



**Jaarstukken 2025
(definitieve versie
d.d. 1-4-2026)**

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.

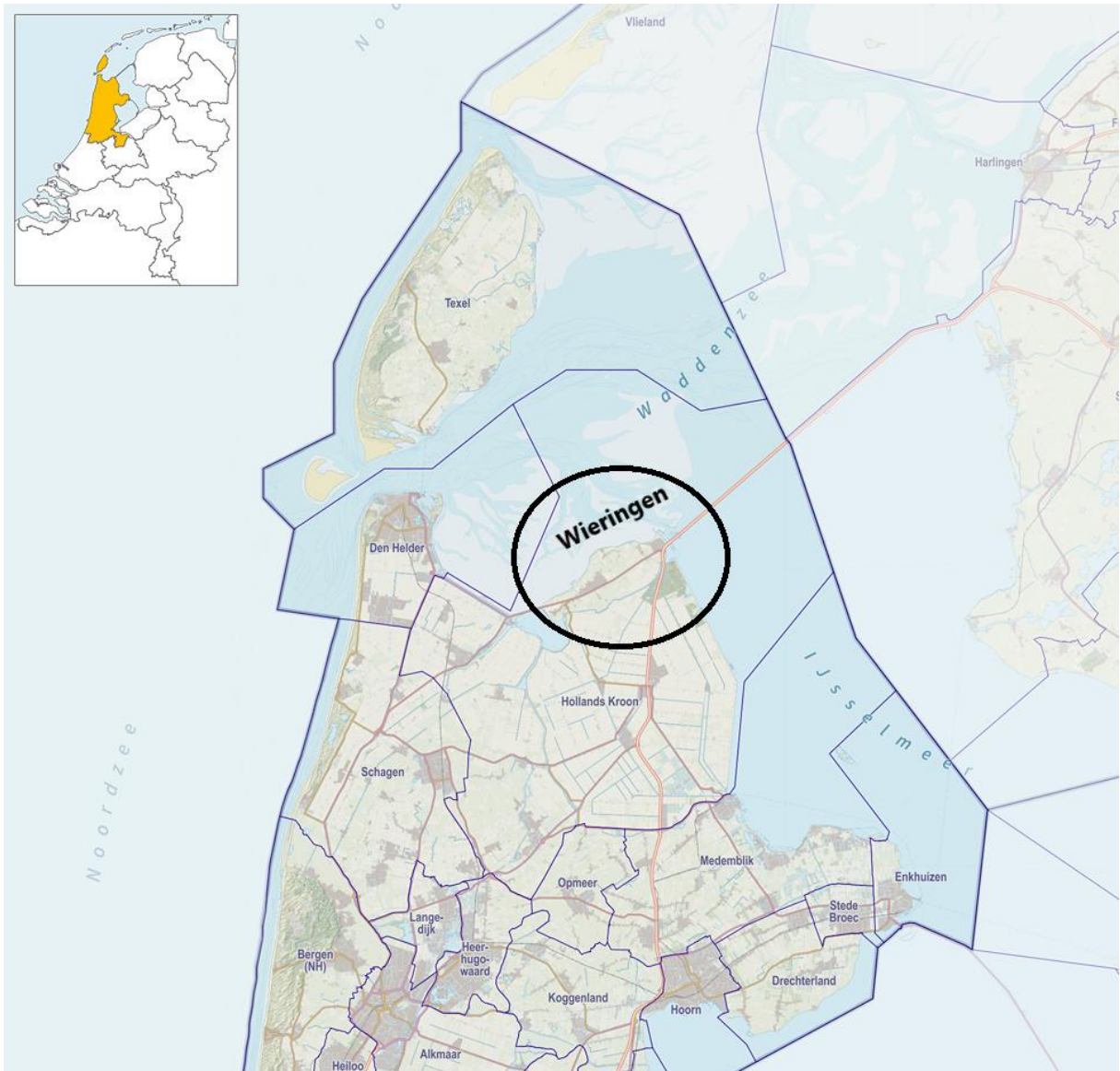
Afrondingsverschillen in de jaarrekening

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	18
Beleidsmatige beschouwing vastgoedwaarderingen	28
De positie van Beter Wonen in de sector	31
2. Volkshuisvestingsverslag 2025	33
Inleiding	33
Verslaglegging volkshuisvestelijke prestaties	33
Prioriteit: Bijdragen aan de bouwopgave	35
Prioriteit: zorgen voor betaalbaarheid	41
Prioriteit: investeren in een duurzame sociale woningvoorraad	45
Prioriteit: realiseren van wonen met zorg	47
Prioriteit: huisvesting spoedzoekers	49
Prioriteit: Investeren in leefbaarheid	50
Verhuur van de woningen	51
Het betrekken van bewoners bij beleid en beheer	59
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 2025	72
74	
5. Balans per 31 december 2025	75
6. Winst- en verliesrekening over 2025	77
7. Kasstroomoverzicht 2025 (directe methode)	78
9.1 Algemeen	80

