkste bestuursbesluiten die in het verslagjaar zijn genomen:

Datum besluit	Genomen besluit
24-01-2024	De directeur-bestuurder besluit goedkeuring te verlenen aan de memo waarna de opdracht wordt verstrekt aan Mook & Bakker voor de vervanging van CV-ketels.
30-01-2024	Naar aanleiding van de raamovereenkomst voor PV-panelen met Zonzo (d.d. 23-02-2023) is de volgende opdracht verstrekt:
08-02-2024	De jaarplanning van de controller voor 2024 is akkoord bevonden en vastgesteld.
26-02-2024	De directeur-bestuurder besluit een samenwerkingsovereenkomst aan te gaan met Bouwbedrijf Tuin en Kesselaar & Zn. voor het uitvoeren van planmatig onderhoud binnen de periode van 2024 tot en met 2029 om circa 270 woningen te verbeteren en te verduurzamen.
12-02-2024	De directeur-bestuurder besluit een regionaal convenant aanpak woonoverlast aan te gaan met Gemeente Hollands Kroon, GGD Hollands Noorden, Woningstichting Anna Paulowna, Wooncompagnie en Incluzio Hollands Kroon.
04-03-2024	Naar aanleiding van de Raamovereenkomst met Zonzo is de opdrachten verstrekt voor het plaatsen van PV-panelen.
07-03-2024	De directeur-bestuurder besluit de jaarlijkse huurverhoging vast te stellen op 5,3%, waarbij wordt afgetopt op streefhuur.
07-03-2024	De directeur-bestuurder besluit de SLA met Beerepoot-Automatisering (aflopend 31-08-24) met een jaar te verlengen.
07-03-2024	De directeur-bestuurder besluit de aangepaste processen voor Verkoop en Incasso zittende huurder goed te keuren waarna deze worden vastgesteld.
07-03-2024	De directeur-bestuurder besluit de woningen waarbij de streefhuren boven de 2 ^e aftoppingsgrens uitkomen aan te passen naar de 2 ^e aftoppingsgrens (max. €697,-). Beter Wonen probeert jaarlijks wel de vrije ruimte te benutten in dat geval mag de 2e aftoppingsgrens overschreden worden.
04-04-2024	De directeur-bestuurder besluit om in 2024 zoveel mogelijk vrijgekomen woningen toe te wijzen aan lokaal woningzoekenden. De afgelopen periode hebben we gezien dat lokale woningzoekenden steeds vaker aan het kortste eind trekken omdat woningzoekenden uit de buurgemeenten steeds meer vertegenwoordigd zijn bij de reacties op de vrijkomende woningen. Omdat

Datum besluit	Genomen besluit
	<p>lokale woningzoekenden over het algemeen een grotere binding hebben met het gebied willen we hun slaagkansen bij het vinden van een woning vergroten. Om dat te bereiken hanteren we bij een deel van de vrijkomende woningen verschillende segmenten:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Woningzoekenden die momenteel woonachtig zijn op Wieringen; 2. Woningzoekenden die momenteel elders binnen de gemeente Hollands Kroon woonachtig zijn; 3. Alle overige woningzoekenden. <p>Rekening houdend met het benutten van de vrije ruimte, het plaatsen van statushouders, urgenten etc..</p>
19-04-2024	De directeur-bestuurder besluit om, net als 2 jaar terug en volgens cao, via SBK een werkdrukonderzoek af te nemen gezamenlijk met 4 andere corporaties (WSAP, Van Alckmaer, Woontij en WS Langedijk)
30-05-2024	Aangaande het sociaal plan voor de Kremersweg wordt besloten om te gaan voor vaste bergingen aan de woningen.
30-05-2024	Besloten wordt de uitgangspunten vanuit vastgoed voor de begroting van 2025 bij te houden, mede omdat de ingrepen steeds ingrijpender worden. De begroting wordt voorzien van een oplegnotitie vanuit afdeling Vastgoed.
30-05-2024	De directeur-bestuurder besluit om een marktconformiteitstoets uit te laten voeren door een kostendeskundige voor De Werf en de Irisstraat voordat er opdracht gegeven wordt.
10-06-2024	De directeur-bestuurder besluit akkoord te gaan met de memo voor het verwijderen en dichtzetten van de lichtstraten bij het Cinemaplein waarna de opdracht wordt verstrekt aan Kesselaar & Zn.
11-06-2024	De directeur-bestuurder besluit akkoord te gaan met de memo waarna er opdracht gegeven wordt aan Kesselaar & Zn. voor het vervangen van de deurluifels bij complex 1260 en 2260.
21-06-2024	De directeur-bestuurder besluit akkoord te gaan met de memo voor het vervangen van de huistelefooncentrale bij De Mering en Parkzicht waarna de opdracht verstrekt wordt aan Taylor.
09-07-2024	De directeur-bestuurder besluit akkoord te gaan met de offerte voor AVG en security aangezien er ruimte is voor verbetering op het gebied van gegevensbescherming en

Datum besluit	Genomen besluit
	informatiebeveiliging. De opdracht wordt na ondertekening verstrekt aan Privacy Specialist.
18-07-2024	De directeur-bestuurder besluit akkoord te gaan met de offerte voor groot onderhoud aan de Irisstraat (complex 1550) waarna de opdracht verstrekt wordt aan Bouwbedrijf Tuin B.V..
19-07-2024	De directeur-bestuurder besluit een raamovereenkomst aan te gaan met Fooq voor ondersteuning bij meerdere projecten op het gebied van vastgoedadvies, initiatieffase begeleiding, projectontwikkeling, projectleiding en bouwtoezicht bij vastgoedprojecten.
25-07-2024	De directeur-bestuurder besluit akkoord te gaan met de offerte voor groot onderhoud aan De Werf (complex 1481 en 1482) met aanvullende memo, waarna de opdracht verstrekt wordt aan Bouwbedrijf Kesselaar & Zn B.V..
25-07-2024	Naar aanleiding van het vertrek van de medewerker Hoofd Vastgoed&Wonen is een knip gemaakt in de functie en komt er een medewerker Hoofd Vastgoed en een Hoofd Wonen. Het MT-beleid en de procuratieregeling is hierop aangepast en vastgesteld.
25-07-2024	Naar aanleiding van het vertrek van de vorige controller heeft Hofmeier een nieuwe controller voorgesteld. Na een kennismaking is de voorgestelde kandidaat akkoord bevonden waarna er een nieuwe opdrachtbevestiging is opgemaakt.
31-07-2024	De directeur-bestuurder besluit de aannemingsovereenkomst met Jorritsma Bouw te sluiten voor de realisatie van het nieuwbouwplan aan de Slingerweg in Hippolytushoef.
10-09-2024	De directeur-bestuurder besluit akkoord te gaan met de evaluatierapportage betreffende complexen 1430 en 1440 te Hendsweel Hippolytushoef.
12-09-2024	De directeur-bestuurder besluit opdracht te verlenen aan Isolatiespecialist voor het aanbrengen van bodemisolatie bij complex 1170
26-09-2024	Besloten is om artikel 9 van het MT-reglement: Vervanging Directeur-bestuurder aan te passen naar: Vervanging voor een korte periode (<1 maand) bij ziekte en verlof wordt uitgevoerd door het Hoofd Vastgoed of Hoofd Wonen.
04-10-2024	De directeur-bestuurder heeft besloten een samenwerking aan te gaan met Rensen Advocaten voor juridisch advies in bepaalde dossiers.

Datum besluit	Genomen besluit
24-10-2024	De directeur-bestuurder besluit akkoord te gaan met het voorstel om een budgetcoach in te huren. Besloten wordt dat het personeel ook van deze dienst gebruik mag maken.
21-11-2024	De directeur-bestuurder gaat akkoord met de inhoud van de begroting 2025 en MJB 2026-2034 en het jaarplan 2025 waarna het ingebracht wordt bij de Raad van Commissarissen voor goedkeuring.
12-12-2024	De directeur-bestuurder gaat akkoord met het voorstel voor het aanpassen van het attentiebeleid voor het personeel.
17-12-2024	Wegens de goede samenwerking heeft de directeur besloten de overeenkomst met Meldkamer SOS voort te zetten. De overeenkomst liep reeds in april af maar is toen mondeling besproken

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 is één medewerker uit dienst getreden en is een nieuwe medewerker in dienst gekomen.

Het totale aantal fte's in dienst bij Beter Wonen per 31-12-2024 is 9,46 (2023: 9,46). Het gemiddelde aantal werknemers over 2023 bedraagt ook 9,46 fte (2023: 9,60).

Beter Wonen heeft sinds 2020 een samenwerkingsverband met Woningstichting Anna Paulowna ten behoeve van de uitwisselbaarheid van medewerkers. Eind 2024 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 31-12-2024		
Functie	Aard dienstbetrekking	Fte
Bestuur en directiesecretariaat		
Directeur-bestuurder	Dienstverband	1,00
Directie assistent	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		
Hoofd Vastgoed	Dienstverband	1,00
Opzichter dagelijks onderhoud	Dienstverband	1,00
Medewerker Vastgoed & Financiën	Dienstverband	0,67
Wonen		
Hoofd Wonen	Dienstverband	1,00
Woonconsulent	Dienstverband	1,00
Woonconsulent	Dienstverband	0,78
Administratief medewerker	Dienstverband	0,74
Totaal		9,45

Dankzij onze compacte werkorganisatie slagen we er al jaren in om onze bedrijfslasten laag te houden door een efficiënte en doelgerichte bedrijfsvoering. We vermijden verspilling van tijd en geld en maken bewuste keuzes bij het inzetten van middelen. Dit werpt zijn vruchten af: in de jaarlijkse benchmark voor woningcorporaties in Nederland scoren we steevast hoog. Daar zijn we trots op, zeker omdat dit samenhangt met de huurprijzen. Al jaren behoren we tot de top 10 van woningcorporaties met de laagste gemiddelde huurprijzen in Nederland.

Toch kennen deze fraaie resultaten ook een keerzijde. Onze compacte werkorganisatie opereert steeds vaker op de grens van haar kunnen. Onvoorziene situaties, zoals ziekteverzuim of plotselinge drukte, kunnen snel leiden tot piekbelasting. Hierdoor lopen andere werkzaamheden vertraging op of ontbreekt de ruimte om zaken met volle aandacht op te pakken. Dit leidt niet altijd tot begrip, zowel intern bij collega's als extern bij huurders, vooral wanneer de opvolging van vragen langer duurt dan gewenst. In een tijd waarin snelle respons wordt verwacht, lukt het ons vaak, maar niet altijd, om daaraan te voldoen.

Voor de toekomst blijft het een uitdaging om de juiste balans te vinden. Lage huurprijzen zijn geen doel op zich als dit ten koste gaat van onze kwaliteit en doelstellingen. Onze werkorganisatie moet qua samenstelling en capaciteit voldoende sterk zijn om onze opgaven goed te blijven uitvoeren

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. 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 2024 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 waarderingmethoden voor Beter Wonen.

Beleidsmatige beschouwing op de ontwikkeling van de marktwaarde

Ook in 2024 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 stijging van de marktwaarde gezorgd. De marktwaarde is exclusief bezit mutaties met € 15 miljoen gestegen naar een waarde van € 142 miljoen (2023: € 127 miljoen). Dit betreft een waardestijging van 12% (2023: -0,3%). Inclusief bezitsmutaties (in 2024 zijn er 2 woningen verkocht en 17 nieuwbouw woningen opgeleverd) stijgt de totale marktwaarde ultimo 2024 met € 18 miljoen naar € 145 miljoen.

Beleidsmatige beschouwing op de ontwikkeling van de beleidswaarde

De beleidswaarde betreft de actuele waarde van het vastgoed in exploitatie, gebaseerd op een sociale disconteringsvoet en voortdurende exploitatie volgens het huidige beleid van Beter Wonen. De bepaling van de beleidswaarde betreft een schatting die derhalve schattingsonzekerheden in zich heeft.

De beleidswaarde van bedrijfsmatig, maatschappelijk en zorg onroerend goed alsmede van parkeergelegenheden wordt gelijkgesteld aan de marktwaarde in verhuurde staat.

Voor woongelegenheden wordt de beleidswaarde bepaald op basis van een contante waarde van de verwachte toekomstige kasstromen gebaseerd op voortdurende exploitatie. De waardering vindt op complexniveau plaats overeenkomstig de methodiek die is opgenomen in Bijlage 2 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2025 ('Handboek modelmatig waarden marktwaarde 2024'). De basiskenmerken van de methodiek zijn als volgt:

- De aannames aangaande de geprognosticeerde kasstromen zijn gebaseerd op de contractuele verplichtingen van de toegelaten instelling die rusten op het vastgoed.
- Het rekenmodel maakt gebruik van een Netto Contante Waardeberekening (NCW), ook wel Discounted Cash Flow (DCF) genaamd, gebaseerd op een exploitatieperiode van zestig jaar. Dit betekent dat de inkomsten en uitgaven over deze termijn worden geschat en dat deze aan de hand van een disconteringsvoet "contant" worden gemaakt naar balansdatum.
- De gehanteerde disconteringsvoet over boekjaar 2024 bedraagt 4,17% voor het DAEB bezit en 4,7% voor het niet-Daeb bezit.



- In de beleidswaarde wordt uitgegaan van voortdurende exploitatie (een door exploiteer-scenario), derhalve wordt geen rekening gehouden met bijvoorbeeld voorgenomen verkopen of sloop van vastgoed in exploitatie.
- De (huur)opbrengsten worden geschat op basis van de intern bepaalde streefhuur vanaf het ingeschatte moment van (huurders)mutatie, rekening houdend met de geldende wettelijke kaders.
- Inrekening van toekomstige onderhoudslasten voor instandhoudingsonderhoud en mutatieonderhoud is gebaseerd op de eigen onderhoudsbegroting, waarbij geldt dat:
 - De onderhoudsbegroting is gebaseerd op de onderhoudscyclus van het object op basis van instandhouding, voortvloeiend uit de door Beter Wonen vastgestelde meerjarenonderhoudsbegroting. Voor zover ingrijpende verbouwingen niet in de ze meerjarenonderhoudsbegroting zijn opgenomen, worden hiermee samenhangende geschatte uitgaven eveneens tot het onderhoud gerekend.
 - De verplichting tot het verduurzamen van woningen met een E,F, of G label is ingerekend conform de tabel in paragraaf 9.2.4.3 van het handboek modelmatig waarderen marktwaarde 2024.
- Inrekening van toekomstige verhuur- en beheerslasten op basis van een gemiddelde norm welke is gebaseerd op een inschatting van het langjarige kostenniveau. 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' en 'overige directe operationele lasten exploitatiebezit' in de resultatenrekening.

Beter Wonen heeft bij de bepaling van de beleidswaarde uitgangspunten bepaald die mede van invloed zijn op de beleidswaarde. Wijzigingen van deze uitgangspunten zijn derhalve van invloed op deze waarden. De uitgangspunten zijn nader opgenomen in de toelichting op de balans.

