BETERWONEN
Woningbouwvereniging

Verkorte versie Jaarverslag 2024

Ten geleide

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

BETERWONEN
Woningbouwvereniging

1. Bestuursverslag

Voorwoord

Het afgelopen jaar was de druk op de lokale woningmarkt onverminderd hoog. Op het gebied van woningaanbod hebben we mooie stappen gezet. Er zijn verschillende bouwprojecten gestart (Slingerweg en Fase 2 Laan Bloys) en ook afgerond (fase 1 Laan Bloys). Helaas zijn er ook initiatieven om versneld uit te breiden om verschillende redenen gestrand. Tegelijkertijd is er sprake van een duidelijke behoefte aan meer woningen en alles wijst erop dat die behoefte de komende jaren alleen meer 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. We blijven ons dan ook onverminderd inzetten om versneld woningen te bouwen.

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

N.B. Op 16 april jl. heeft het kabinet in de Voorjaarsnota voorgesteld om de huurprijzen voor sociale huurwoningen in 2025 en 2026 te bevriezen. De voorgenomen huurbevriezing is op dit moment nog niet definitief. Mocht de huurbevriezing daadwerkelijk doorgang vinden zonder een volwaardige compensatie van de overheid, dan zal Beter Wonen genoodzaakt zijn om toekomstige investeringen (inclusief het tempo daarvan) te heroverwegen.

#1: Betaalbaarheid

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. Betalingsregelingen: 79 Vroegsignalering aanmeldingen: 19

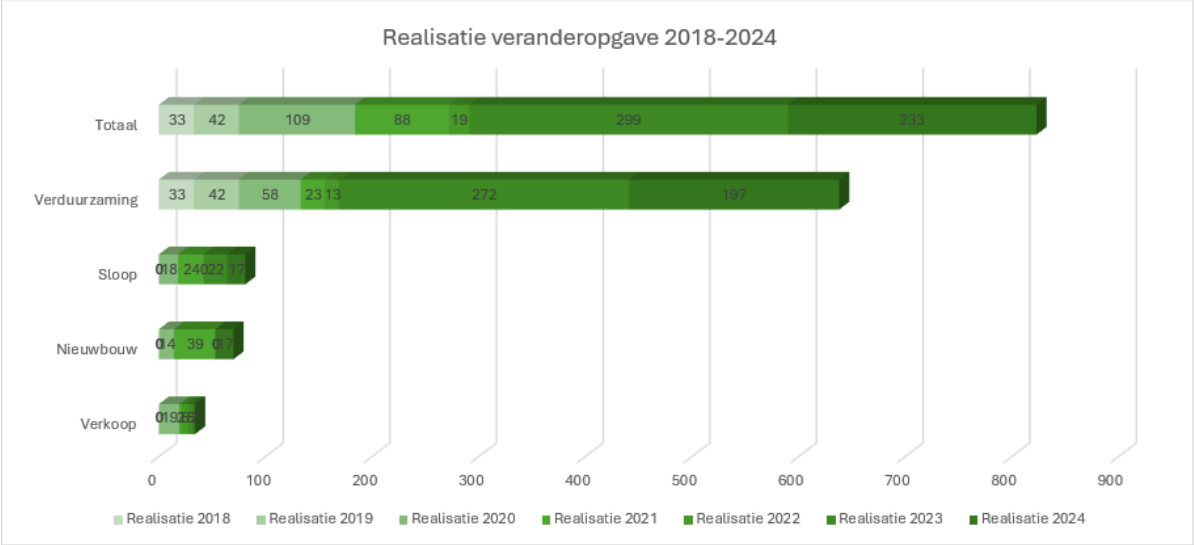
#2: Beschikbaarheid

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 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.

#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.

- Woningverkopen: 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 totaal zijn 15 woningen voorzien van bodemisolatie en 16 woningen van geïsoleerde composietvloeren. Verder zijn bij planmatige onderhoudsprojecten twee woningen voorzien van een warmtepomp.

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.