9.1.1	<i>Vestigingsadres en inschrijfnummer handelsregister</i>	80
9.1.2	<i>Stelselwijzigingen</i>	80
9.1.3	<i>Schattingswijzigingen</i>	80
9.1.4	<i>Presentatiewijzigingen</i>	80
9.1.5	<i>Schattingen</i>	80
9.1.6	<i>Gescheiden verantwoording DAEB/niet-DAEB</i>	81
9.2	Grondslagen voor waardering activa en passiva	82
9.2.1	<i>Regelgeving</i>	82
9.2.2	<i>Immateriële vaste activa</i>	82
9.2.3	<i>Vastgoedbeleggingen</i>	82
9.2.4	<i>Materiële vaste activa</i>	87
9.2.5	<i>Vorderingen</i>	88
9.2.6	<i>Liquide middelen</i>	88
9.2.7	<i>Voorzieningen</i>	88
9.2.8	<i>Langlopende schulden</i>	89
9.2.9	<i>Kortlopende schulden</i>	89
9.3	Grondslagen voor bepaling van het resultaat	90
9.3.1	<i>Algemeen</i>	90
9.3.2	<i>Nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille</i>	90
9.3.3	<i>Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille</i>	91
9.3.4	<i>Waardeveranderingen vastgoedportefeuille</i>	91
9.3.5	<i>Nettoresultaat overige activiteiten</i>	91
9.3.6	<i>Overige organisatiekosten</i>	92
9.3.7	<i>Leefbaarheid</i>	92
9.3.8	<i>Saldo Financiële baten en lasten</i>	92
9.3.9	<i>Belastingen resultaat uit gewone bedrijfsvoering</i>	92
9.3.10	<i>Afschrijvingen</i>	92
9.3.11	<i>Lonen, salarissen en sociale lasten</i>	93
9.3.12	<i>Pensioenlasten</i>	93

9.3.13 Waardeveranderingen financiële instrumenten gewaardeerd tegen reële waarde
94

9.4	Belangrijke inschattingen t.a.v. waardering en resultaatbepaling	96
9.5	Kasstroomoverzicht	96
9.6	Toelichting op de balans	97
9.6.1	Vaste activa	97
9.6.2	Vlottende activa	104
9.6.3	Liquide middelen	105
9.6.4	Eigen vermogen	105
9.6.5	Voorzieningen	106
9.6.6	Langlopende schulden	107
9.6.7	Kortlopende schulden	108
9.6.8	Niet uit de balans blijvende rechten en verplichtingen	109
9.7	Toelichting op de winst- en verliesrekening	111
9.7.1	Huuropbrengsten	111
9.7.2	Opbrengsten servicecontracten	111
9.7.3	Lasten servicecontracten	111
9.7.4	Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	111
9.7.5	Lasten onderhoudsactiviteiten	112
9.7.6	Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	112
9.7.7	Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	112
9.7.8	Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	113
9.7.9	Nettoresultaat overige activiteiten	113
9.7.10	Overige organisatiekosten	113
9.7.11	Leefbaarheid	113
9.7.12	Rentebaten	113
9.7.13	Rentelasten	114
9.7.14	Belastingen	114
9.7.15	Afschrijvingen	116

9.7.16	Lonen en salarissen	116
9.7.17	Werknemers	116
9.7.18	Accountantshonoraria	117
9.8	Gescheiden verantwoording DAEB/ Niet DAEB.....	118
9.9	Wet normering topinkomens.....	121
10.	Ondertekening	124
11.	Overige gegevens	125
11.1	Statutaire resultaatbestemming	125
11.2	Controleverklaring van de onafhankelijke accountant	126

1. Bestuursverslag

Voorwoord

In dit jaarverslag blikken we terug op de inspanningen en resultaten die we als organisatie hebben gerealiseerd in het verslagjaar 2025.

In een periode waarin de druk op de woningmarkt onverminderd hoog blijft en de verwachtingen richting woningcorporaties verder toenemen, hebben wij met overtuiging gewerkt aan onze kerntaken: het bieden van betaalbare, kwalitatief goede woningen in leefbare buurten voor iedereen die een passend thuis zoekt.

Met **de oplevering van nieuwbouwwoningen** aan de Slingerweg en de afronding van de tweede fase aan de Laan Bloys van Treslong hebben we de woningvoorraad versterkt en de doorstroming verbeterd. Tegelijkertijd zijn belangrijke stappen gezet richting toekomstige uitbreidingslocaties in Hippolytushoef en Den Oever en is de omgevingsvergunning voor De Kule verkregen – een belangrijke mijlpaal na een langdurig voorbereidingstraject.

Tegelijkertijd zien we in heel Nederland dat **de opgaven voor woningcorporaties sneller toenemen dan de beschikbare middelen**. Corporaties worden geconfronteerd met een combinatie van hoge bouwkosten, stijgende rente, strengere duurzaamheidseisen, betaalbaarheidsopgaven en een groeiende vraag naar passende woningen. De maatschappelijke verwachtingen zijn terecht hoog, maar het financieel en organisatorisch waarmaken ervan vraagt steeds meer creativiteit, risicobereidheid en samenwerking.