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

Per 31 december 2024 is in totaal € 88 miljoen aan ongerealiseerde herwaarderingen in de overige reserves begrepen (2023: € 76 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 € 92 miljoen.

Dit impliceert dat circa 69% 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 risico inschatting 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 maart 2025 heeft er een toezichtgesprek plaatsgevonden. De conclusie van het onderzoek is dat er geen aanleiding is nader onderzoek uit te voeren. De risico inschatting is laag op alle onderdelen van het beoordelingskader. Dit betekent dat er geen interventies oplegt worden en er geen volgende toezichtafpraak gemaakt wordt.

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.



Jaarstukken 2024 (definitieve versie d.d. 08-04-2025)

Onze voornaamste resultaten in een notendop:

1. Betaalbaarheid: op dit onderdeel hebben we de A-waardering én de prominente plek in de landelijke top 10 van laagste huurprijzen weten vast te houden.
2. Bedrijfslasten: op dit onderdeel hebben we ook de A-waardering behaald en een plek in de landelijke top 10 van de corporaties met de laagste bedrijfslasten.
3. Huurdersoordeel: met scores variërend van 7,2 tot 8,1 hebben we prima cijfers behaald. Overall heeft dit een B-waardering opgeleverd.
4. Duurzaamheid: de energetische kwaliteit van onze woningen is ten opzichte van de vorige editie van de benchmark weliswaar verbeterd, maar wel nog net uitgekomen op een C-waardering.

2. Volkshuisvestingsverslag 2024

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, stelt het ministerie van Binnenlandse Zaken 'volkshuisvestelijke prioriteiten' vast. 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 de Rijksprioriteiten voor de volkshuisvesting vast.

Voor de periode 2023-2027 zijn de volgende prioriteiten benoemd:

- De beschikbaarheid van sociale huurwoningen – door het bouwen van nieuwe sociale huurwoningen, vervangende nieuwbouw en het beter benutten van de bestaande voorraad.
- Zorgen voor betaalbaarheid – door te zorgen voor lagere huren voor lage inkomens en het bevorderen van de doorstroming.
- Investeren in kwaliteit – door het aardgasvrij maken van woningen, door toekomstklaar isoleren, door te zorgen dat woningen met een energielabel E, F of G uiterlijk in 2028 uit de sociale huurvoorraad zijn verdwenen en door te kijken naar duurzamere alternatieven.
- Investeren in leefbaarheid – door herstructurering, zorgen voor kwalitatief goede woningen, aandacht voor woonvormen voor mensen met een (toekomstige) zorgbehoefte en betere samenwerking in het sociale domein.

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) de volkshuisvestelijke prestatieafspraken voor de periode 2022 tot en met 2026 vastgesteld.

Overzicht voorgenomen activiteiten

De Woningwet schrijft voor dat woningcorporaties “een bod moeten uitbrengen” op wat de gemeente aan prestaties vraagt in haar woonvisie. 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.



Prioriteit: 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.

Gemeente Hollands Kroon wil versneld woningen bouwen

Voor de zomer is in de gemeenteraad een motie over het versnellen van de woningbouw unaniem aangenomen. In de motie wordt het college aangespoord om gelijktijdig in te zetten op twee verschillende sporen:

1. Permanente woningbouwontwikkelingen versnellen (500 woningen in 2025);
2. Tijdelijke woningen (500 woningen in 2025).

De gemeente heeft de ambtelijke organisatie de afgelopen periode ‘opgeijnd’ voor de versnellingsopgave. In ons werkgebied is er één potentiële locatie voor tijdelijke woningbouw in beeld gebracht door de gemeente.

Dorpsontwikkelvisie Hippolytushoef

De gemeente Hollands Kroon start met de dorpsontwikkelvisie voor Hippolytushoef. In de dorpsvisie wordt met een integrale blik gekeken naar de behoeftes en (ontwikkel)kansen voor het dorp. Dit moet resulteren in een dorpsagenda voor de komende jaren. Inmiddels heeft het college op voordracht van de stuurgroep woningbouwversnelling door middel van een bestuursopdracht “opdracht gegeven om de dorpsvisie Hippolytushoef eind 2025 op te leveren die een samenhangend en breed gedragen beeld geven van (mogelijke) toekomstige ruimtelijke indeling van deze kern.”

Haalbaarheidsstudie verdichtingsmogelijkheden woningbouw

In de eerste helft van 2025 wordt samen met KAW architecten gewerkt aan de haalbaarheidsstudie die inzicht moet geven in de verdichtingsmogelijkheden voor woningbouw binnen de bestaande dorpskern. Potentiële ontwikkellocaties worden hierbij ook betrokken. Dit gebiedsperspectief moet een onderlegger vormen om verbanden te leggen en strategische uitspraken te kunnen doen over de verschillende ontwikkellocaties.



Invulling grondposities

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

Locatie De Kule

Beter Wonen heeft een plan ontwikkeld voor 11 levensloopgeschikte woningen op de grondpositie aan De Kule te Den Oever. Sinds de indiening van de aanvraag omgevingsvergunning heeft Beter Wonen opdracht gegeven aan Liander om een transformatorhuis te plaatsen, wat inmiddels is gerealiseerd. Dit was een belangrijke stap om de nieuwbouwwoningen direct aan te kunnen sluiten op het elektriciteitsnetwerk.

Op de 'ontwerp omgevingsvergunning' zijn diverse zienswijzen binnengekomen. De gemeente Hollands Kroon is momenteel bezig met de behandeling van deze reacties. Vanwege capaciteitsproblemen bij de gemeente verloopt dit proces trager dan verwacht. Dit heeft mogelijk invloed op de definitieve besluitvorming en hiermee de geplande start van de werkzaamheden. Beter Wonen blijft in nauw contact met de gemeente om de voortgang te bewaken en eventuele knelpunten tijdig op te lossen. De verwachting is dat in het derde kwartaal van 2025 gestart kan worden met de bouw van de 11 woningen.



De Kule: impressie

Locatie Slingerweg

De bouw van het project aan de Slingerweg in Hippolytushoef is inmiddels gestart. Het plan bevat 4 levensloopgeschikte- en 2 starterswoningen. De planning is dat de woningen eind april 2025 bouwkundig gereed zullen zijn en eind juni op het nutsnetwerk aangesloten worden.

In het derde kwartaal van 2024 is de eerste paal van dit project tijdens een feestelijk moment geslagen. De bouw vordert voorspoedig en de planning is dat de woningen eind april 2025 bouwkundig gereed zullen zijn en eind juni op het nutsnetwerk aangesloten worden.

Bij de toewijzing van de woningen worden huurders benaderd waarvan hun huidige woning gelabeld is voor verkoop. Voor de levensloopgeschikte woningen wordt een leeftijdsgrens van 60+ gehanteerd. De woningen aan de voorzijde zijn studiewoningen waarbij lokale starters tot de leeftijd van 23 jaar konden reageren. Ter bevordering van de doorstroming krijgen zij een tijdelijk huurcontract met een looptijd van maximaal 5 jaar aangeboden.



Nieuwbouw

Laan Bloys van Treslong Den Oever

Eind 2023 is gestart met de eerste fase van het vernieuwbouwplan dat voorziet in 20 levensloopgeschikte woningen, 10 gezinswoningen en 4 studiewoningen.

Door vertraging in de nuts, zijn uiteindelijk in december 17 nieuwbouwwoningen (eerste fase) opgeleverd. Het betreft 5 eengezinswoningen en 12 levensloopbestendige woningen.



In januari 2025 is gestart met de sloop van de tweede fase en de planning is dat deze in het derde kwartaal van 2025 opgeleverd worden.



Kremersweg Hippolytushoef

De bewoners van de 18 woningen aan de Kremersweg in Hippolytushoef zijn halverwege 2020 voor het eerst geïnformeerd over de start van de voorbereidingen en het uitwerken van een toekomstplan. Inmiddels zijn er diverse bijeenkomsten geweest en wordt er periodiek een nieuwsbrief verzonden en zijn alle bewoners individueel bezocht om hun woonwensen te inventariseren. Terugkoppeling vanuit de gemeente op het ingediende principeverzoek is ontvangen. Omdat Beter Wonen op een perceel meer woningen wil realiseren (8 i.p.v. de huidige 6) geeft de gemeente aan dat er een uitgebreide procedure moet worden gevolgd. Bewoners worden regelmatig geïnformeerd over de voortgang van de planontwikkeling. In januari is een bewonersavond georganiseerd waarbij de meest recentste plannen en tekeningen zijn gedeeld. Alle bewoners hebben ingestemd met het sociaalplan welke per februari 2025 is ingegaan en zijn de huidige huurcontracten zijn opgezegd.



Impressie straatbeeld huidige situatie



Impressie straatbeeld voorlopig ontwerp

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 2024 vastgesteld op 5,8%. Bij woningen met een huur onder de € 300,- is het percentage hoger. Voor huurders met een hoger jaarinkomen (> € 52.753,-) mag de huur zelfs tot € 100,- per maand omhoog.

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 investeringen te bekostigen. Daarom is besloten de huurprijzen met maximaal 5,3% te verhogen en hierbij rekening te houden met de gewenste huur (aftoppen op streefhuur). Beter Wonen past geen inkomensafhankelijke huurverhoging toe.

Bij 798 woningen is de huurprijs per 1 juli 2024 verhoogd met 5,3%. Bij 176 woningen is de huurverhoging afgetopt op streefhuur en bij 57 woningen is de huur niet verhoogd omdat de huidige huur hoger is dan de streefhuur. In totaal komt de gemiddelde huurverhoging in 2024 uit op 4,69%.

In 2023 is de wet eenmalige huurverlaging ingegaan. Daarbij hebben huurders met een laag inkomen en een huur van meer dan € 575,03 een eenmalige huurverlaging gekregen. In 2024 konden huurders waarbij het inkomen ná 2021 gedaald is zelf een verzoek doen voor huurverlaging (tot € 577,91), mits ze aan de voorwaarden voldoen.

In 2024 zijn er 4 aanvragen voor huurverlaging ontvangen, waarvan er 2 zijn toegekend.

In 2024 zijn 7 bezwaarschriften op huurverhogingsvoorstellen ontvangen. Alle bezwaren zijn schriftelijk met onderbouwing afgewezen wegens ongegronde bezwaarredenen. Uiteindelijk is één zaak ter beoordeling doorgestuurd naar de Huurcommissie en is het bezwaar door hen ongegrond verklaard.

Huursombenadering

De huursombenadering betekent dat de gemiddelde huurontwikkeling op corporatieniveau is gemaximeerd. De huursomstijging is voor 2024 vastgesteld op 5,3%. Het gaat hierbij om alle zelfstandige huurwoningen met een gereguleerd contract die zowel op 1 januari 2024 als op 1 januari 2025 zijn verhuurd (huurharmonisatie, huurverhoging na verbetering en een éénmalige huurverlaging tellen niet mee). De huursomstijging is uitgekomen op 4,70%.

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 52,31%. Dit is een daling t.o.v. 2023 (55,37% van max. redelijk) door een sterkere stijging van de maximaal redelijke huurprijsgrens per woning ten opzichte van de doorgevoerde huurverhoging.

Het gemiddelde percentage van de streefhuur ten opzichte van de maximaal redelijke huurprijsgrens is per eind 2024 56,92%. De toename van de huurinkomsten zal geleidelijk in de loop der jaren worden gerealiseerd.

Inkomensafhankelijke huurverhoging

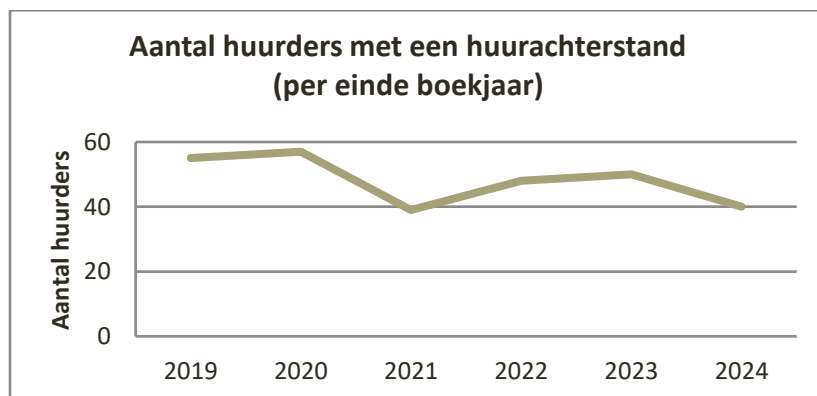
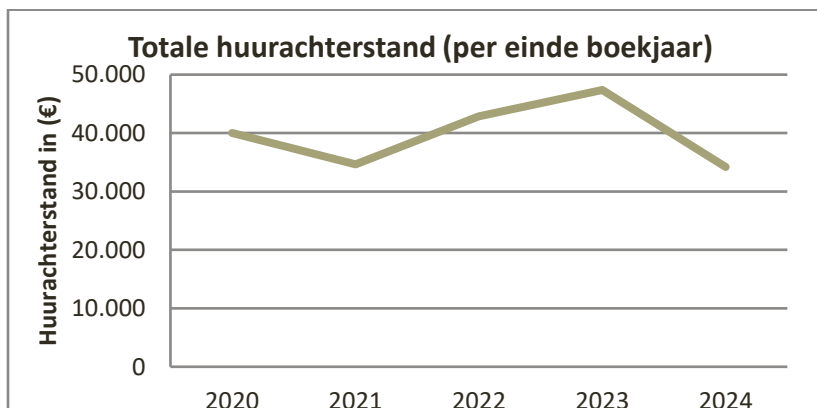
Het is toegestaan om bij de jaarlijkse huuraanpassing een inkomensafhankelijke huurverhoging door te voeren voor huurders in een sociale huurwoning met een hoog (midden)inkomen. Afhankelijk van het inkomen kan de huurverhoging maximaal € 50 of € 100 per maand zijn. Voor een corporatie tellen de inkomsten 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 2024 naar rekenhuur huurtoeslag					
Plaatsnaam	Goedkoop	Betaalbaar	Middelduur	Duur	Totaal
	< € 454,47	€ 454,47 - € 697,07	€ 697,08 - € 879,66	> € 879,66	
Hippolytushoef	125	637	2	0	764
Den Oever	50	185	1	0	236
Westerland	0	48	0	0	48
Totaal	175	870	3	0	1.048
%	16,70%	83,02%	0,29%	0,00%	100%

Huurincasso

Voor Beter Wonen zijn de huurinkomsten de voornaamste inkomende geldstroom. Oninbare vorderingen zijn gedeerde inkomsten en bij vorderingen die door de deurwaarder geïnd worden lopen de kosten voor de huurder hoog op. Oplappende 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 whatsapp, belacties en huisbezoeken getracht wordt in contact te komen om te werken richting een betaling. Daar waar nodig kan er een betalingsregeling getroffen worden of 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 2024 zijn 19 huurders aangemeld.