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

Klachten en geschillen

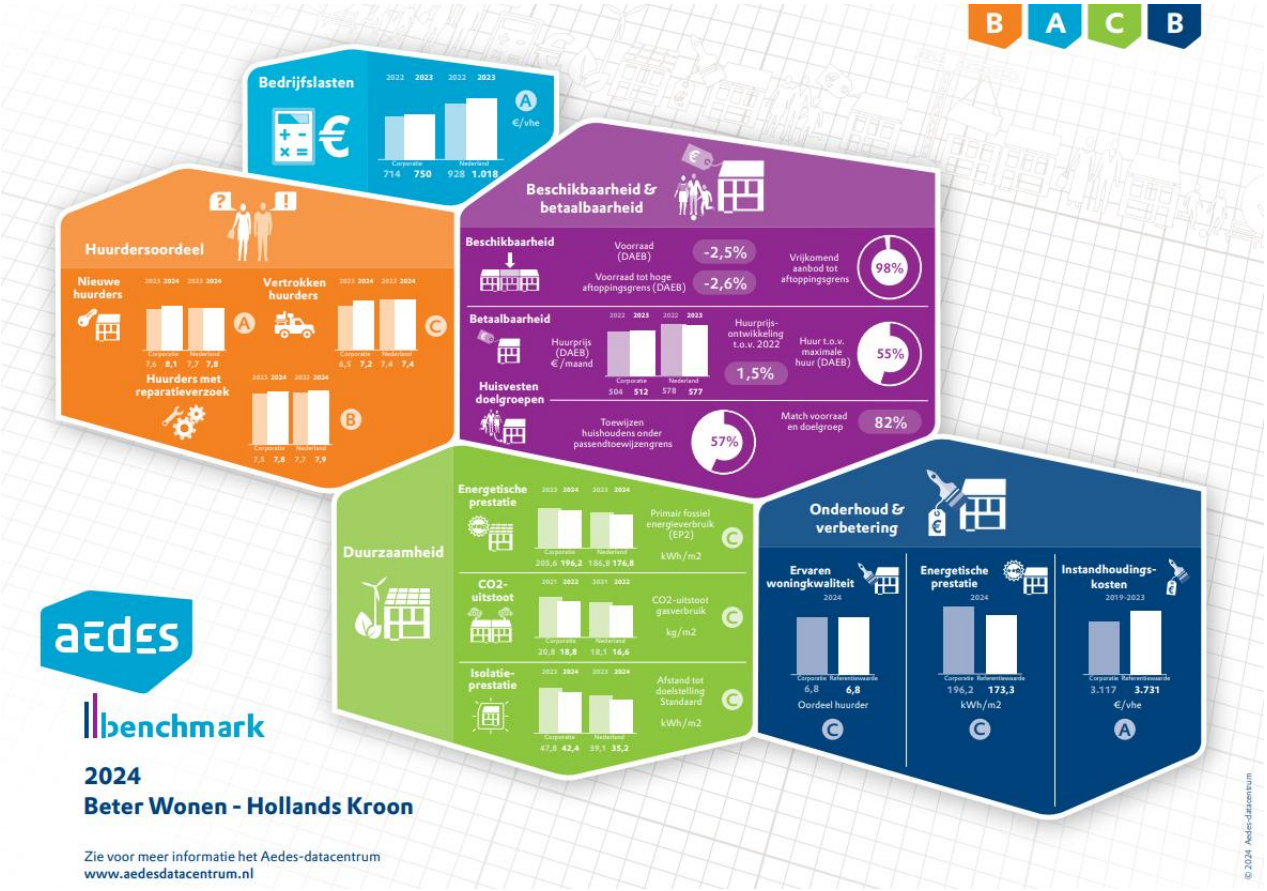
Beter Wonen participeert in de Bovenregionale Geschillencommissie Noord-Holland Noord.
De Geschillencommissie adviseert het bestuur van de corporatie met betrekking tot de afhandeling van de aan haar voorgelegde geschillen, dan wel met betrekking tot de afhandeling van een door de corporatie aan haar voorgelegd probleem.
In het verslagjaar is 1 geschil voorgelegd aan de Geschillenadviescommissie. Dit betrof een klacht over de eindinspectie en de daarbij behorende eindafrekening.