Voor corporaties in landelijk gebied komt daar een extra uitdaging bij. De schaal is kleiner, en **de businesscase voor nieuwbouw of ingrijpende verduurzaming is vaak kwetsbaarder**. De kosten lopen gelijk op met die in stedelijke regio's, terwijl de opbrengsten in huur en marktwaarde aanzienlijk lager liggen. Hierdoor ontstaat een groeiende discrepantie tussen maatschappelijke opgaven en beschikbare middelen. Om de opgaven de komende jaren daadwerkelijk te kunnen realiseren, moet de mismatch tussen opgaven en middelen worden hersteld.

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. In 2026 wordt het ondernemingsplan herijkt.

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.	2025: Toegestane huurverhoging 5%. Huuraanpassing max 4,5% en afgetopt op streefhuur. Gemiddelde huurverhoging voor het totale woningbezit is hiermee uitgekomen op 3,98%
Minimaal 95% van de sociale huurwoningen moet worden toegewezen aan huishoudens met een lager inkomen: passend toewijzen.	2025: 96,7% van de nieuwe verhuringen is passend toegewezen.
We verlagen de totale woonlasten voor huurders via duurzaamheidsmaatregelen	2025: 81 woningen zijn voorzien van PV-panelen. Daarnaast is bij 19 woningen bodemisolatie aangebracht en zijn 6 woningen uitgerust met geïsoleerde composietvloeren. Verder zijn 18 woningen voorzien van een hybride warmtepomp en 23 woningen van een all-electric warmtepomp. Alle 23 opgeleverde nieuwbouwwoningen zijn standaard uitgevoerd met een all-electric warmtepomp.
Betalingsproblemen vroegtijdig signaleren en huurders ondersteunen bij het oplossen van deze achterstanden.	2025: ondanks het intensieve incassobeleid en het per 2025 gratis aanbieden van een budgetcoach is de huurachterstand ultimo 2025 (€ 42k) toegenomen ten opzichte van vorig jaar (€ 34k).

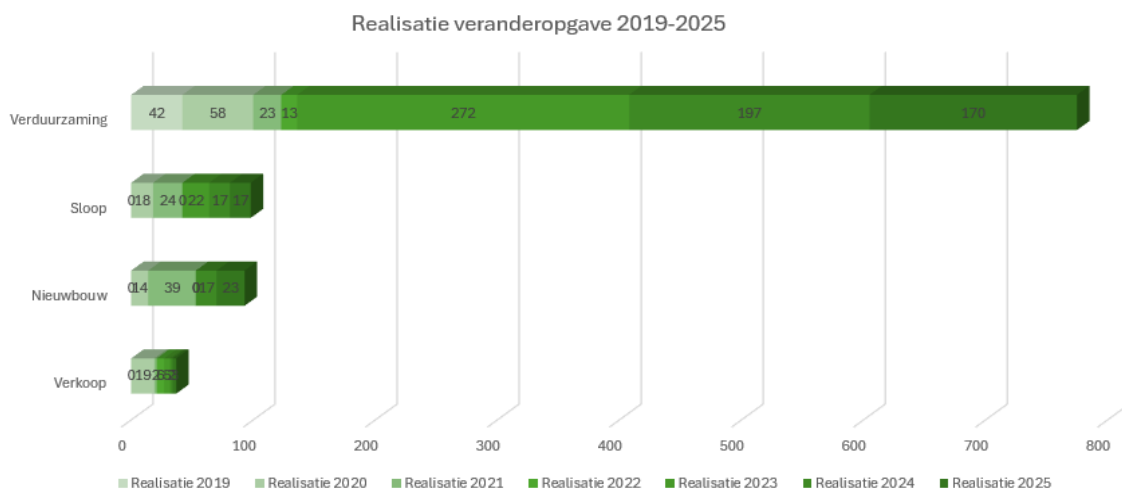
#2: Beschikbaarheid

In grote delen van Nederland is sprake van woningnood. Ook in ons werkgebied is de vraag naar huurwoningen de afgelopen jaren toegenomen. Op basis van regionale prognoses voor bevolkingsontwikkeling en huishoudensgroei is onze portefeuillestrategie in 2021 aangepast van een stabiele omvang naar een groeistrategie van circa vijf procent. Daarmee spelen wij in op de verwachte ontwikkeling van het aantal huishoudens en de veranderende samenstelling van onze doelgroep.