Budgetsupport

De medewerkers van huurincasso merken dat het voor sommige huurders wel eens lastig kan zijn om de huur te betalen. Om de drempel naar financiële hulp te verlagen bieden wij onze huurders budgetsupport aan. Hiervoor zijn we een samenwerking gestart met Buis Bewindvoering. Budgetsupport is bedoeld als een laagdrempelige manier om het budget in te richten zodat zij er zelf mee verder kunnen. De financiën worden niet uit handen gegeven, het gaat dus niet om bewind of budgetbeheer. Voor onze huurders is dit gratis, Beter Wonen draagt de kosten.

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 2024 had de deurwaarder 30 dossiers wegens huurachterstand in behandeling.

Woningontruiming

In 2024 zijn 3 ontruimingsvonnissen wegens huurachterstand verkregen. Eén daarvan is ook werkelijk uitgevoerd in 2024. De andere 2 huurders hebben de huur zelf opgezegd.

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 € 40.314 aan oninbare vorderingen afgeboekt.

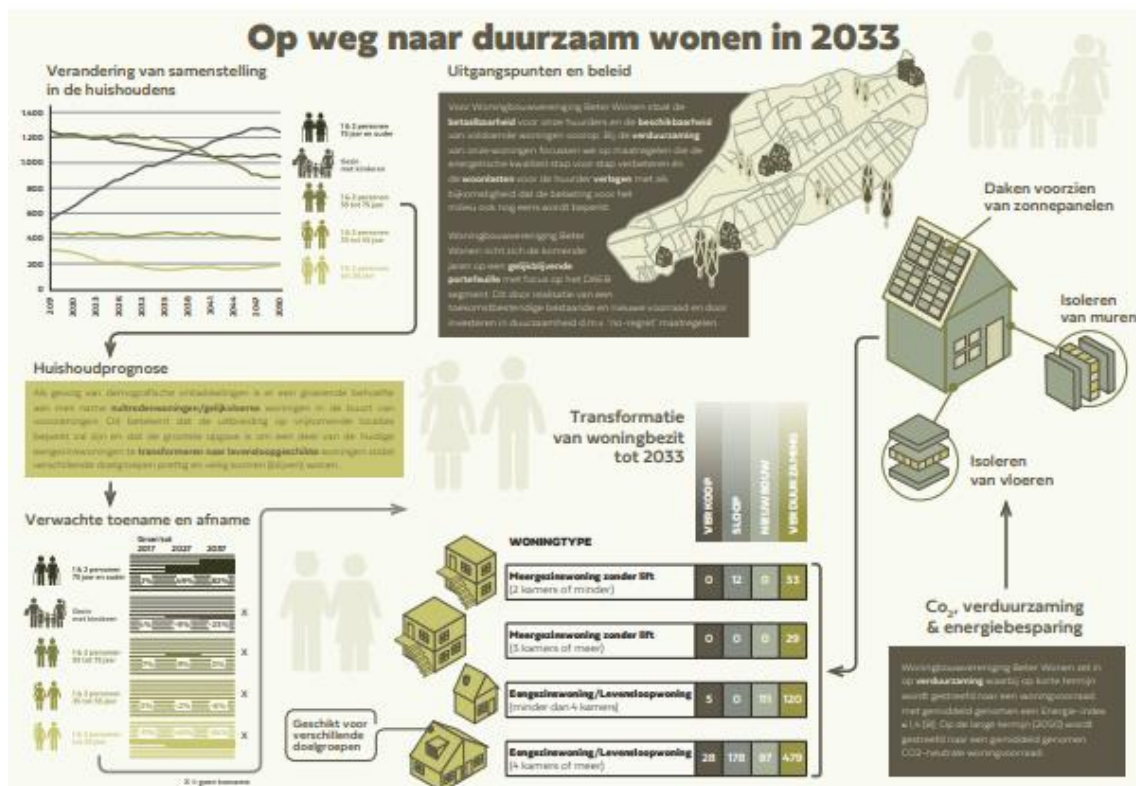


Prioriteit: investeren in een duurzame sociale woningvoorraad

Duurzaamheid

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

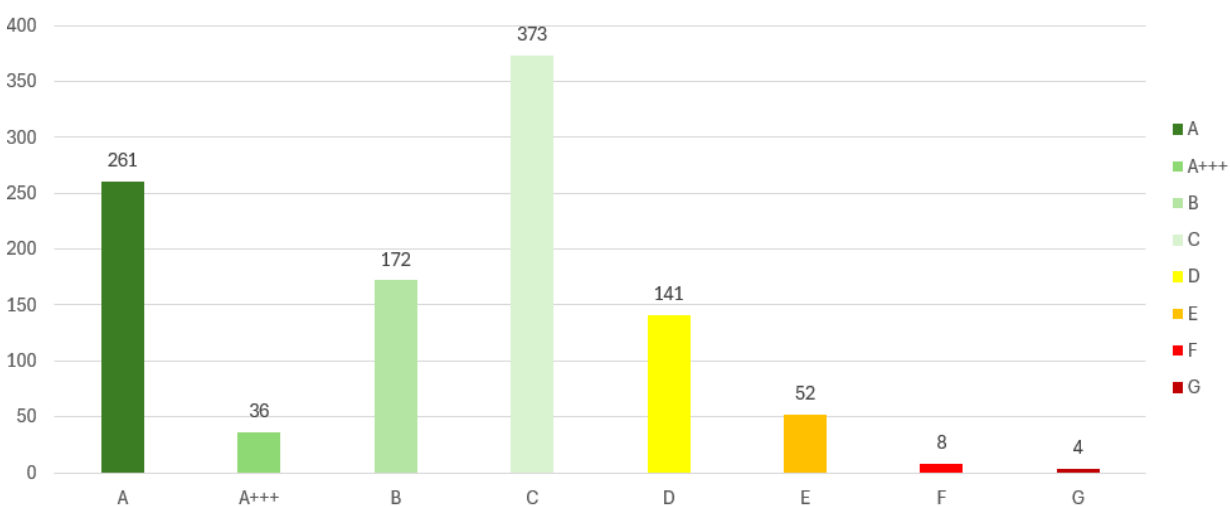
In de 10-jaars prognoseperiode wordt de financiële investeringsruimte benut om doorlopend te investeren in het kader van duurzaamheid. Het betreft een mix van verschillende maatregelen (kleine stapjes en grote sprongen) die verschillende impact hebben op de duurzaamheidsdoelen. Om ook voor de langere 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 (beterwonenhippo.nl)

Energielabels woningen

Labels worden geassocieerd 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 2024 heeft 81% van de woningen een groen energielabel. Met daarbij de aantekening dat de actualisatie van de verduurzaamde woningen van de projecten in 2024 zal plaats vinden in 2025.

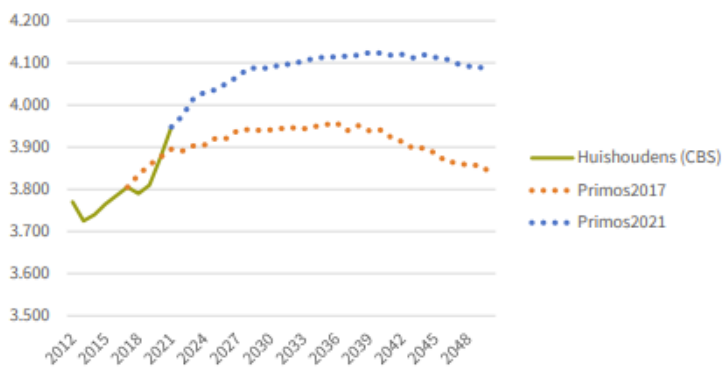


Prioriteit: realiseren van wonen met zorg

Anno 2024 heeft Beter Wonen 282 huurders (27%) 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 60 jaar.

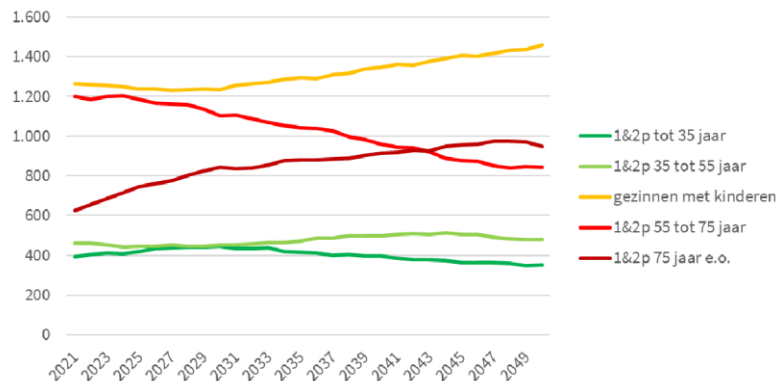
Demografie en huishoudensprognose

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. In 2024 zijn er 22 werkopdrachten verstrekt voor woningaanpassingen op verzoek van bewoners.



Prioriteit: huisvesting spoedzoekers

Vergunninghouders

Elk jaar krijgen gemeenten een taakstelling om statushouders te huisvesten. De drie corporaties in de gemeente Hollands Kroon vervullen gezamenlijk de taakstelling. De taakstelling voor gemeente Hollands Kroon in 2024 is 99 statushouders (excl. gezinshereniging). Vanuit 2023 was er een achterstand van 19 personen binnen Hollands Kroon. Dit maakt de totale taakstelling 118 statushouders voor 2024. Beter Wonen heeft in het verslagjaar 7 woningen verhuurd aan totaal 14 statushouders (excl. gezinsherenigingen). Over de totale verhuring is dit een percentage van 9,0%.

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 te kunnen verdelen. Het voorrang geven aan de één, betekent namelijk langer wachten voor de ander. Beter Wonen heeft in 2024 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.

In 2024 is fase 1 van de Laan Bloys van Treslong in Den Oever opgeleverd. Deze fase bestond uit een mix van gezinswoningen en levensloopbestendige woningen. Ook zijn er volop ontwikkelingsplannen voor projecten na 2024 waarbij wij ook oog hebben voor o.a. woningen die we aanbieden voor jongeren tussen de 18 en 27 jaar met een contract van maximaal 5 jaar, zodat ook hier doorstroom mogelijk is.

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. Daarnaast heeft Beter Wonen in het najaar van 2024 een Hoofd Wonen aangesteld met o.a. als doel meer oog voor het sociale beheer en de leefbaarheid.

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.



Daarnaast proberen we in onze gesprekken aandacht te besteden aan de mogelijkheid voor onze huurders om ook een leefbaarheidsinitiatief bij ons in te dienen. De wens is om dit in 2025 meer aandacht te geven dan voorheen.

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 een aantal jaar 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.

Woningvoorraad

De woningvoorraad kenmerkt zich door het accent op eengezinswoningen. Eind 2024 bedroeg de sociale woningvoorraad 1.048 woonegelegenheden. Daarmee bezit Beter Wonen ongeveer 28% van het totale woningbestand op Wieringen.



Woningvoorraad naar bouwperiode	
Bouwperiode	Aantal woningen
Tot 1945	19
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
2010 t/m 2019	14
2020 en later	56
Totaal	1.048

Verhuringen

In 2024 zijn er in totaal 60 huurcontracten beëindigd (waarvan 1 woning bestemd voor tijdelijke verhuur wegens geplande herstructurering en 3 verkoopwoningen) en 78 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 2024 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 € 47.699 en meerpersoonshuishoudens met een inkomen tot en met € 52.671.

Doelgroep	Inkomen €	Aantal toewijzingen	Norm (%)	Gerealiseerd (%)
<u>Primair</u>		70	85,0%	90,9%
Eenpersoonshuishoudens	<= 47.699	40		57%
Meerpersoonshuishoudens	<= 52.671	30		43%
<u>Vrij toewijsbaar</u>		7	15,0%	9,1%
Eenpersoonshuishoudens	> 47.699	4		57%
Meerpersoonshuishoudens	> 52.671	3		43%

In 2024 zijn 77 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 2024) van de huurtoeslag:

- Bij een- en tweepersoonshuishoudens: maximaal € 650,43
- Bij drie- en meerpersoonshuishoudens: maximaal € 697,07

Voor iedere verhuring is de passendheid getoetst en de gegevens daarvan worden geregistreerd en gemonitord. In 2024 is 97,9% van het aanbod passend toegewezen.

				Norm: 95%		Norm: 5%	
	Nieuwe contracten	Grens Inkomen €	Grens Huur €	Passend toegewezen	% Passend	Niet passend toegewezen	% Niet passend
Tot AOW leeftijd							
Eenpersoons	16	27.725	650,43	16	100	0	0
Tweepersoons	4	37.625	650,43	4	0	0	0
Drie- en meerpersoons	13	37.625	697,07	12	92,3	1	7,7
Vanaf AOW leeftijd							
Eenpersoons	5	27.225	650,43	5	100	0	0
Tweepersoons	3	36.675	650,43	3	100	0	0
Drie- en meerpersoons	0	36.675	697,07	0	0	0	0
Statushouders							
Een- of tweepersoons	5		650,43	5	100	0	0
Drie- en meerpersoons	2		697,07	2	100	0	0
Totaal passend toewijzen	48			47	97,9	1	2,1

Woonfraude

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

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 2024 zijn geen hennepkwekerijen ontmanteld.

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 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 sinds 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 2024 29 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 2024 zijn er 2 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 2024 zijn in totaal 1.211 werkopdrachten verstrekt in het kader van dagelijks onderhoud, waarvan 891 aan klachtenonderhoud, 119 aan mutatieonderhoud, 22 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 43 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 2024 in hoofdzaak geconcentreerd op de onderstaande punten:

- **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 en zijn de werkzaamheden in het eerste kwartaal van 2024 afgerond.

- **Complex 2210**

Voor complex 2210 (14 woningen) zijn 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 is 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 in het tweede kwartaal van 2023 gestart en zijn in het eerste kwartaal van 2024 afgerond.

- **Complex 1481-1482**

De onderhoudswerkzaamheden aan complex 1481 en 1482, bestaande uit 24 woningen aan de Werf in Hippolytushoef, zijn in volle gang. Deze complexen omvatten zes woonblokken. Vier blokken zijn in 2024 opgeleverd, en de laatste twee blokken volgen in het eerste kwartaal van 2025. Na afronding van de onderhoudswerkzaamheden start de aannemer met het vervangen van de badkamers, keukens en toiletten.

- **Complex 1550**

Bij complex 1550, bestaande uit 8 woningen aan de Irisstraat in Hippolytushoef, heeft de aannemer de kozijnen, dakgoten en hemelwaterafvoeren vervangen. Daarnaast zijn zeven woningen voorzien van zonnepanelen.

De onderhoudswerkzaamheden aan de buitenzijde van de woningen zijn afgerond in 2024. In het eerste kwartaal van 2025 wordt gestart met de vervanging van badkamers, keukens en toiletten.

Duurzaamheidsmaatregelen

- PV-panelen; in 2024 zijn 99 woningen voorzien PV-panelen.
- Isolatie; In 2024 zijn buiten de onderhoudsprojecten en vervangen van houten vloeren 15 woningen voorzien van bodemisolatie.
- Composietvloeren; in 2024 zijn 16 houten vloeren vervangen voor een geïsoleerde composiet vloer.
- Warmtepompen; Bij planmatige onderhoudsprojecten zijn twee woningen voorzien van een warmtepomp.