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. In het verslagjaar is één bezwaarschrift tegen de voorgestelde jaarlijkse huurverhoging ingediend bij de Huurcommissie. Dit bezwaar is door de huurcommissie ongegrond verklaard.

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.



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.

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 gemeentelijke locaties (voormalige schoollocaties).

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).

Dorpsontwikkelvisie Hippolytushoef

De gemeente Hollands Kroon is gestart 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 een externe partij gewerkt aan een haalbaarheidsstudie die inzicht moet geven in de verdichtingsmogelijkheden voor woningbouw binnen de bestaande dorpskern van Hippolytushoef. Potentiële ontwikkellocaties worden hierbij ook betrokken. Dit gebiedsperspectief moet een onderlegger vormen om verbanden te leggen en uitspraken te kunnen doen over de haalbaarheid van de verschillende ontwikkellocaties.

Invulling eigen 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 afhandeling van deze reacties. 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 in volle gang. 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 zijn 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 studiowoningen 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.

BETERWONEN
Woningbouwvereniging

Sloop en vervangende 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 studiowoningen. 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. Bewoners worden regelmatig geïnformeerd over de voortgang van de planontwikkeling. In januari is een bewonersavond georganiseerd waarbij de meest recente 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

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.

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%.

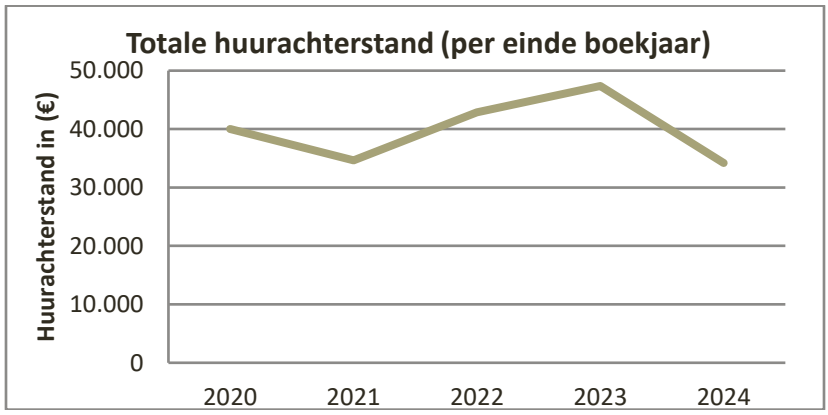
In 2024 zijn 7 bezwaarschriften op huurverhogingsvoorstellen ontvangen. Alle bezwaren zijn schriftelijk met onderbouwing afgewezen wegens ongegronde bezwaarredenen. Uiteindelijk is één zaak ter beoordeling doorgestuurd naar de Huurcommissie en is het bezwaar door hen ongegrond verklaard.

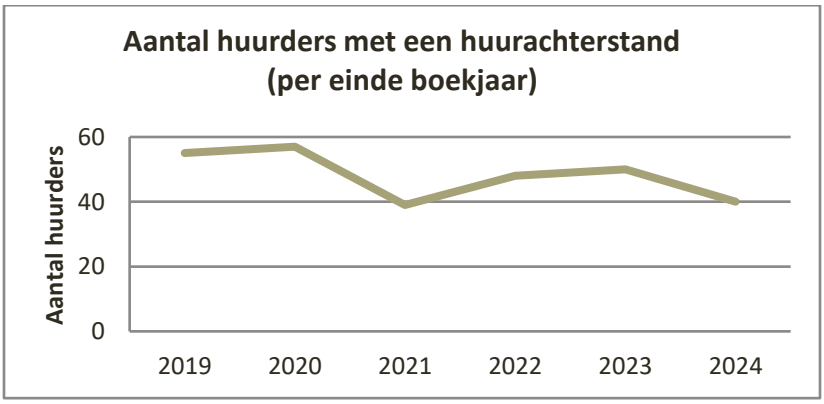
Beter Wonen streeft naar degelijke en betaalbare woningen en volgt de huurgrenzen zoals deze gelden voor de huurtoeslag.