Doelstelling	Realisatie
Langer zelfstandig wonen	Langer zelfstandig wonen is een belangrijk uitgangspunt. Huurders van 75 jaar en ouder kunnen gebruikmaken van kleinschalige woningaanpassingen. In 2025 zijn 36 werkopdrachten verstrekt. Hiermee ondersteunen wij ouderen om zo lang mogelijk in hun vertrouwde omgeving te blijven wonen.
Uitbreidingsnieuwbouw	Voor uitbreiding van de woningvoorraad zijn in 2025 meerdere stappen gezet om versneld minimaal 50 extra huurwoningen toe te voegen. Voor de locatie De Kule is een omgevingsvergunning verleend voor de bouw van 11 woningen. Daarnaast is samen met de gemeente een verkenning gestart naar de potentiële nieuwbouwlocatie Martekrogt in Den Oever en De Tjating in Hippolytushoef. In totaal zijn in 2025 23 nieuwbouwwoningen opgeleverd.
Evenwicht in vraag en aanbod	We bevorderen de doorstroming binnen de lokale huursector d.m.v. een doorstroomregeling. Dit doen we samen met collega-corporaties en de huurdersorganisaties. Zo is vanaf 2026 de 55+ voordeelregeling van kracht. Maar besteden we ook extra aandacht aan ouderen die al lange tijd in een grote woning wonen. Soms vraagt het extra uitleg of hulp bij verhuizing om doorstroom op gang te brengen. Ook hebben we in 2025 een pilot gedaan waarbij we 2x een woning via loting hebben aangeboden. En werken we nog steeds met voorrang voor: <ol style="list-style-type: none"> 1. Woningzoekenden die woonachtig zijn op Wieringen; 2. Woningzoekenden die elders binnen de gemeente Hollands Kroon woonachtig zijn. In ons aanbod werken we vaker met specifieke doelgroepen, gezinsgrootte of leeftijden, om op deze manier vraag en aanbod goed op elkaar af te stemmen.

#3: Kwaliteit en duurzaamheid

Wij maken weloverwogen keuzes in onze vastgoedportefeuille, waarbij uitbreiding en kwaliteitsverbetering elkaar versterken. Beslissingen over nieuwbouw, sloop, verkoop, onderhoud en verduurzaming worden in samenhang beoordeeld vanuit het perspectief van de lange termijn. De beperkte netto groei in 2025 maakt duidelijk dat uitbreiding hand in hand moet gaan met versterking van de kwaliteit van het bestaande bezit. Wij sturen daarom op uitbreiding, structurele kwaliteitsverbetering en een bewuste inzet van verkoop ter ondersteuning van onze strategische koers. Bij verduurzaming wordt steeds getoetst in hoeverre maatregelen bijdragen aan betere energieprestaties én aan betaalbaarheid en wooncomfort voor huurders. Zo houden wij de maatschappelijke opgave in balans met onze financiële mogelijkheden.



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

In 2025 zijn er 3 woningen verkocht, 23 nieuwbouwwoningen opgeleverd en 17 woningen gesloopt. Daarnaast zijn 81 woningen voorzien van zonnepanelen. Daarnaast zijn 19 woningen voorzien van bodemisolatie en 6 woningen van een geïsoleerde composietvloer. Binnen de planmatige onderhoudsprojecten zijn 18 woningen uitgerust met een hybride warmtepomp en 24 woningen met een all-electric warmtepomp. De 23 opgeleverde nieuwbouwwoningen zijn tevens voorzien van een all-electric warmtepomp.



Nationale prestatieafspraken

In 2022 hebben Aedes, Vereniging Nederlandse Gemeenten (VNG), Woonbond en de minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening (VRO) de eerste Nationale prestatieafspraken 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.



Nationale prestatieafspraken 2025-2035

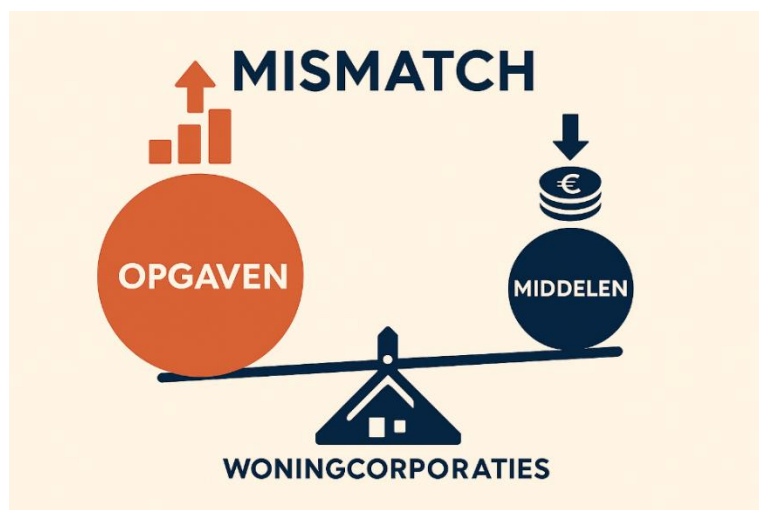
Afspraken over de woningcorporatiesector



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.



Uit de nieuwste update van de Nationale Prestatieafspraken blijkt dat er een groot financieel tekort is: er ontbreekt in totaal € 19,4 miljard om alle geplande opgaven uit te voeren. Ook is duidelijk geworden dat corporaties dit tekort onderling — binnen regio's of tussen regio's — nauwelijks kunnen opvangen. Daarom zijn extra maatregelen nodig om de beschikbare middelen weer in evenwicht te brengen met de opgaven waar we voor staan.