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

Klachten en geschillen

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

Geschillencommissie

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

De klachten kunnen onder meer betrekking hebben op:

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

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

In het verslagjaar is 1 geschil voorgelegd aan de Geschillenadviescommissie. Dit betrof een klacht over de eindinspectie en de daarbij behorende eindafrekening.

Daarnaast is er nog een geschil afgehandeld welke reeds was binnengekomen in 2023. Deze melding betrof tevens een geschil over de eindinspectie.

Er is een folder gemaakt waardoor huurders duidelijker geïnformeerd worden over de zaken welke komen kijken bij een huuropzegging. Dit heeft geresulteerd in minder geschillen en duidelijkere communicatie.



Huurcommissie

De Huurcommissie is een onafhankelijke landelijke organisatie die zich bezighoudt met geschillen tussen huurder en verhuurder over onderhoud, huurprijs en servicekosten van huurwoningen. Een uitspraak van de Huurcommissie is bindend. Verhuurders met meer dan 50 sociale woningen betalen jaarlijks een wettelijk verplichte verhuurderbijdrage aan de huurcommissie. Met de verhuurderbijdrage kan de Huurcommissie haar werkzaamheden uitvoeren. In het verslagjaar is één bezwaarschrift tegen de voorgestelde jaarlijkse huurverhoging ingediend bij de Huurcommissie. Dit bezwaar is door de huurcommissie ongegrond verklaard.

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.

Jaarresultaat

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

Marktwaarde

De totale marktwaarde in verhuurde staat bedraagt per 31 december 2024 € 145 miljoen tegen € 127 miljoen eind 2023. De waardering van het vastgoed is in overeenstemming met het Handboek modelmatig waarden 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 91%. Per 31 december 2024 is hiervan in € 88 miljoen als ongerealiseerde herwaarderingen in de reserves begrepen (2023: € 76 miljoen).

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

Liquiditeitspositie

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 € 1,1 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 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. 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 verplichtingen 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 van Beter Wonen komt in 2024 door het lage rentesaldo algevolg van de lage leningportefeuille en de solide operationele kasstroom uit op 31,0.

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 30%. De solvabiliteit obv beleidswaarde van Beter Wonen komt ultimo 2024 uit op 76%.

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 70%. De LTV o.b.v. beleidswaarde van Beter Wonen komt ultimo 2024 uit op 18%.

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 2024

Prestaties van de corporatie

In 2024 heeft WBV Beter Wonen goede resultaten behaald op het gebied van klanttevredenheid, voortgang verduurzaming bezit en uitvoering onderhoud. Daarnaast zijn er een aantal mooie sloop/nieuwbouwprojecten uitgevoerd. De beoordelingen van de Autoriteit Wonen en het Waarborgfonds Sociale Woningbouw en de mooie score bij het KWH-label zijn hier getuige van. Het achterblijven van uitbreidingsnieuwbouwactiviteiten baart de Raad zorgen, maar de motie in de Gemeenteraad over het versnellen van nieuwbouw in de gemeente Hollands Kroon gaat mogelijk in de toekomst hier verandering in aanbrengen. De personele veranderingen in de organisatie door het vertrek van een aantal belangrijke medewerkers zijn goed opgevangen door de aanstelling van nieuwe medewerkers, die ook weer nieuwe inzichten en ervaringen meenemen. De Raad blijft oog houden voor de relatieve kwetsbaarheid van onze kleine organisatie, maar is positief gestemd over het adaptief vermogen van de organisatie.

Governance

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.

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 heeft in samenwerking met de bestuurder haar Visie op bestuur en toezicht in 2024 conform planning herzien. Deze visie is de toetssteen waarlangs bestuur en RvC de activiteiten en prestaties van de corporatie besturen en beoordelen. Onze stakeholders, waaronder gemeente, huurders en andere bewoners, kunnen hieraan zien hoe wij onze verantwoordelijkheden uitvoeren. Het is de rol van de RvC toezicht te houden op het beleid. Uiteraard is het niet het doel om op alle details van de bedrijfsvoering toe te zien. In haar toezichthoudende functie richt de Raad zich op de gewenste beleidseffecten (doelbeleid), en op de resultaten van de uitvoering (output). De formulering van het strategisch beleid, de uitvoering van het beleid en de bedrijfsvoering behoren tot het domein van het bestuur.



Op basis hiervan heeft de RvC de volgende aandachtsvelden van toezicht geformuleerd:

6. Het strategisch beleid van Beter Wonen.
7. De maatschappelijke prestaties van Beter Wonen.
8. De verankering van Beter Wonen in de samenleving.
9. De financiële weerbaarheid van Beter Wonen.
10. Het adequaat en effectief functioneren van de interne beheersing.
11. Het risicomangement.

Als nieuw element in het toezicht heeft de RvC in 2024 besloten om met ingang van 2025 een 7-tal speerpunten te benoemen waaraan meer specifieke aandacht aan zal worden gegeven.

Deze speerpunten zijn:

1. Verder verdiepen en sparren over de prestatieafspraken met de gemeente Hollands Kroon
2. Aandacht voor solidariteit in de corporatiesector
3. Ontwikkeling van de RvC en haar bestuurder
4. Verduurzaming en energiebesparing van het woningbezit
5. Participatie van huurders
6. Aandacht voor de leefomgeving
7. Beheersing onderhoudskosten

In het jaarverslag over 2025 zal worden aangegeven hoe hieraan invulling is gegeven.

Samenstelling Raad van Commissarissen

In 2024 is de samenstelling van de RvC veranderd, omdat 1 van de 3 leden vanwege het bereiken van de maximale zittingsduur van 8 jaar per 1-4-2024 moest aftreden. Daarom is eind 2023 een wervingstraject gestart voor een nieuw te benoemen lid. Uit deze procedure, die in eigen beheer is uitgevoerd, kwamen 2 goed benoembare kandidaten voort. Daar de voorzitter van de RvC per 1-4-2025 ook de maximale zittingsduur heeft bereikt, is besloten om vooruitlopend hierop, beide kandidaten, na positief advies van de Autoriteit Wonen en de huurdersbelangenvereniging Wieringen, te benoemen per 1-4-2024, waardoor de RvC in 2024 vanaf 1-4-2024 uit 4 personen heeft bestaan.

De nieuwe leden hebben in 2024 een inwerkprogramma doorlopen om kennis te nemen van onze vereniging, haar bezit en de relevante plannen en projecten.



In november 2024 is bij de begeleide zelfevaluatie afgesproken om de samenstelling met 3 leden nadrukkelijk te evalueren in de zelfevaluatie per eind 2025. Bij deze zelfevaluatie zijn de volgende punten vastgelegd:

aandachtspunt	aard
jaaragenda met periodiek terugkerende agendapunten delen met leden RvC	afpraak
bewaken mate van externe orientatie, bijv. door deelname aan regionale en landelijke netwerken	suggestie
bij de herziening van het ondernemingsplan in 2025, samen met de bestuurder, de centrale waarden van de organisatie opnieuw bespreken en kijken hoe die als organisatie in de praktijk kunnen worden gebracht	suggestie
per agendapunt expliciet aangeven wat het doel van de bespreking is in de vergadering	suggestie
concept agenda rvc vooraf naar leden sturen	tip
op gezette tijden, structuur agenda aanpassen	tip
herzien specifieke eisen profielschetsen	voornemen
op gezette tijden, naast reguliere vergaderingen, organiseren van verdiepingssessies	voornemen
bij herziening ondernemingsplan in 2025 de onderwerpen 'verandering van medezeggenschap' en 'rechtspersoonlijkheidsvorm van Beter Wonen' agenderen	voornemen
voorstel aantal leden RvC en rooster aftreden op agenda februari 2025	voornemen

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.

Onafhankelijkheid en onverenigbaarheden

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

Uitvoering toezicht in 2024

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 2024 zijn er 6 reguliere vergaderingen, waarvan 1 online, 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 2024 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 2024 zijn de volgende besluiten genomen:

Datum waarop de RvC een besluit heeft genomen + nummer besluit	Onderwerp	Genomen besluit
28-02-2024 Nr. 1	Reglement Raad van Commissarissen	De Raad van Commissarissen besluit het aangepaste reglement Raad van Commissarissen goed te keuren en vast te stellen.
28-02-2024 Nr. 2	Benoeming de heer Wiegman	Op basis van eigen overwegingen en de positieve zienswijze van de Inspectie Leefomgeving & Transport besluiten de commissarissen de heer Wiegman - op voordracht van de Huurdersbelangenvereniging - per 1 april 2024 te benoemen voor een periode van 4 jaar.
28-02-2024 Nr. 3	Benoeming mevrouw Dijkstra	Op basis van eigen overwegingen en de positieve zienswijze van de Inspectie Leefomgeving & Transport besluiten de commissarissen mevrouw Dijkstra – op voordracht van de Huurdersbelangenvereniging - per 1 april 2024 te benoemen voor een periode van 3 jaar.
03-04-2024 Nr. 4	Jaarverslag en jaarrekening 2023	Het jaarverslag en de jaarrekening wordt door de RvC goedgekeurd onder voorbehoud dat de marktwaardering rond is en onder vaststelling door de ALV op 23 april a.s.
03-04-2024 Nr. 5	Investeringsvoorstel De Kule – Den Oever	De Raad van Commissarissen verleent goedkeuring aan het investeringsvoorstel aangaande de locatie De Kule te Den Oever voor de nieuwbouw van 11 levensloopbestendige woningen.
03-04-2024 Nr. 6	Investeringsvoorstel Slingerweg - Hippolytushoef	De Raad van Commissarissen verleent goedkeuring aan het investeringsvoorstel aangaande de locatie Slingerweg te Hippolytushoef voor de nieuwbouw van 6 woningen.

Datum waarop de RvC een besluit heeft genomen + nummer besluit	Onderwerp	Genomen besluit
05-06-2024 Nr. 7	Investeringsvoorstel De Werf – Hippolytushoef	De Raad van Commissarissen verleent goedkeuring aan het investeringsvoorstel aangaande de verbeteringen aan complex 1481 en 1482 De Werf te Hippolytushoef.
05-06-2024 Nr. 8	Investeringsvoorstel Irisstraat - Hippolytushoef	De Raad van Commissarissen verleent goedkeuring aan het investeringsvoorstel aangaande de verbeteringen aan complex 1550 Irisstraat te Hippolytushoef.
30-08-2024 Nr. 9	Herbenoeming de heer Heerkens	Op basis van eigen overwegingen en de positieve zienswijze van de Inspectie Leefomgeving & Transport besluiten de commissarissen de heer Heerkens per 1 september 2024 opnieuw te benoemen voor een periode van 4 jaar.
30-08-2024 Nr. 10	Toezichtkader	De Raad van Commissarissen besluit de aangepaste toezichtkader goed te keuren en vast te stellen.
30-08-2024 Nr. 11	Zelfevaluatie	De Raad van Commissarissen besluit akkoord te gaan met de offerte van de heer Van Nimwegen voor de begeleiding van de zelfevaluatie.
27-11-2024 Nr. 12	Begroting 2025 en Meerjarenbegroting 2026-2034	De Jaarbegroting 2025 en de Meerjarenbegroting 2026-2034 zijn goedgekeurd door de Raad van Commissarissen, mits opvolging wordt gegeven aan de adviezen van de Controller.
27-11-2024 Nr. 13	Jaarplan 2025	De Raad van Commissarissen stemt in met het jaarplan 2024 indien het wordt uitgebreid met een toelichting op de onderhoudskosten.
27-11-2024 Nr. 14	Treasuryjaarplan 2025	De Raad van Commissarissen stemt in met het Treasuryjaarplan 2025.
27-11-2024 Nr. 15	Vergoeding Raad van Commissarissen 2025	Het voorstel voor de vergoeding van de RvC in 2025, gebaseerd op de VTW-beroepsregel, is door de Raad van Commissarissen goedgekeurd. Indien wordt besloten om een vierde persoon aan te werven wordt de vergoeding naar beneden bijgesteld.

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

Het bestuur wordt gevormd door:

Naam : Maurice Dirks

Geboortedatum : 15 februari 1982

Functie : Directeur - bestuurder

Benoemingsperiode : 4 jaar

Herbenoemd per: 1 april 2025

Nevenfuncties : lid Raad van Toezicht dnoDoen

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. Op basis van de gesprekkencyclus met de directeur-bestuurder is de beloning over 2025 opnieuw vastgesteld.

Behouden en ontwikkelen van de geschiktheid van het bestuur

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

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 het verslagjaar heeft de directeur-bestuurder de volgende opleidingsactiviteiten gevolgd:

Datum	Omschrijving	Instelling	Aantal PE-punten
4-4-2024	Actualiteiten financiering woningcorporaties	SOM	6
16-5-2024	MKW directeurendag	MKW	4
24-7-2024	Omgevingsrecht bij nieuwbouw en transformatie	Kjenning	7
20-9-2024	Huurbeleid woningcorporaties	SOM	6
8-10-2024	Financieel beleid	SOM	6
9-10-2024	MKW directeurendag	MKW	4
26-11-2024	Aedes startwebinar benchlearning	Aedes	1,5
18-12-2024	Actualiteiten control & interne beheersing	SOM	6

Totaal behaalde PE-Punten over de afgelopen 3 jaar:

Jaar	Totaal aantal behaalde PE-punten
2024	40,5
2023	36
2022	37

Hiermee komt het totaal over de afgelopen drie jaar op 113,5 PE-punten, waarmee voldaan wordt aan de Governancecode in het kader van permanente educatie.

De samenstelling van de RvC in 2024

In 2024 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, afgetreden per 01-04-2024
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, herbenoemd per 01-09-2024
Benoeming periode : 4 jaar
Beroep : DGA IJsbeer Interim & Advies BV
Nevenfuncties : Voorzitter RvC Wormer Wonen te Wormer (tot 01-09-2024)

Naam : Gert Jan Wiegman
Geboortedatum : 07-12-1965
Functie in de RvC : lid (op voordracht van huurdersbelangenvereniging)
Deskundigheidsprofiel : Personeel en organisatie
Expertise : Lokaal verankerd, Organisatie & HRM
Benoemd per : 01-04-2024
Benoeming periode : 4 jaar



Beroep : Docent Bedrijfskunde

Nevenfuncties : Lidmaatschap bestuur Hospice het Tweede Huis, Voorzitter Noordelijke Visserij Alliantie

Naam : Clarike Dijkstra

Geboortedatum : 21-01-1976

Functie in de RvC : lid (op voordracht van huurdersbelangenvereniging)

Deskundigheidsprofiel : Financieel-economisch

Expertise : Kennis en inzicht werkgebied, bedrijfseconomisch

Benoemd per : 01-04-2024

Benoeming periode : 3 jaar

Beroep : Docent leraren opleiding economie

Nevenfuncties : Penningmeester Piet Koningfonds, lid ledenraad Rabobank, examinator bij staatsexamens

Rooster van aftreden

naam	functie	datum (herbenoeming)	datum aftreden	herbenoembaar
Aad Leek	Voorzitter	01-04-2021	01-04-2025	nee
Michiel Heerkens	lid	01-09-2024	01-09-2028	nee
Clarika Dijkstra	lid	01-04-2024	01-04-2027	ja
Gert Jan Wiegman	lid	01-04-2024	01-04-2028	ja

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 bestond grotendeels in 2024 uit 3 mannen en 1 vrouw.