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 gederfde inkomsten en bij vorderingen die door de deurwaarder geïnd worden lopen de kosten voor de huurder hoog op. Oplopende huurachterstanden kunnen een indicatie zijn van ernstige financiële problemen en onderliggende problematiek. Snelle actie bij het ontstaan van huurachterstanden voorkomt dat schulden problematisch worden. Het incassobeleid van Beter Wonen is erop gericht betalingsachterstanden in een vroegtijdig stadium te signaleren en samen met de huurder op te lossen, zodat bijkomende incassokosten of zelfs een huisuitzetting worden voorkomen. Middels schriftelijke herinneringen wordt de huurder gewezen op de huurachterstand, waarna ook per 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.





Verkort verslag van de Raad van Commissarissen

Prestaties van de Woningbouwvereniging
In 2024 behaalde Beter Wonen wederom goede resultaten op klanttevredenheid, verduurzaming, en onderhoud. De sloop/nieuwbouwprojecten werden succesvol uitgevoerd, wat blijkt uit positieve beoordelingen van de Autoriteit Wonen, het Waarborgfonds Sociale Woningbouw en het KWH-label. De beperkte mogelijkheden uitbreidingsnieuwbouw baart zorgen, maar een motie van de Gemeenteraad over versnelde nieuwbouw in Hollands Kroon biedt perspectief. Personele veranderingen zijn goed opgevangen en boden kansen voor een aanpassing in de organisatiestructuur. De Raad is positief over het aanpassingsvermogen van de organisatie.

Samenstelling Raad van Commissarissen
De samenstelling van de RvC veranderde in 2024, met de benoeming van twee nieuwe leden per 1 april, na het vertrek van een lid vanwege de maximale zittingsduur en het komende vertrek van de voorzitter per 1-4-2025. Beide nieuwe leden doorliepen een inwerkprogramma. In november 2024 werd besloten de samenstelling van de RvC eind 2025 opnieuw te evalueren.

Governance
De RvC heeft in 2024 haar visie op bestuur en toezicht herzien. Deze dient als toetssteen voor de activiteiten en prestaties van de corporatie. De RvC houdt toezicht op het strategisch beleid, maatschappelijke prestaties, financiële weerbaarheid, interne beheersing en risicomanagement. In 2025 komt er extra aandacht voor de speerpunten: prestatieafspraken, solidariteit in de sector, verduurzaming, participatie, leefomgeving en beheersbaarheid onderhoudskosten.

Onafhankelijkheid en Onverenigbaarheden
Alle leden van de RvC zijn onafhankelijk, er zijn geen onverenigbaarheden of overlappingen met andere bestuursfuncties.

Uitvoering Toezicht in 2024
De RvC heeft 6 vergaderingen gehouden en toezicht gehouden op de voortgang van het bedrijfsplan, inclusief verhuur, onderhoud, samenwerkingen en projecten. Ook werden de jaarrekening, begrotingen en investeringsbesluiten goedgekeurd. De externe accountant controleerde de jaarrekening en informeerde de RvC over de bedrijfsprocessen.

Samenstelling van de RvC
De RvC bestond in 2024 uit Aad Leek (voorzitter), Diana van der Kraats (tot 1 april 2024), Michiel Heerkens, Gert Jan Wiegman en Clarike Dijkstra (vanaf 1 april 2024).

Slotwoord
De uitdagingen op de lokale woningmarkt blijven groot, maar Beter Wonen blijft zich inzetten voor voldoende betaalbare, energiezuinige woningen in leefbare buurten. De RvC waardeert de inzet van de bestuurder en medewerkers en blijft zich inzetten voor de sociale volkshuisvesting.

Meer weten? Bekijk de volledige jaarstukken op onze website: www.beterwonenhippo.nl

BETERWONEN
Woningbouwvereniging