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 er 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	nee	
Beëindiging arbeidsovereenkomst van een aanmerkelijk aantal werknemers	nee	
Vervreemdingen van onroerende zaken indien daarmee tenminste een bij AMvB bepaald bedrag gemoeid is	nee	

Vergaderingen en besluiten

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

Vergaderschema 2025	
<u>Soort vergadering</u>	<u>Aantal vergaderingen</u>
Raad van Commissarissen met bestuur	5
Raad van Commissarissen afzonderlijk	1

Algemene Ledenvergadering:

Na jaren van Corona-maatregelen hebben we in 2024 weer een fysieke ledenvergadering georganiseerd. Doordat de opkomst gering was (3 leden en 1 gast) hebben we voor 2025 besloten om, net zoals tijdens de Coronaperiode, de leden te laten stemmen door middel van een stembiljet. De leden zijn tot en met 24 april 2025 in de gelegenheid gesteld om vragen te stellen en men kon tot en met 30 april 2025 schriftelijk een stem uit te brengen door middel van een antwoordformulier. We hebben 26 formulieren retour ontvangen. Dat zijn er 10 meer dan in 2023.

De belangrijkste schriftelijke besluiten die door de ALV in 2025 zijn genomen:

- Het jaarverslag en de jaarrekening 2024 zijn op 30 april 2025 door de Algemene Ledenvergadering vastgesteld (23 stemmen voor, 3 blanco stemmen, 0 tegen stemmen).
- De Algemene Ledenvergadering heeft op 30 april 2025 decharge verleend aan het bestuur voor het financieel verslag en het gevoerde beleid (23 stemmen voor, 3 blanco stemmen, 0 tegen stemmen).
- De Algemene Ledenvergadering heeft op 30 april 2025 decharge verleend aan de Raad van Commissarissen voor het gehouden toezicht (22 stemmen voor, 4 blanco stemmen, 0 tegen stemmen).

De belangrijkste bestuursbesluiten die in het verslagjaar zijn genomen:

Datum besluit	Genomen besluit
07-01-2025	De opdracht met Hofmeier voor de inhuur van de onafhankelijke controller wordt voor een halfjaar verlengd.
09-01-2025	Het geactualiseerde aanbestedingsbeleid wordt vastgesteld.
15-01-2025	De directeur-bestuurder besluit akkoord te gaan met de offerte voor AVG en security t.a.v. de website Woonmatch Kop NH.
06-02-2025	Het projectvoorstel voor locatie Hendsweel is akkoord bevonden waarna het investeringsvoorstel kan worden ingediend bij de Raad van Commissarissen.
06-02-2025	Het projectvoorstel voor locatie Kaapfeugel en Bonkte Liew is akkoord bevonden waarna het investeringsvoorstel kan worden ingediend bij de Raad van Commissarissen.
14-02-2025	De directeur-bestuurder gaat akkoord met de memo voor het vervangen van de badkamers, keukens en toiletten bij De Werf te Hippolytushoef waarna het project in gang kan worden gezet.
06-03-2025	De directeur-bestuurder gaat akkoord met de memo voor het vervangen van de CV-ketels in 2025.
19-03-2025	De directeur-bestuurder gaat akkoord met het Informatiebeveiligingsbeleid.
19-03-2025	De directeur-bestuurder besluit de jaarlijkse huurverhoging vast te stellen op 4,5%, waarbij wordt afgetopt op streefhuur.
09-04-2025	De directeur-bestuurder gaat akkoord met het aangaan van de door de treasurycommissie voorgestelde financiering conform de financieringsstrategie van Beter Wonen.
14-04-2025	De directeur-bestuurder heeft het bod voor de woning aan de Kromme Weide 4 te Den Oever conform het verkoopbeleid geaccepteerd waarna het koopcontract is ondertekend.
01-05-2025	Naar aanleiding van de memo wordt opdracht verstrekt aan Zonzo voor het plaatsen van PV-panelen bij complex 3400 te Westerland.

Datum besluit	Genomen besluit
19-06-2025	Het Interne auditplan, zoals opgesteld door de controller, wordt in het MT-overleg vastgesteld waarna het ter goedkeuring wordt voorgelegd aan de RvC.
19-06-2025	De overzichten met frauderisico en strategische risico's worden in het MT-overleg vastgesteld waarna het ter goedkeuring wordt voorgelegd aan de RvC.
20-06-2025	De directeur-bestuurder geeft zijn akkoord op het besluitvormingsdocument 'evaluatie-rapportage complex 2210' en verleent decharge voor de uitgevoerde werkzaamheden.
20-06-2025	De directeur-bestuurder geeft zijn akkoord op het besluitvormingsdocument 'evaluatie-rapportage complex 1260 en 2260' en verleent decharge voor de uitgevoerde werkzaamheden.
03-06-2025	Na het aangaan van een koopovereenkomst met Liander is op 3 juni de akte recht van opstal gepasseerd bij de notaris aangaande nabij De Kule 74 te Den Oever (tbv trafostation).
26-06-2025	Na het aangaan van een koopovereenkomst betreffende de erfgransplitsing aan de zwinstraat 30 te Den Oever is de akte bij de notaris gepasseerd.
30-06-2025	Na het aangaan van een koopovereenkomst met Liander is op 3 juni de akte recht van opstal gepasseerd bij de notaris aangaande nabij Slingerweg te Hippolytushoef.
30-06-2025	De opdracht met Hofmeier voor de inhuur van de onafhankelijke controller wordt voor een jaar verlengd.
24-07-2025	Het AI-beleid voor Beter Wonen is vastgesteld in het MT-overleg waarna het gedeeld is met het personeel.
28-07-2025	Er is een gebruiksovereenkomst aangegaan met Gemeente Hollands Kroon voor het gebruiken van een stuk grond nabij de Irisstraat voor het sloop-nieuwbouwproject van de Kremersweg.
25-09-2025	De directeur-bestuurder besluit de aangepaste processen voor de begroting, opstellen tertaalrapportages, verlofregistratie, ziekteverzuim, declaraties en jaarlijkse huurverhoging goed te keuren waarna deze worden vastgesteld.