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.



Naam	Aantal PE-punten behaald in 2024:
A.J.T. Leek	2 (neemt 5 punten mee uit 2023)
M.A. Heerkens	9
G.J. Wiegman	5
C.G. Dijkstra	12

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 in overeenstemming met de beroepsregel van de VTW en dus passend binnen het bij wet vastgestelde bezoldigingsmaximum.

Tenslotte

De uitdagingen in Nederland, Europa en de wereld zijn er in 2024 niet kleiner op geworden. Het lijkt erop dat tegenstellingen groter worden en dat oplossingen voor de verschillende problemen niet dichterbij komen. Voor een organisatie als Beter Wonen manifesteert zich dat specifiek op het gebied van (ver)nieuwbouw, duurzaamheid, voldoende beschikbaarheid en betaalbaarheid van woningen. In het komende jaar zal een nieuw ondernemingsplan het licht gaan zien, waarin zal worden getracht om een passend antwoord te vinden dat binnen de mogelijkheden van de vereniging kan worden gerealiseerd.

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 2024

Balans per 31 december 2024

Activa	Referentie	31-12-2024	31-12-2023
Vaste activa	9.6.1		
Immateriele vaste activa		<u>125.224</u>	<u>145.527</u>
Vastgoedbeleggingen			
DAEB vastgoed in exploitatie		145.018.637	127.026.917
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie		61.666	57.041
Vastgoed in ontwikkeling t.b.v. eigen exploitatie		<u>33.294</u>	<u>0</u>
		<u>145.113.597</u>	<u>127.083.958</u>
Materiële vaste activa			
Onroerende en roerende zaken t.d.v. de exploitatie		<u>447.732</u>	<u>484.713</u>
		<u>447.732</u>	<u>484.713</u>
Totaal van vaste activa		<u>145.686.553</u>	<u>127.714.197</u>
Vlottende activa	9.6.2		
Vorraden			
Grondposities		<u>0</u>	<u>252.450</u>
		<u>0</u>	<u>252.450</u>
Vorderingen			
Huurdebiteuren		34.196	46.978
Belastingen en premies sociale verzekeringen		346.257	416.965
Overige vorderingen		77.890	64.830
Overlopende activa		<u>62.491</u>	<u>105.573</u>
		<u>520.834</u>	<u>634.346</u>
Totaal van vlottende activa		<u>520.834</u>	<u>886.796</u>
Liquide middelen	9.6.3	<u>1.111.324</u>	<u>2.995.542</u>
Totaal		<u>147.318.711</u>	<u>131.596.535</u>

Passiva	Referentie	31-12-2024	31-12-2023
Eigen vermogen	9.6.4		
Overige reserve		46.330.036	42.955.086
Herwaarderingsreserve		87.808.899	75.533.231
Reserve glasfonds		124.637	121.263
		<u>134.263.572</u>	<u>118.609.579</u>
Voorzieningen	9.6.5		
Voorziening onrendabele investeringen		2.299.284	3.355.173
Overige voorzieningen		19.413	27.051
		<u>2.318.697</u>	<u>3.382.224</u>
Langlopende schulden	9.6.6		
Leningen kredietinstellingen		8.874.441	7.268.103
Agio leningen kredietinstellingen		458.102	469.614
		<u>9.332.543</u>	<u>7.737.717</u>
Kortlopende schulden	9.6.7		
Schulden aan kredietinstellingen		405.173	801.276
Schulden aan leveranciers		527.491	639.684
Belastingen en premies sociale verzekeringen		326.496	263.066
Overlopende passiva		144.740	162.988
		<u>1.403.899</u>	<u>1.867.014</u>
Totaal		<u>147.318.711</u>	<u>131.596.535</u>

Winst- en verliesrekening over 2024

WINST- EN VERLIESREKENING FUNCTIONEEL	Referentie	2024	2023
Huuropbrengsten	9.7.1	6.532.985	6.361.040
Opbrengsten servicecontracten	9.7.2	162.650	149.982
Lasten servicecontracten	9.7.3	-110.264	-137.383
Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	9.7.4	-579.398	-512.345
Lasten onderhoudsactiviteiten	9.7.5	-2.249.019	-2.264.502
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	9.7.6	-306.126	-294.732
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille		3.450.828	3.302.060
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille		450.550	878.622
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille		-253.372	-488.716
Verkoopkosten		-10.669	-13.764
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	9.7.7	186.509	376.142
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille		-2.925.131	-10.478.185
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille		15.852.168	-423.374
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	9.7.8	12.927.037	10.901.559-
Opbrengsten overige activiteiten		24.939	16.114
Kosten overige activiteiten		0	0
Netto resultaat overige activiteiten	9.7.9	24.939	16.114
Overige organisatiekosten	9.7.10	-265.558	-237.114
Leefbaarheid	9.7.11	-38.340	-12.119
Rentebaten en soortgelijke opbrengsten	9.7.12	29.803	75.933
Rentelasten en soortgelijke kosten	9.7.13	-113.844	-93.843
Saldo financiële baten en lasten		84.041-	-17.910
Resultaat voor belastingen		16.201.374	-7.474.387
Belastingen	9.7.14	-550.755	51.404
Resultaat na belastingen		15.650.619	-7.422.983

Kasstroomoverzicht 2024 (directe methode)

KASSTROOMOVERZICHT	2024	2023
Ontvangsten:		
1.1.1 Zelfstandige huurwoningen Daeb	€ 6.491.142	€ 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	€ 47.171	€ 46.075
1.1.5 Overige niet woongelegenheden niet-Daeb	€ 3.510	€ 2.859
1.2 Vergoedingen	€ 130.250	€ 143.841
1.3 Overheidsontvangsten	€ -	€ -
1.4 Overige bedrijfsontvangsten	€ 17.030	€ 21.490
1.5 Renteontvangsten	€ 55.714	€ 13.220
<i>Saldo ingaande kasstromen</i>	€ 6.744.817	€ 6.539.293
Uitgaven:		
1.6 Erfpacht	€ -	€ -
1.7.1 Lonen en salarissen	€ -552.843	€ -547.619
1.7.2 Sociale lasten	€ -85.053	€ -84.249
1.7.3 Pensioenlasten	€ -70.877	€ -70.208
1.8 Onderhoudsuitgaven	€ -1.728.347	€ -1.949.076
1.9 Overige bedrijfsuitgaven	€ -1.016.500	€ -949.993
1.10 Renteuitgaven	€ -89.684	€ -109.545
1.11 Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	€ -11.950	€ -21.597
1.12 Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	€ -20.153	€ -12.282
1.13 Vennootschapsbelasting	€ -480.047	€ -867.552
<i>Saldo uitgaande kasstromen</i>	€ -4.055.454	€ -4.612.120
<i>Kasstroom uit operationele activiteiten</i>	€ 2.689.363	€ 1.927.173
(des)investeringen		
2.1 a Verkoopontvangsten bestaand	€ 450.550	€ 876.071
2.5 a (Des)Investeringsontvangsten overig	€ 7.450	€ -
2.6 a Nieuwbouw huur, woon- en niet woongelegenheden	€ -4.409.530	€ -395.107
2.7 a Woningverbetering	€ -1.805.063	€ -4.242.916
2.14 a Investerings overig	€ -16.489	€ -61.050
2.15 a Externe kosten bij verkoop	€ -10.670	€ -11.133
<i>Kasstroom uit (des)investeringen</i>	€ -5.783.752	€ -3.834.135

VERVOLG KASSTROOMOVERZICHT

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Ingaand		
3.1.1 Nieuwe door WSW geborgde leningen	€ 2.000.000	€ -
3.1.2 Nieuwe niet door WSW geborgde leningen Daeb-investeringen	€ -	€ -
3.1.3 Nieuwe niet door WSW geborgde leningen niet-Daeb-investeringen	€ -	€ -
Uitgaand		
3.2.1 Aflossing door WSW geborgde leningen	€ -789.829	€ -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	€ -	€ -
<i>Kasstroom uit financieringsactiviteiten</i>	€ 1.210.171	€ -1.036.052
<i>4.1 Mutatie liquide middelen</i>	€ -1.884.218	€ -2.943.014
Balansvergelijking		
Liquide middelen per 1-1	€ 2.995.542	€ 5.938.556
Liquide middelen per 31-12	€ 1.111.324	€ 2.995.542
	€ -1.884.218	€ -2.943.014

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 2024 hebben geen stelselwijzigingen plaatsgevonden.

9.1.3 Schattingswijzigingen

In de jaarrekening 2024 hebben geen schattingswijzigingen plaatsgevonden.

9.1.4 Presentatiewijzigingen

In de jaarrekening 2024 hebben geen presentatiewijziging plaatsgevonden.

9.1.5 Schattingen

Bij de toepassing van de grondslagen en regels voor het opstellen van de jaarrekening vormt het bestuur zich diverse oordelen en schattingen die essentieel kunnen zijn voor de in de jaarrekening opgenomen bedragen. De belangrijkste oordelen en schattingen hebben betrekking op de activa in exploitatie, de voorzieningen, de waardeverminderingen en de acute en latente belastingen. De hierbij behorende veronderstellingen zijn vermeld in de toelichting bij de hiervoor genoemde jaarrekeningposten.

9.1.6 Gescheiden verantwoording DAEB/niet-DAEB

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

Beter Wonen heeft de gescheiden verantwoording DAEB/niet-DAEB opgenomen in de toelichting op de jaarrekening. De niet-DAEB activiteiten van Beter Wonen zien ultimo 2024 toe op 7 garages.

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

<i>Grondslag voor scheiding</i>	<i>Posten in gescheiden verantwoording</i>
Directe scheiding op VHE-niveau. De opbrengsten/kosten en kasstromen van individuele transacties worden direct toegerekend aan de individuele VHE die staat geassocieerd als DAEB dan wel niet-DAEB.	- Huuropbrengsten; - Vergoedingen; - Onderhoudsuitgaven; - (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: € 570.332/ € 357	- 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 waarden 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.

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 doorexploiteren met een voortdurende looptijd, waarbij de afzonderlijke kasstromen zich ontwikkelen met de eigen groeivoet. Instandhoudingsonderhoud wordt vanaf het 16e jaar met 100% verhoogd, teneinde renovatie te adresseren. Voor bedrijfsmatig en maatschappelijk vastgoed alsmede voor studentencomplexen, parkeergelegenheden en intramuraal zorgvastgoed is alleen het doorexploiteer scenario van toepassing. Het uitpondscenario veronderstelt dat verhuureenheden bij mutatie leeg complexmatig worden verkocht. In tegenstelling tot het doorexploiteer scenario wordt de huur voor deze verhuureenheden niet aangepast, maar wordt daarvoor in de plaats de verwachte verkoopkasstroom opgenomen. Aan het einde van een 15-jarige DCF-periode wordt een

eindwaarde van de nog niet verkochte verhuureenheden opgenomen. De kasstromen in de 15-jarige DCF-periode en deze eindwaarde worden vervolgens contant gemaakt naar balansdatum en opgeteld. De eindwaarde wordt bepaald op het verder 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 2024 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 betreft de actuele waarde van het vastgoed in exploitatie, gebaseerd op een sociale disconteringsvoet en voortdurende exploitatie volgens het huidige beleid van Beter Wonen. De bepaling van de beleidswaarde betreft een schatting die derhalve schattingsonzekerheden in zich heeft.

De beleidswaarde van bedrijfsmatig, maatschappelijk en zorg onroerend goed alsmede van parkeergelegenheden wordt gelijkgesteld aan de marktwaarde in verhuurde staat.

Voor woongelegenheden wordt de beleidswaarde bepaald op basis van een contante waarde van de verwachte toekomstige kasstromen gebaseerd op voortdurende exploitatie. De waardering vindt op complexniveau plaats overeenkomstig de methodiek die is opgenomen in Bijlage 2 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2025 ('Handboek modelmatig waarderen marktwaarde 2024'). De basiskenmerken van de methodiek zijn als volgt:

- De aannames aangaande de geprognosticeerde kasstromen zijn gebaseerd op de contractuele verplichtingen van de toegelaten instelling die rusten op het vastgoed.
- Het rekenmodel maakt gebruik van een Netto Contante Waardeberekening (NCW), ook wel Discounted Cash Flow (DCF) genaamd, gebaseerd op een exploitatieperiode van zestig jaar. Dit betekent dat de inkomsten en uitgaven over deze termijn worden geschat en dat deze aan de hand van een disconteringsvoet "contant" worden gemaakt naar balansdatum.
- De gehanteerde disconteringsvoet over boekjaar 2024 bedraagt 4,17% voor het DAEB bezit en 4,7% voor het niet-Daeb bezit.
- In de beleidswaarde wordt uitgegaan van voortdurende exploitatie (een door exploitateur-scenario), derhalve wordt geen rekening gehouden met bijvoorbeeld voorgenomen verkopen of sloop van vastgoed in exploitatie.
- De (huur)opbrengsten worden geschat op basis van de intern bepaalde streefhuur vanaf het ingeschatte moment van (huurders)mutatie, rekening houdend met de geldende wettelijke kaders.
- Inrekening van toekomstige onderhoudslasten voor instandhoudingsonderhoud en mutatieonderhoud is gebaseerd op de eigen onderhoudsbegroting, waarbij geldt dat:
 - De onderhoudsbegroting is gebaseerd op de onderhoudscyclus van het object op basis van instandhouding, voortvloeiend uit de door Beter Wonen vastgestelde meerjarenonderhoudsbegroting. Voor zover ingrijpende verbouwingen niet in de ze meerjarenonderhoudsbegroting zijn opgenomen, worden hiermee samenhangende geschatte uitgaven eveneens tot het onderhoud gerekend.

- De verplichting tot het verduurzamen van woningen met een E,F, of G label is ingerekend conform de tabel in paragraaf 9.2.4.3 van het handboek modelmatig waarderen marktwaarde 2024.
- Inrekening van toekomstige verhuur- en beheerslasten op basis van een gemiddelde norm welke is gebaseerd op een inschatting van het langjarige kostenniveau. 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’ en ‘overige directe operationele lasten exploitatiebezit’ in de resultatenrekening.

Beter Wonen heeft bij de bepaling van de beleidswaarde uitgangspunten bepaald die mede van invloed zijn op de beleidswaarde. Wijzigingen van deze uitgangspunten zijn derhalve van invloed op deze waarden. De uitgangspunten zijn nader opgenomen in de toelichting op de balans.