Datum besluit	Genomen besluit
29-09-2025	De directeur-bestuurder gaat akkoord met het aangaan van de door de treasurycommissie voorgestelde financiering conform de financieringsstrategie van Beter Wonen.
14-10-2025	Beter Wonen heeft een taxatierapport ontvangen voor de Zandburen 23 te Hippolytushoef. De getaxeerde waarde á € 250.000,- is akkoord bevonden.
14-10-2025	Beter Wonen heeft een taxatierapport ontvangen voor de Slingerweg 65 te Hippolytushoef. De getaxeerde waarde á € 220.000,- is akkoord bevonden. De vraagprijs is €2.500,- hoger dan de getaxeerde waarde. Dit komt door de extra kosten voor technische aanpassingen en notariskosten.
16-10-2025	Het voorstel voor het Individueel Keuzebudget is akkoord bevonden. Er zijn geen wijzigingen aangebracht t.o.v. 2024. Het document wordt gedeeld met het personeel.
16-10-2025	Er zijn nieuwe regels vanuit Aedes bij de verkoop van woningen. Een taxatie is niet meer verplicht. Besloten om dit wel te blijven doen zodat de verkoopwaarde door een onafhankelijke partij wordt vastgesteld (taxateur niet zijnde verkopend makelaar).
16-10-2025	Op 4 april 2024 is het besluit genomen zoveel mogelijk toe te wijzen aan lokaal woningzoekenden. Aangezien dit proces goed bevalt is besloten om dit niet aan te passen tenzij het nodig blijkt.
16-10-2025	Het voorstel met doelgroep wijzigingen is akkoord bevonden. Voor het eind van het jaar wordt er nog kritisch gekeken naar de jongerencontracten met het oog op wijzigingen per 1/1/26.
16-10-2025	De budgetcoach wordt nu een jaar aangeboden. Na de evaluatie is besloten om het aan te blijven bieden. In oktober 2026 worden de dossiers weer geëvalueerd.
24-10-2025	De directeur-bestuurder gaat akkoord met het vervangen van het toegangsbeheersysteem.
10-11-2025	De directeur-bestuurder heeft het bod voor de woning aan de Slingerweg 65 te Hippolytushoef geaccepteerd, conform het verkoopbeleid, waarna het koopcontract kan worden ondertekend.

Datum besluit	Genomen besluit
12-11-2025	De directeur-bestuurder is een overeenkomst aangegaan tussen Woningbouwvereniging Beter Wonen, gemeente Hollands Kroon, Woonzorggroep Samen, voor gebruik van de Glazen zaal bij Parkzicht voor een periode van 5 jaar.
17-11-2025	De directeur-bestuurder heeft het bod voor de woning aan de Zandburen 23 te Hippolytushoef geaccepteerd, conform het verkoopbeleid, waarna het koopcontract kan worden ondertekend.
26-11-2025	De directeur-bestuurder geeft opvolging aan de adviezen van de controller en stelt de begroting 2026 en meerjarenbegroting 2027-2035 vast waarna de Raad van Commissarissen de begroting goed kan keuren.
02-12-2025	De PVT keurt het interne studiebeleid goed waarna het document wordt vastgesteld.

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 zijn 3 nieuwe medewerkers in dienst gekomen.

Het totale aantal fte's in dienst bij Beter Wonen per 31-12-2025 is 11,15 (2024: 9,46).

Het gemiddelde aantal fte's over 2025 bedraagt 10,31 fte (2024: 9,40).

Beter Wonen heeft sinds 2020 een samenwerkingsverband met Woningstichting Anna Paulowna ten behoeve van de uitwisselbaarheid van medewerkers. Eind 2025 bestond de werkorganisatie uit 13 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 31-12-2025		
Functie	Aard dienstbetrekking	Fte
Bestuur en directiesecretariaat		
Directeur-bestuurder	Dienstverband	1,00
Directie assistent	Dienstverband	0,63
Financiën		
Hoofd Financiën	Inhuur	0,50
Medewerker planning & control	Dienstverband	0,25
Financieel medewerker	Dienstverband	0,61
Woonconsulent verhuur en huurincasso	Dienstverband	0,22
Vastgoed		
Hoofd Vastgoed	Dienstverband	1,00
Opzichter planmatig onderhoud	Dienstverband	0,89
Opzichter dagelijks onderhoud	Dienstverband	1,00
Medewerker reparatieverzoeken	Dienstverband	1,00
Wonen		
Hoofd Wonen	Dienstverband	1,00
Woonconsulent	Dienstverband	0,78
Woonconsulent sociaal beheer	Dienstverband	0,75
Woonconsulent verhuur en huurincasso	Dienstverband	0,78
Administratief medewerker	Dienstverband	0,74
Totaal		11,15

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 verantwoord 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 2025 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 ook 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 \(beterwonenhippo.nl\)](https://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 2025 blijft er zowel in de koop- als huurmarkt een grote interesse bestaan. Voor de woningportefeuille van Beter Wonen heeft dit tot een stijging van de marktwaarde gezorgd. De marktwaarde is exclusief bezitsmutaties met € 46 miljoen gestegen naar een waarde van € 191 miljoen (2024: € 145 miljoen). Dit betreft een waardestijging van 32% (2024: 12%). Inclusief bezitsmutaties (in 2025 zijn er 3 woningen verkocht, 12 woningen en 2 garages gesloopt, 23 nieuwbouwwoningen opgeleverd en één overige eenheid in exploitatie genomen) stijgt de totale marktwaarde ultimo 2025 met € 48 miljoen naar € 193 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 2015 ('Handboek modelmatig waarden marktwaarde 2025'). De basiskenmerken van de methodiek zijn als volgt:

- De aannames over 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 2025 bedraagt 4,22% voor het DAEB bezit en 4,76% 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 2025.
- 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 2025 is in totaal € 126 miljoen aan ongerealiseerde herwaarderingen in de reserves begrepen (2024: € 88 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 € 127 miljoen.

Dit impliceert dat circa 71% 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.

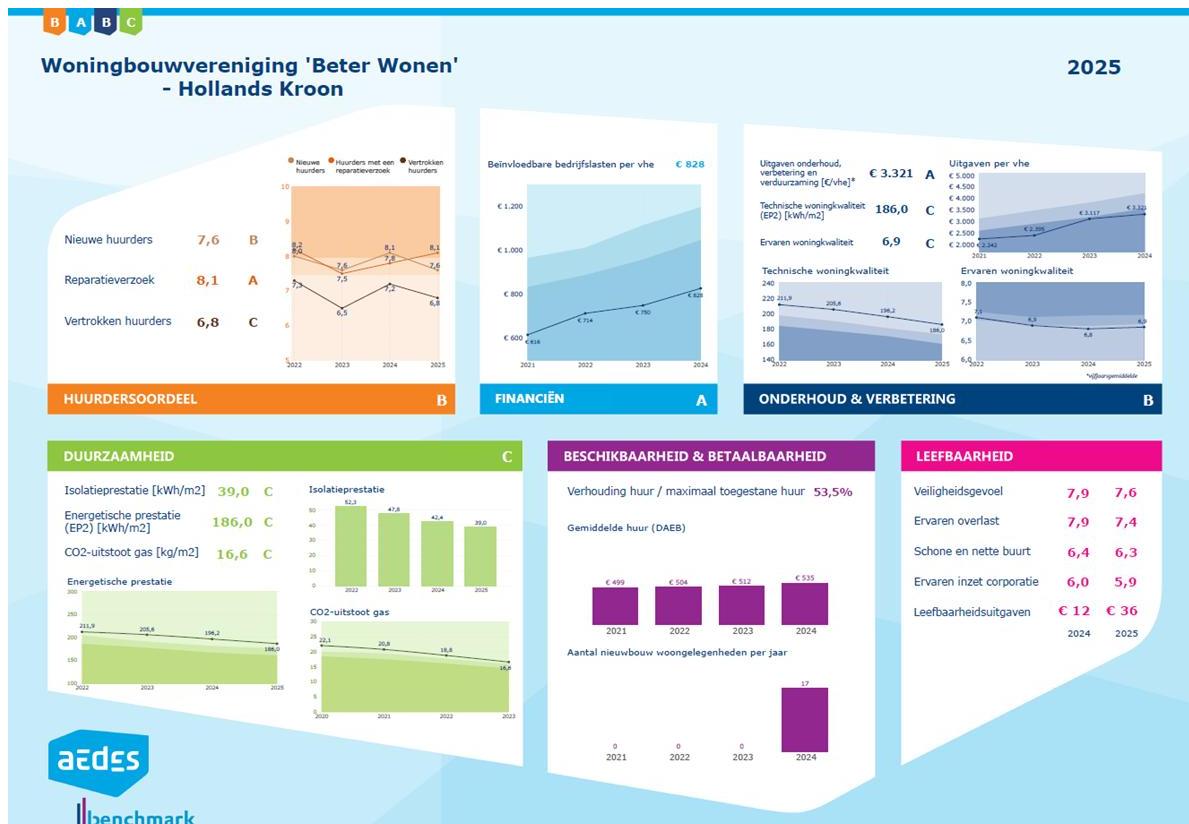
Beoordelingsbrief Autoriteit woningcorporaties

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 is gemaakt.