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 Voorraden

De voorraad grond- en ontwikkelposities wordt gewaardeerd tegen verkrijgingsprijs en bijkomende kosten. Op het moment dat grond- en ontwikkelposities daadwerkelijk in ontwikkeling worden genomen vindt overheveling plaats naar vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie of vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop. Als de grond- en ontwikkelposities een zodanige waardevermindering ondergaan dat de opbrengstwaarde lager is dan de geactiveerde kosten, dan wordt deze waardevermindering ten laste van het resultaat verantwoord. Hiertoe wordt de waarde van de grond- en ontwikkelposities periodiek getoetst aan de marktwaarde.

9.2.6 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.

9.2.7 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.

9.2.8 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 markttrente van 3% als disconteringsvoet gehanteerd.

9.2.9 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.

9.2.10 Kortlopende schulden

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

De kortlopende schulden worden na de eerste waardering gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs volgens de effectieve-rentemethode. Winst of verlies worden in de

winst- en verliesrekening opgenomen zodra de verplichtingen niet langer op de balans worden opgenomen, alsmede via het amortisatieproces.

9.3 Grondslagen voor bepaling van het resultaat

9.3.1 Algemeen

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

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

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

9.3.2 Nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille

Huuropbrengsten

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

Opbrengsten servicecontracten

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

Lasten verhuur- en beheeractiviteiten

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

Lasten onderhoudsactiviteiten

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

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 en bijdrageheffing Autoriteit Woningcorporaties.

9.3.7 Leefbaarheid

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

9.3.8 Saldo Financiële baten en lasten

Rentebaten en rentelasten

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

9.3.9 Belastingen resultaat uit gewone bedrijfsvoering

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

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

9.3.10 Afschrijvingen

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

9.3.11 Lonen, salarissen en sociale lasten

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

9.3.12 Pensioenlasten

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

De belangrijkste kenmerken van deze regeling zijn:

- pensioengevende salarisgrondslag (middelloonregeling);
- afspraken over indexatie;
- beschrijving belangrijkste kenmerken van de uitvoeringsovereenkomst;
- wijze waarop pensioenregelingen zijn ondergebracht bij de pensioenuitvoerder;
- dekingsgraad 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 treasurybeleid 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 2024 was beschikbaar aan liquide middelen € 1,1 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. 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 herstructurerings- 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.

Kastromen 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

	Software 2024	Software 2023
Verkrijgings- of vervaardigingsprijzen	€ 212.984	€ 187.090
Cumulatieve waardeverm. en afschrijvingen	€ -67.457	€ -45.174
Boekwaarden	€ 145.527	€ 141.916

Mutaties

Investerings	€ 5.712	€ 25.893
Desinvesterings	€ -	€ -
Afschrijvingen	€ -26.014	€ -22.283
Totaal mutaties	€ -20.302	€ 3.610

Stand per 31 december

Verkrijgings- of vervaardigingsprijzen	€ 218.696	€ 212.984
Cumulatieve waardeverm. en afschrijvingen	€ -93.472	€ -67.457
Boekwaarden	€ 125.224	€ 145.527

Vastgoedbeleggingen

Vastgoed in exploitatie

Deze post is als volgt samengesteld:

	DAEB vastgoed in exploitatie		DAEB vastgoed in exploitatie		Niet-DAEB vastgoed in exploitatie		Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	
	2024	2023	2024	2023	2024	2023	2024	2023
Stand per 1 januari								
Verkrijgings- of vervaardigingsprijzen	€ 56.790.175	€ 52.829.512	€ 10.179	€ 10.179	€ -	€ -	€ 10.179	€ 10.179
Cumulatieve waardeverm. en afschrijvingen	€ -5.249.628	€ -5.073.491	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Cumulatieve herwaarderings	€ 75.486.369	€ 82.224.079	€ 46.862	€ 48.519	€ 46.862	€ 48.519	€ 46.862	€ 48.519
Boekwaarden	€ 127.026.917	€ 129.980.100	€ 57.041	€ 58.698	€ 57.041	€ 58.698	€ 57.041	€ 58.698
Mutaties								
Investerings	€ 3.845.781	€ 4.685.154	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Desinvesterings	€ -71.392	€ -724.490	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Herwaarderings	€ 12.271.043	€ -6.737.709	€ 4.625	€ -1.657	€ 4.625	€ -1.657	€ 4.625	€ -1.657
Waardeverminderingen	€ -1.846.542	€ -2.094.367	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Terugneming van waardeverminderingen	€ 1.395.281	€ 1.918.230	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Overboeking vanuit vastgoed in ontwikkeling	€ 2.397.549	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Afschrijvingen	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Totaal mutaties	€ 17.991.720	€ -2.953.183	€ 4.625	€ -1.657	€ 4.625	€ -1.657	€ 4.625	€ -1.657
Stand per 31 december								
Verkrijgings- of vervaardigingsprijzen	€ 62.962.113	€ 56.790.175	€ 10.179	€ 10.179	€ -	€ -	€ 10.179	€ 10.179
Cumulatieve waardeverm. en afschrijvingen	€ -5.700.889	€ -5.249.628	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Cumulatieve herwaarderings	€ 87.757.412	€ 75.486.369	€ 51.487	€ 46.862	€ 51.487	€ 46.862	€ 51.487	€ 46.862
Boekwaarden	€ 145.018.637	€ 127.026.917	€ 61.666	€ 57.041	€ 61.666	€ 57.041	€ 61.666	€ 57.041

De waardering van het vastgoed in exploitatie vindt plaats tegen de marktwaarde in verhuurde staat. In de post DAEB-vastgoed in exploitatie zijn 1.048 woongelegenheden, 4 maatschappelijk onroerend goed opgenomen. De post Niet-DAEB-vastgoed betreft 7 garages.

WOZ-waarde

Gebaseerd op de WOZ-beschikkingen ontvangen in 2024 bedraagt de totale WOZ-waarde van het vastgoed in exploitatie € 209.213.000 (waarde peildatum 1-1-2023).

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 2024 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. De woningportefeuille van Beter Wonen laat een stijging van de marktwaarde zien. De totale marktwaarde van de vastgoedportefeuille is met € 18,0 miljoen gestegen naar een waarde van € 145,1 miljoen. Exclusief mutaties in het bezit betreft dit een waardestijging van 12,0% (2023: -0,3%). De totale marktwaarde mutatie inclusief mutaties in het bezit komt uit op



14,2% (2023: -2,3%). Als gevolg van de marktontwikkelingen is in het Handboek modelmatig waarden marktwaarde de gemiddelde markthuur per woning is gestegen, de gemiddelde leegwaarde is gestegen en zien wij een gemiddelde disconteringsvoet die is gestegen ten opzichte van 2023.

Verskil tussen de beleidswaarde en de marktwaarde van het sociaal vastgoed in exploitatie
Per 31 december 2024 is in totaal € 87,8 miljoen aan ongerealiseerde herwaarderingen in het eigen vermogen begrepen (2023: € 75,5 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 € 92,4 miljoen (2023: € 76,2 miljoen).

Beleidswaarde

De beleidswaarde bedraagt per 31 december 2024 € 52,7 miljoen.

Voor de bepaling van de beleidswaarde zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd.

Uitgangspunten	2024
Gemiddelde streefhuur per maand (per woning)	€ 584
Norm beheerlasten per jaar per woning	€ 842
Norm onderhoudslasten per jaar per woning	€ 3.641
Aantal verhuureenheden met een EFG label	93

Streefhuur beleidswaarde

Het streefhuurbeleid van Beter Wonen is als volgt:

Als gevolg van naleving van de passend toewijzen regels is het niet in alle gevallen mogelijk om de streefhuur te realiseren. In de bepaling van de beleidswaarde is om die reden uitgegaan van een maximale streefhuur gelijk aan de hoge aftoppingsgrens.

Onderhoud beleidswaarde

De ingerekende onderhoudslasten bestaan uit de volgende elementen:

- Reparatie- en klachtenonderhoud;
- Mutatieonderhoud;
- Ongepland planmatig onderhoud Badkamers, keukens en toiletten;
- Contractonderhoud;
- Planmatig onderhoud.

De in de meerjarenonderhoudsbegroting opgenomen geschatte lasten inzake reparatie- en klachtenonderhoud alsmede mutatie onderhoud en het ongepland planmatig onderhoud zijn mede gebaseerd op ervaringscijfers vanuit het verleden welke worden geïndexeerd met de onderhoudskostenindex.

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

Het planmatige onderhoud is gebaseerd op de meerjarenonderhoudsbegroting (MJOB). De MJOB gaat uit van al die werkzaamheden die meerjarig (zowel de lange en korte onderhoudscycli) moeten worden uitgevoerd om een complex in zodanig technische en bouwkundige staat te houden dat sprake is en blijft van minimaal een conditiescore 4.



De MJOB is gebaseerd op de bekende onderhoudsstaat van het bezit. Om de onderhoudsstaat actueel te houden verricht Beter Wonen periodiek conditiemetingen.

De timing wanneer verschillende onderhoudscycli worden uitgevoerd, is gebaseerd op een schatting. Het daadwerkelijke jaar van uitvoering is niet exact voorspelbaar en afhankelijk van meerdere factoren. De impact van een individuele verschuiving in de tijd van planmatig onderhoud in de 60 jaar prognose is van geringe betekenis op de uitkomst van de beleidswaarde als geheel. Daarnaast zal een verschuiving op complexniveau gecompenseerd kunnen worden met een verschuiving bij een ander complex. De omvang van het planmatig onderhoud als geheel tendeeft derhalve naar een ideaalcomplex. De exacte timing van uitgaven valt derhalve onder de aanwezige schattingsonzekerheid.

De MJOB is opgesteld rekening houdend met verwachte toekomstige ingrijpende verbouwingen, renovaties, sloop, nieuwbouw en verkoop. Ten behoeve van de beleidswaarde die gebaseerd dient te worden op een 60 jaren doorlopende exploitatieperiode zijn de volgende correcties doorgevoerd op de MJOB:

- De levensduur van de complexen is verlengd naar 60 jaar;
- Sloopcomplexen zijn opgevoerd qua verwacht onderhoud op basis van het behouden van een minimale conditiescore van 4;
- Ingrijpende verbouwingen en renovaties zijn aangepast naar een situatie waarbij regulier instandhoudingsonderhoud plaats zou vinden;
- Nieuwbouw en verkoop is buiten beschouwing gelaten.

EFG Labels beleidswaarde

Beter Wonen heeft nog 93 woningen waarop een EFG label van toepassing is. Voor deze complexen is een correctie doorgevoerd op de MJOB.

Beheerlasten beleidswaarde

De beheerlastennorm is gebaseerd op de gerealiseerde beheerlasten over het afgelopen boekjaar. Daarbij heeft een beoordeling plaats gevonden of het niveau van deze beheernorm representatief is als langjarige toekomstige beheernorm.

Sensitiviteitsanalyse beleidswaarde

De bepaling van de beleidswaarde is aan schattingen onderhevig. Teneinde inzicht te geven in de potentiële impact van alternatieve schatting op de beleidswaarde uitkomst hebben wij de navolgende sensitiviteitsanalyse verricht. In onderstaande tabel wordt aangegeven welk effect een positieve of negatieve aanpassing van de schatting heeft op de beleidswaarde 2024.

Sensitiviteitsanalyse beleidswaarde 2024:	(x € 1.000)
Beleidswaarde 2024	€ 52.739
Beleidswaarde 2024 met 0,5% hogere disconteringsvoet	€ 48.026
Effect 0,5% hogere disconteringsvoet	€ -4.713
Beleidswaarde 2024	€ 52.739
Beleidswaarde 2024 met € 25 hogere streefhuren	€ 60.507
Effect € 25 hogere streefhuren	€ 7.768
Beleidswaarde 2024	€ 52.739
Beleidswaarde 2024 met € 100 hogere onderhoudskostennorm	€ 48.500
Effect € 100 hogere onderhoudskostennorm	€ -4.239
Beleidswaarde 2024	€ 52.739
Beleidswaarde 2024 met € 100 hogere beheerkostennorm	€ 48.500
Effect € 100 hogere beheerkostennorm	€ -4.239
Beleidswaarde 2024	€ 52.739
Beleidswaarde 2024 met 0,5% lagere mutatiegraad	€ 52.635
Effect 0,5% lagere mutatiegraad	€ -104

Vastgoed in ontwikkeling t.b.v. eigen exploitatie

Deze post is als volgt samengesteld:

	Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie
	2024	2023
Stand per 1 januari		
Verkrijgings- of vervaardigingsprijzen	€ 1.239.337	€ 119.229
Cum. waardeverminderingen voorafgaand aan realisatiebesluit	€ -67.730	€ -119.229
Cum. waardeverminderingen vanuit voorziening ORT	€ -1.171.608	€ -
Boekwaarden	€ -	€ -
Mutaties		
Investerings	€ 2.300.280	€ 1.120.108
Waardeveranderingen voorafgaand aan realisatiebesluit	€ 63.779	€ 51.499
Waardeveranderingen vanuit voorziening ORT	€ -185.666	€ -1.171.608
Overboeking van voorraden	€ 252.450	€ -
Overboeking naar DAEB vastgoed in exploitatie	€ -2.397.549	€ -
Totaal mutaties	€ 33.294	€ -
Stand per 31 december		
Verkrijgings- of vervaardigingsprijzen	€ 1.394.518	€ 1.239.337
Cum. waardeverminderingen voorafgaand aan realisatiebesluit	€ -3.950	€ -67.730
Cum. waardeverminderingen vanuit voorziening ORT	€ -1.357.274	€ -1.171.608

Materiële vaste activa

Deze post is als volgt samengesteld:

	Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie
	2024	2023
Stand per 1 januari		
Verkrijgings- of vervaardigingsprijzen	€ 1.048.092	€ 1.013.637
Cumulatieve waardeverm. en afschrijvingen	€ -563.379	€ -519.512
Boekwaarden	€ 484.713	€ 494.124
Mutaties		
Investerings	€ 10.570	€ 34.455
Desinvesteringen	€ -18.813	€ -
Waardemutaties	€ -	€ -
Afschrijvingen	€ -47.552	€ -43.866
Afschrijvingen desinvesteringen	€ 18.813	€ -
Totaal mutaties	€ -55.794	€ -9.411
Stand per 31 december		
Verkrijgings- of vervaardigingsprijzen	€ 1.039.850	€ 1.048.092
Cumulatieve waardeverm. en afschrijvingen	€ -592.118	€ -563.379
Boekwaarden	€ 447.732	€ 484.713

9.6.2 Vlottende activa

Vorraden

Deze post is als volgt samengesteld:

	<u>31-12-2024</u>	<u>31-12-2023</u>
- Grondposities	€ -	€ 252.450
Saldo per 31 december	€ -	€ 252.450

Onder de voorraad grondposities, zijn twee grondposities opgenomen De Kule te Den Oever en Slingerweg te Hippolytushoef. In 2024 is voor beide locaties een investeringsbesluit tot woningbouw genomen, de grondposities zijn in 2024 overgeboekt naar Vastgoed in ontwikkeling t.b.v. eigen exploitatie.

Vorderingen

Deze post is als volgt samengesteld:

	<u>31-12-2024</u>	<u>31-12-2023</u>
- Huurdebiteuren	€ 34.196	€ 46.978
- Belastingen en premies sociale verzekeringen	€ 346.257	€ 416.965
- Overige vorderingen	€ 77.890	€ 64.830
- Overlopende activa	€ 62.491	€ 105.573
Totaal	€ 520.834	€ 634.346

Huurdebiteuren

	Aantal huurders		Huurachterstand	
	<u>31-12-2024</u>	<u>31-12-2023</u>	<u>31-12-2024</u>	<u>31-12-2023</u>
0 tot en met 1 maand	18	24	€ 5.960	€ 6.258
1 tot en met 2 maanden	9	12	€ 8.193	€ 8.840
2 tot en met 3 maanden	8	4	€ 9.612	€ 4.524
3 tot en met 4 maanden	3	4	€ 5.523	€ 7.622
4 tot en met 5 maanden	2	2	€ 4.908	€ 4.606
5 tot en met 6 maanden	0	2	€ -	€ 6.655
vanaf 6 maanden	0	2	€ -	€ 8.474
Totaal	40	50	€ 34.196	€ 46.978

Belastingen en premies sociale verzekeringen

Deze post is als volgt samengesteld:

	<u>31-12-2024</u>	<u>31-12-2023</u>
- Terug te vorderen vennootschapsbelasting 2022	€ -	€ 10.224
- Terug te vorderen vennootschapsbelasting 2023	€ 356.611	€ 356.611
- Terug te vorderen vennootschapsbelasting 2023 (carry back)	€ 49.538	€ 50.130
- Te betalen vennootschapsbelasting 2024	€ 59.892	€ -
Saldo per 31 december	€ 346.257	€ 416.965

Overige vorderingen

Deze post is als volgt samengesteld:

	<u>31-12-2024</u>	<u>31-12-2023</u>
- Onderhoudsdebiteuren	€ 77.890	€ 64.830
Totaal	€ 77.890	€ 64.830

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

Overlopende activa

Deze post is als volgt samengesteld:

	<u>31-12-2024</u>	<u>31-12-2023</u>
- Nog te ontvangen rente	€ 14.082	€ 51.356
- Vooruitbetaalde bedragen aan crediteuren	€ 48.409	€ 54.217
Totaal	€ 62.491	€ 105.573

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:

	<u>31-12-2024</u>	<u>31-12-2023</u>
Direct opvraagbaar:		
- ING (betaalrekening)	€ -	€ 61.649
- Rekening-courant Rabobank	€ 387.350	€ 323.045
- ING (spaarrekening)	€ -	€ -
- Rabobank (spaarrekening)	€ 723.974	€ 110.848
Subtotaal	€ 1.111.324	€ 495.542
Op termijn uitgezet:		
- Deposito	€ -	€ 2.500.000
Totaal	€ 1.111.324	€ 2.995.542

De bankrekeningen van de ING Bank zijn per 15-04-2024 opgeheven.

De tegoeden op de bankrekeningen van de Rabobank zijn vrij opneembaar.

De deposito is per 19-01-2024 vrijgevallen.

9.6.4 Eigen vermogen

Eigen vermogen

Deze post is als volgt samengesteld :

	<u>31-12-2024</u>	<u>31-12-2023</u>
- Overige reserve	€ 46.330.037	€ 42.955.085
- Herwaarderingsreserve	€ 87.808.899	€ 75.533.231
- Reserve glasfonds	€ 124.637	€ 121.263
Totaal	€ 134.263.573	€ 118.609.579

Overige reserve

Deze post is als volgt samengesteld :

	<u>31-12-2024</u>	<u>31-12-2023</u>
Stand 1 januari	€ 42.955.086	€ 43.638.702
Mutatie in het boekjaar	€ -	€ -
Resultaat van het jaar	€ 15.650.619	€ 7.422.983-
Realisatie uit herwaardering	€ 12.275.668-	€ 6.739.366
Saldo per 31 december	€ 46.330.037	€ 42.955.086

Herwaarderingsreserve

Deze post is als volgt samengesteld :

	<u>31-12-2024</u>	<u>31-12-2023</u>
Stand per 1 januari	€ 75.533.231	€ 82.272.598
Realisatie door verkoop	€ 181.980-	€ 382.268-
Realisatie door sloop	€ -	€ 1.424.707-
Mutatie herwaardering einde boekjaar	€ 12.457.648	€ 4.932.391-
Saldo per 31 december	€ 87.808.899	€ 75.533.231

Reserve glasfonds

Deze post is als volgt samengesteld :

	<u>31-12-2024</u>	<u>31-12-2023</u>
Saldo per 1 januari	€ 121.263	€ 130.936
Mutatie in het boekjaar	€ 3.374	€ 9.673-
Saldo per 31 december	€ 124.637	€ 121.263

Voorstel resultaatbestemming

Het bestuur stelt voor het resultaat over het boekjaar 2024 ten bedrage van € 15.650.619 (2023: € 7.422.983) 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:

	<u>31-12-2024</u>	<u>31-12-2023</u>
Saldo per 1 januari	€ 3.355.173	€ -
Dotaties	€ 1.622.520	€ 4.526.781
Onttrekkingen	€ 2.678.410-	€ 1.171.608-
Saldo per 31 december	€ 2.299.284	€ 3.355.173

Voorziening jubileumuitkering

Deze post is als volgt samengesteld:

	<u>31-12-2024</u>	<u>31-12-2023</u>
Saldo per 1 januari	€ 27.051	€ 25.157
Mutaties in het boekjaar	€ 7.638-	€ 1.894
Saldo per 31 december	€ 19.413	€ 27.051

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

9.6.6 Langlopende schulden

Leningen kredietinstellingen

Deze post is als volgt samengesteld:

	<u>31-12-2024</u>	<u>31-12-2023</u>
Saldo per 1 januari	€ 8.057.930	€ 9.093.982
Mutaties in het boekjaar		
Nieuwe leningen	€ 2.000.000	€ -
Reguliere aflossingen	€ 789.829-	€ 1.036.052-
Subtotaal	€ 9.268.101	€ 8.057.930
Af: Kortlopend deel van de langlopende schulden aan kredietinstellingen/overheid	€ 393.661-	€ 789.827-
Saldo per 31 december	€ 8.874.441	€ 7.268.103
Leningen onder WSW-borging (incl. kortlopend deel van de langlopende schulden)	€ 9.268.101	€ 8.057.930
	€ 9.268.101	€ 8.057.930
De gemiddelde rentevoet bedraagt ultimo boekjaar	1,29%	1,06%

	<i>Stand per 31 december 2024</i>	<i>Aflossingsverplichting 2025</i>	<i>Resterende looptijd < 5 jaar</i>	<i>Resterende looptijd > 5 jaar</i>
Leningen kredietinstellingen en overheid	€ 9.268.101	€ 393.661	€ 1.037.752	€ 7.836.689
Opgenomen onder kortlopende schulden	€ 393.661-	€ -	€ -	€ -
	€ 8.874.441	€ 393.661	€ 1.037.752	€ 7.836.689

De marktwaarde van de leningen bedraagt per 31 december 2024 € 8,252 miljoen, eind 2023 was dit € 6,757 miljoen. De berekening is gemaakt op basis van de zes-maands-Euribor-renteswapcurve per 31-12-2024. Indien de marktwaarde wordt berekend op basis van Estr-Market-rate zonder opslag bedraagt de marktwaarde van de leningen per 31 december 2024 € 8,316 miljoen.

Agio leningen kredietinstellingen

Deze post is als volgt samengesteld:

	<u>31-12-2024</u>	<u>31-12-2023</u>
Saldo per 1 januari (incl. aflossingsverplichting komend jaar)	€ 481.063	€ 492.453
Dotaties	€ -	€ -
Onttrekkingen	€ 11.449-	€ 11.390-
Subtotaal	€ 469.614	€ 481.063
Af: kortlopend deel van de langlopende schulden agio leningen kredietinstellingen	€ 11.512-	€ 11.449-
Saldo per 31 december	€ 458.102	€ 469.614

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:

	<u>31-12-2024</u>	<u>31-12-2023</u>
Schulden aan kredietinstellingen	€ 405.173	€ 801.276
Schulden aan leveranciers	€ 527.491	€ 639.684
Belastingen en premies sociale verzekeringen	€ 326.496	€ 263.066
Overlopende passiva	€ 144.740	€ 162.988
Totaal	€ 1.403.899	€ 1.867.014

Schulden aan kredietinstellingen

Deze post is als volgt samengesteld:

	<u>31-12-2024</u>	<u>31-12-2023</u>
- Schulden aan kredietinstellingen	€ 405.173	€ 801.276
Totaal	€ 405.173	€ 801.276

Schulden aan leveranciers

Deze post is als volgt samengesteld:

	<u>31-12-2024</u>	<u>31-12-2023</u>
- Overige schulden aan leveranciers	€ 527.491	€ 639.684
Totaal	€ 527.491	€ 639.684

Belastingen en premies sociale verzekeringen

Deze post is als volgt samengesteld:

	<u>31-12-2024</u>	<u>31-12-2023</u>
- Omzetbelasting	€ 307.320	€ 248.205
- Loonheffing & sociale lasten	€ 19.176	€ 14.861
Totaal	€ 326.496	€ 263.066

Overlopende passiva

Deze post is als volgt samengesteld:

	<u>31-12-2024</u>	<u>31-12-2023</u>
- Niet vervallen rente	€ 63.708	€ 35.495
- Vooruitontvangen huren	€ 38.838	€ 38.131
- Reservering vakantiedagen	€ 41.589	€ 38.373
- Pensioen- en uitpremie	€ -	€ 8.258
- Overige overlopende passiva	€ 604	€ 42.731
Totaal	€ 144.740	€ 162.988

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 2024. 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 dekkinggraad van SPW

De afgeronde beleidsdekkinggraad bedroeg ultimo december 2024 130,3% (2023: 131,5%).

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 2024 moet er nog voor € 0,4 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 2024 moet er nog voor € 3,9 miljoen exclusief btw aan opdrachten voor nieuwbouw projecten worden uitgevoerd.



9.7 Toelichting op de winst- en verliesrekening

9.7.1 Huuropbrengsten

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Woningen en woongebouwen	€ 6.498.948	€ 6.386.848
Onroerende goederen niet zijnde woningen	€ 62.212	€ 59.644
	<u>€ 6.561.160</u>	<u>€ 6.446.493</u>
Af: Huurderving wegens leegstand	€ 28.175-	€ 85.453-
Totaal huuropbrengsten	€ 6.532.985	€ 6.361.040

9.7.2 Opbrengsten servicecontracten

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Overige zaken, leveringen en diensten	€ 162.650	€ 149.982
Totaal opbrengsten servicecontracten	€ 162.650	€ 149.982

9.7.3 Lasten servicecontracten

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Servicekosten	€ 110.264	€ 137.383
Totaal lasten servicecontracten	€ 110.264	€ 137.383

9.7.4 Lasten verhuur- en beheeractiviteiten

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
- Personeelskosten	€ 277.808	€ 285.295
- Afschrijvingen op immateriële en materiële vaste activa	€ 36.783	€ 33.075
- Overige bedrijfslasten	€ 264.807	€ 193.976
Totaal lasten verhuur en beheeractiviteiten	€ 579.398	€ 512.345

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

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
De lasten onderhoudsactiviteiten kunnen we als volgt verdelen :		
- Klachtenonderhoud	€ 324.405	€ 228.192
- Mutatieonderhoud	€ 433.353	€ 611.751
- Planmatig onderhoud	€ 911.864	€ 912.214
- Toegerekende bedrijfslasten aan onderhoudsactiviteiten	€ 579.398	€ 512.345
Totaal lasten onderhoudsactiviteiten	€ 2.249.019	€ 2.264.502

9.7.6 Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
- Belastingen	€ 265.566	€ 255.173
- Verzekeringen	€ 36.226	€ 35.631
- Verhuurderbijdrage huurcommissie	€ 4.334	€ 3.928
Totaal overige directe operationele lasten exploitatie bezit	€ 306.126	€ 294.732

9.7.7 Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
- Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	€ 450.550	€ 878.622
- Af: Boekwaarde	€ 253.372-	€ 488.716-
- Af: Verkoopkosten	€ 10.669-	€ 13.764-
Totaal netto gerealiseerd verkoopresultaat vastgoedportefeuille	€ 186.509	€ 376.142

9.7.8 Waardeveranderingen vastgoedportefeuille

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
De waardeveranderingen hebben betrekking op:		
- overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	€ 2.925.131-	€ 10.478.185-
- niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	€ 15.852.168	€ 423.374-
Totaal waardeveranderingen vastgoedportefeuille	€ 12.927.037	€ 10.901.559-

9.7.9 Nettoresultaat overige activiteiten

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
- Verkoop bedrijfsauto	€ 7.450	€ -
- Overige bedrijfsopbrengsten	€ 17.489	€ 16.114
Totaal opbrengst overige activiteiten	€ 24.939	€ 16.114

9.7.10 Overige organisatiekosten

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
- Kosten uit hoofde van bestuur- en toezichtskosten	€ 185.056	€ 163.784
- Kosten uit hoofde van jaarverslaggeving	€ 72.886	€ 55.660
- Obligohoeffing	€ 2.393	€ 12.576
- Bijdrageheffing Autoriteit Woningcorporaties	€ 5.223	€ 5.093
Totaal overige organisatiekosten	€ 265.558	€ 237.114

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

9.7.11 Leefbaarheid

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
- Leefbaarheid	€ 38.340	€ 12.119
Totaal leefbaarheid	€ 38.340	€ 12.119

9.7.12 Rentebaten

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
- Rente spaar- en beleggingsrekeningen	€ 13.996	€ 61.476
- Rente op overige vorderingen	€ 15.807	€ 14.457
Totaal rente baten	€ 29.803	€ 75.933

9.7.13 Rentelasten

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
- Rente leningen kredietinstellingen	€ 111.988	€ 91.135
- Rente op overige schulden	€ 1.856	€ 2.708
Totaal rente lasten	€ 113.844	€ 93.843

9.7.14 Belastingen

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

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
- Te ontvangen/betalen VPB 2021	€ -	€ 90
- Te ontvangen/betalen VPB 2022	€ -	€ 1.364
- Te ontvangen/te betalen VPB 2023	€ 592	€ 50.130
- Te betalen VPB 2024	€ 550.163	€ -
- Mutatie latenties	€ -	€ -
Totaal belastinglast/ - bate	€ 550.755	€ 51.404

Fiscale positie 2024

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

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Het belastbaar bedrag is als volgt berekend:		
Resultaat voor belastingen	€ 16.201.374	€ -7.474.387
Correctie verkoopresultaat	€ -186.509	€ 65.916
Correctie geactiveerde productie voor het eigen bedrijf	€ 13.766	€ -
Correctie geactiveerde rente	€ 3.547	€ 1.115
Correctie gemengde kosten	€ 5.600	€ 5.100
Correctie overige waardeverandering IVA en vastgoedportefeuille	€ 2.925.131	€ 10.478.185
Correctie afschrijving mva in exploitatie	€ -1.994	€ -
Correctie afschrijving mva t.d.v. exploitatie	€ -3.700	€ -3.700
Correctie niet gerealiseerde waardeveranderingen	€ -15.852.168	€ 423.374
Correctie onderhoud	€ -901.631	€ -3.238.913
Correctie overige bedrijfslasten	€ -17.100	€ -
Correctie glasfonds	€ 3.373	€ -
Investeringsregeling	€ -4.559	€ -8.330
Dotatie/vrijval herinvesteringsreserve	€ -	€ -442.658
Belastbaar bedrag	€ 2.185.130	€ -194.298
Te betalen vennootschapsbelasting		
Hierover te betalen 19% (2023: 19% < € 200k) voor een belastbaar bedrag < 200.000,-	€ 38.000	€ -
Hierover te betalen 25,8% (2023: 25,8% >€ 200k) voor een belastbaar bedrag > 395.000,-	€ 512.163	€ -50.130
VPB volgens voorlopige berekening	€ 550.163	€ -50.130

Het gemiddelde wettelijke belastingtarief over 2024 bedraagt 19% (2023: 19% < € 200k) over de eerste € 200.000, over het restant 25,8% (2023: 25,8%).

De effectieve belastingdruk 2024 bedraagt 3,4%. Het verschil in effectieve belastingdruk ten opzichte van 2023 (0,7%), wordt met name veroorzaakt doordat het fiscale onderhoud 2024 lager ligt dan 2023 (€ 901k respectievelijk € 3.239k).

De aangiftes vennootschapsbelasting van Beter Wonen tot en met 2022 zijn definitief opgelegd. De aangifte 2023 wordt eind 1^e kwartaal 2025 ingediend bij de Belastingdienst. Voor 2024 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 1,29%.

De nominale waarde van deze latenties bedraagt ultimo 2024:

- Voor het vastgoed in exploitatie € 11.246.469;
- Voor het vastgoed in ontwikkeling € 333.489;



- Voor het vastgoed t.d.v. exploitatie € 35.611;
- Voor de voorziening onrendabele top € 448.818.

9.7.15 Afschrijvingen

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
- Immateriële vaste activa	€ 26.014	€ 22.283
- Materiële vaste activa	€ 47.552	€ 43.866
Totaal afschrijvingen	€ 73.566	€ 66.149

9.7.16 Lonen en salarissen

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
- Lonen en salarissen	€ 531.798	€ 541.348
- Sociale lasten	€ 86.860	€ 80.001
- Pensioenlasten	€ 68.022	€ 68.438
Totaal lonen en salarissen	€ 686.680	€ 689.788

9.7.17 Werknemers

Gedurende het jaar 2024 had Beter Wonen gemiddeld 9,5 fte in dienst (2023: 9,6 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>2024</u>	<u>2023</u>
- Controle van de jaarrekening	€ 58.569	€ 48.400
- Andere controlewerkzaamheden	€ 14.317	€ 7.260
- Fiscale advisering	€ -	€ -
- Andere niet-controlediensten	€ -	€ -
Totaal accountants honoraria	€ 72.886	€ 55.660

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 2024	Referentie	2024	DAEB	Niet-DAEB
Huuropbrengsten	9.7.1	6.532.985	€ 6.529.229	€ 3.756
Opbrengsten servicecontracten	9.7.2	162.650	€ 162.650	€ -
Lasten servicecontracten	9.7.3	-110.264	€ -110.264	€ -
Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	9.7.4	-579.398	€ -579.035	€ -362
Lasten onderhoudsactiviteiten	9.7.5	-2.249.019	€ -2.249.019	€ -
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	9.7.6	-306.126	€ -305.935	€ -192
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille		3.450.828	€ 3.447.626	€ 3.202
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille		450.550	€ 450.550	€ -
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille		-253.372	€ -253.372	€ -
Verkoopkosten		-10.669	€ -10.669	€ -
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	9.7.7	186.509	€ 186.509	€ -
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille		-2.925.131	€ -2.925.131	€ -
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille		15.852.168	€ 15.845.980	€ 6.188
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	9.7.8	12.927.037	€ 12.920.849	€ 6.188
Opbrengsten overige activiteiten		24.939	€ 24.923	€ 16
Kosten overige activiteiten		0	€ -	€ -
Netto resultaat overige activiteiten	9.7.9	24.939	€ 24.923	€ 16
Overige organisatiekosten	9.7.10	-265.558	€ -265.392	€ -166
Leefbaarheid	9.7.11	-38.340	€ -38.340	€ -
Rentebaten en soortgelijke opbrengsten	9.7.12	29.803	€ 29.803	€ -
Rentelasten en soortgelijke kosten	9.7.13	-113.844	€ -113.844	€ -
Saldo financiële baten en lasten		-84.041	€ -84.041	€ -
Resultaat voor belastingen		16.201.374	€ 16.192.134	€ 9.240
Belastingen	9.7.14	-550.755	€ -550.410	€ -345
Resultaat na belastingen		15.650.619	€ 15.641.723	€ 8.895

KASSTROOMOVERZICHT 2024

	Totaal	DAEB	Niet-DAEB
Ontvangsten:			
1.1.1 Zelfstandige huurwoningen Daeb	€ 6.491.142	€ 6.491.142	€ -
1.1.2 Zelfstandige huurwoningen en onzelfstandige wooneenheden niet-Daeb	€ -	€ -	€ -
1.1.3 Onzelfstandig overige wooneenheden Daeb	€ -	€ -	€ -
1.1.4 Overige niet woongelegenheden Daeb	€ 47.171	€ 47.171	€ -
1.1.5 Overige niet woongelegenheden niet-Daeb	€ 3.510	€ -	€ 3.510
1.2 Vergoedingen	€ 130.250	€ 130.250	€ -
1.3 Overheidsontvangsten	€ -	€ -	€ -
1.4 Overige bedrijfsontvangsten	€ 17.030	€ 17.019	€ 11
1.5 Renteontvangsten	€ 55.714	€ 55.679	€ 35
<i>Saldo ingaande kasstromen</i>	€ 6.744.817	€ 6.741.261	€ 3.556
Uitgaven:			
1.6 Erfpacht	€ -	€ -	€ -
1.7.1 Lonen en salarissen	€ -552.843	€ -552.497	€ -346
1.7.2 Sociale lasten	€ -85.053	€ -85.000	€ -53
1.7.3 Pensioenlasten	€ -70.877	€ -70.833	€ -44
1.8 Onderhoudsuitgaven	€ -1.728.347	€ -1.728.347	€ -
1.9 Overige bedrijfsuitgaven	€ -1.016.500	€ -1.015.864	€ -636
1.10 Renteuitgaven	€ -89.684	€ -89.628	€ -56
1.11 Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	€ -11.950	€ -11.950	€ -
1.12 Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	€ -20.153	€ -20.153	€ -
1.13 Vennootschapsbelasting	€ -480.047	€ -479.747	€ -300
<i>Saldo uitgaande kasstromen</i>	€ -4.055.454	€ -4.054.018	€ -1.436
Kasroom uit operationele activiteiten	€ 2.689.363	€ 2.687.244	€ 2.119
(des)investerings			
2.1 a Verkoopontvangsten bestaand	€ 450.550	€ 450.550	€ -
2.5 a (Des)Investeringsontvangsten overig	€ 7.450	€ 7.450	€ -
2.6 a Nieuwbouw huur, woon- en niet woongelegenheden	€ -4.409.530	€ -4.409.530	€ -
2.7 a Woningverbetering	€ -1.805.063	€ -1.805.063	€ -
2.14 a Investerings overig	€ -16.489	€ -16.489	€ -
2.15 a Externe kosten bij verkoop	€ -10.670	€ -10.670	€ -
Kasroom uit (des)investerings	€ -5.783.752	€ -5.783.752	€ -

VERVOLG KASSTROOMOVERZICHT

	Totaal	DAEB	Niet-DAEB
Ingaand			
3.1.1 Nieuwe door WSW geborgde leningen	€ 2.000.000	€ 2.000.000	€ -
3.1.2 Nieuwe niet door WSW geborgde leningen Daeb-investeringen	€ -	€ -	€ -
3.1.3 Nieuwe niet door WSW geborgde leningen niet-Daeb-investeringen	€ -	€ -	€ -
Uitgaand			
3.2.1 Aflossing door WSW geborgde leningen	€ -789.829	€ -789.829	€ -
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	€ 1.210.171	€ 1.210.171	€ -
4.1 Mutatie liquide middelen	€ -1.884.218	€ -1.886.337	€ 2.119

9.9 Wet normering topinkomens

De Wet normering topinkomens (WNT) is van toepassing op Beter Wonen. De WNT kent een openbaarmakingsregime en een maximale bezoldigingsnorm voor topfunctionarissen in de publieke en semipublieke sector. Voor topfunctionarissen van woningcorporaties gelden aanvullende salarissenormen, gebaseerd op het aantal verhuurbare eenheden van de corporatie en de grootte van de gemeente waarin de corporatie de (meeste) woningen in bezit heeft. Onder de WNT geldt een publicatieverplichting in de jaarrekening evenals een opgave daarvan bij de verantwoordelijke minister. Het voor Beter Wonen toepasselijke bezoldigingsmaximum is in 2024 € 124.000, bezoldigingsklasse B.

De bezoldiging van de topfunctionarissen die over 2024 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 2024			
bedragen x € 1	M. C. Dirks	F.M. van Dijk	
Functiegegevens	Directeur-bestuurder	Hoofd vastgoed en wonen	
Aanvang en einde functievervulling in 2024	1/1 - 31/12	1/1 - 31/08	
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)	1,0	1,0	
Dienstbetrekking?	ja	ja	
Bezoldiging			
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	102.907	63.384	
Beloningen betaalbaar op termijn	15.867	8.315	
<i>Subtotaal</i>	<i>118.774</i>	<i>71.699</i>	
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	124.000	82.667	
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	N.v.t.	N.v.t.	
Bezoldiging	118.774	71.699	
Het bedrag van de overschrijding en de reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	N.v.t.	N.v.t.	
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	N.v.t.	N.v.t.	
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	1	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
Bezoldiging	113.126	97.659	56.572

Met ingang van 2024 kwalificeren MT-Leden F.M. van Dijk en E.P.J. Scholten niet meer als topfunctionarissen door gewijzigde zeggenschapsstructuur.

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 2024 een maximum € 18.600 (15%) per jaar en voor leden van de RvC € 12.400 (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 € 14.880 voor de voorzitter en € 9.920 voor leden.

1c. Toezichthoudende topfunctionarissen

Gegevens 2024					
bedragen x € 1	A.J.T. Leek	A.B. van der Kraats	M. Heerkens	C. Dijkstra	G.J. Wiegman
Functiegegevens	Voorzitter	Lid	Lid	Lid	Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2024	1/1 - 31/12	1/1 - 31/03	1/1 - 31/12	1/4- 31/12	1/4 - 31/12
Bezoldiging					
Bezoldiging	14.880	2.480	9.920	7.440	7.440
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	18.600	3.083	12.400	9.317	9.317
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
Bezoldiging	14.880	2.480	9.920	7.440	7.440
Het bedrag van de overschrijding en de reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
Gegevens 2023					
bedragen x € 1	A.J.T. Leek	A.B. van der Kraats	M. Heerkens		
Functiegegevens	Lid	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		

Naast de hierboven vermelde topfunctionarissen zijn er geen overige functionarissen met dienstbetrekking die in 2024 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, 8 april 2025

Woningbouwvereniging Beter Wonen

Bestuur:

De heer M.C. Dirks
Directeur - bestuurder

Raad van Commissarissen:

De heer M.A. Heerkens
Voorzitter

De heer G.J. Wiegman
Lid

Mevrouw C.G. Dijkstra
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 2024

Ons oordeel

Wij hebben de jaarrekening 2024 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 2024 en van het resultaat over 2024 in overeenstemming met de vereisten voor de jaarrekening bij en krachtens artikel 35 van de Woningwet en de Wet normering topinkomens (WNT).

De jaarrekening bestaat uit:

1. de balans per 31 december 2024;
2. de winst- en verliesrekening over 2024; en
3. de toelichting met een overzicht van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en andere toelichtingen.

De basis voor ons oordeel

Wij hebben onze controle uitgevoerd volgens het Nederlands recht, waaronder ook de Nederlandse controlestandaarden en de Regeling Controleprotocol WNT 2024 vallen. Onze verantwoordelijkheden op grond hiervan zijn beschreven in de sectie 'Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening'.

Wij zijn onafhankelijk van 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



Naleving anticumulatiebepaling WNT niet gecontroleerd

In overeenstemming met de Regeling Controleprotocol WNT 2024 hebben wij de anticumulatiebepaling, bedoeld in artikel 1.6a WNT en artikel 5, lid 1, sub n en o Uitvoeringsregeling WNT, niet gecontroleerd. Dit betekent dat wij niet hebben gecontroleerd of er wel of niet sprake is van een normoverschrijding door een leidinggevende topfunctionaris vanwege eventuele dienstbetrekkingen als leidinggevende topfunctionaris bij andere WNT-plichtige instellingen, alsmede of de in dit kader vereiste toelichting juist en volledig is.

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 bezien 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:

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

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

Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen andere informatie

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

- het bestuursverslag inclusief het volkshuisvestelijk verslag 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 gereede 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 2024, ethische voorschriften en de onafhankelijkheidseisen. Onze controle bestond onder andere uit:

- het identificeren en inschatten van de risico's dat de jaarrekening afwijkingen van materieel belang bevat als gevolg van fouten of fraude, het in reactie op deze risico's bepalen en uitvoeren van controlewerkzaamheden en het verkrijgen van controle-informatie die voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel. Bij fraude is het risico dat een afwijking van materieel belang niet ontdekt

- wordt groter dan bij fouten. Bij fraude kan sprake zijn van samenspanning, valsheid in geschrifte, het opzettelijk nalaten transacties vast te leggen, het opzettelijk verkeerd voorstellen van zaken of het doorbreken van de interne beheersing;
- het verkrijgen van inzicht in de interne beheersing die relevant is voor de controle met als doel controlewerkzaamheden te selecteren die passend zijn in de omstandigheden. Deze werkzaamheden hebben niet als doel om een oordeel uit te spreken over de effectiviteit van de interne beheersing van de toegelaten instelling;
 - het evalueren van de geschiktheid van de gebruikte grondslagen voor financiële verslaggeving en het evalueren van de redelijkheid van schattingen door het bestuur en de toelichtingen die daarover in de jaarrekening staan;
 - het vaststellen dat de door het bestuur gehanteerde continuïteitsveronderstelling aanvaardbaar is. Tevens het op basis van de verkregen controle-informatie vaststellen of er gebeurtenissen en omstandigheden zijn waardoor 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,

Share Impact Accountants B.V.

Was getekend,

H. Hollander RA