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 een prominente plek in de landelijke top 10 van laagste huurprijzen weten vast te houden (vierde plek).
2. Bedrijfslasten: op dit onderdeel hebben we een A-waardering behaald en een plek in de landelijke top 10 van de corporaties met de laagste bedrijfslasten (achtste plek).
3. Huurdersoordeel: met scores variërend van 6,8 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 2025

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

De druk op de woningmarkt in ons werkgebied blijft hoog. Wachtlijden lopen op en de slagingskans voor woningzoekenden staat onder druk. In lijn met de in 2021 herijkte portefeuillestrategie sturen wij op uitbreiding van de woningvoorraad met circa vijf procent. In 2026 wordt deze strategie herijkt. Daarbij worden verschillende ontwikkelscenario's meegenomen, waaronder de mogelijke vernieuwingen van bestaande wijken. Deze gebiedsgerichte opgaven hebben substantiële invloed op de toekomstige samenstelling, kwaliteit en investeringsopgave van de portefeuille. Door scenario's door te rekenen ontstaat inzicht in effecten op investeringsvolume, fasering en financiële draagkracht.

Dorpsontwikkelvisie Hippolytushoef

In 2025 is actief bijgedragen aan de totstandkoming van de dorpsontwikkelvisie voor Hippolytushoef. De participatieperiode is afgerond en vaststelling van de visie wordt halverwege 2026 verwacht. De dorpsontwikkelvisie geeft richting aan de ruimtelijke ontwikkeling van Hippolytushoef voor de komende jaren en vormt voor Beter Wonen een kader bij het prioriteren van investeringen. De voorgenomen wijkvernieuwing in de Bloemenbuurt is expliciet opgenomen in de visie. Daarmee is deze opgave niet alleen programmatisch, maar ook ruimtelijk verankerd in de ontwikkelrichting van het dorp.



Impressie één van de concept voorkeursrichting uit dorpsvisie Hippolytushoef

Potentiële ontwikkellocaties

Voor diverse potentiële ontwikkellocaties zijn in het verslagjaar stappen gezet in de onderzoeks- en verkenningfase. Zowel de ruimtelijke inpassing als de financiële haalbaarheid wordt onderzocht, met als doel te komen tot een uitvoerbaar en verantwoord ontwikkelperspectief.

De inzet is om betaalbare permanente woningen toe te voegen met aandacht voor kwaliteit, toekomstbestendigheid en betaalbaarheid. In 2026 wordt het onderzoek verdiept en verder uitgewerkt is samenwerking met de gemeente Hollands Kroon. Daarbij wordt tevens onderzocht in hoeverre passief bouwen op deze locaties technisch en financieel verantwoord kan worden toegepast.

Op basis van de uitkomsten wordt een afweging gemaakt over het vervolg, waarbij investeringsruimte, planning en samenhang met de herijking van de portefeuillestrategie worden betrokken.



Ruimtelijke verkenning Martekrogt Den Oever

Locatie De Kule

In 2025 is een belangrijke stap gezet in de ontwikkeling van 11 levensloopgeschikte woningen aan De Kule in Den Oever. In december 2025 is de omgevingsvergunning verleend. Daarmee is een langdurig en zorgvuldig voorbereidingstraject afgerond, waarin onder meer aandacht is besteed aan de aansluiting op het elektriciteitsnet en de onderbouwing op het gebied van stikstof en Natura 2000.

Na het verlenen van de vergunning zijn door omwonenden beroepschriften ingediend. De verdere voortgang van het project is daarmee afhankelijk van de uitkomst en doorlooptijd van de juridische procedures. De verwachting is dat deze procedures één tot anderhalf jaar in beslag kunnen nemen. Beter Wonen volgt het proces actief en houdt rekening met verschillende scenario's voor planning en uitvoering.

Een latere start kan financiële consequenties hebben, bijvoorbeeld door indexatie van de aanneemsom. Deze mogelijke effecten worden betrokken bij een actualisatie van het investeringsvoorstel. Met de verleende vergunning en afgeronde onderzoeken is het project inhoudelijk gereed voor uitvoering.



Impressie van De Kule Den Oever

Locatie Slingerweg

In 2025 is het nieuwbouwproject aan de Slingerweg in Hippolytushoef succesvol gerealiseerd en afgerond. De zes woningen, bestaande uit vier levensloopgeschikte woningen en twee starterswoningen, zijn opgeleverd en in gebruik genomen door de nieuwe bewoners. Samen met de bewoners is de oplevering op een feestelijke wijze gevierd.



Bij de toewijzing van de woningen is bewust ingezet op het bevorderen van doorstroming. De levensloopgeschikte woningen zijn toegewezen aan bewoners van 60 jaar en ouder. De twee starterswoningen zijn toegewezen aan lokale jongeren tot 23 jaar, met een tijdelijk huurcontract van maximaal vijf jaar. Met dit project draagt Beter Wonen bij aan passend wonen voor ouderen én aan het creëren van kansen voor jonge starters in Hippolytushoef, waarmee de doorstroming op de lokale woningmarkt wordt versterkt.



Laan Bloys van Treslong Den Oever

In 2025 is een belangrijke mijlpaal bereikt in het sloop-nieuwbouwproject aan de Laan Bloys van Treslong in Den Oever. Met de afronding van de tweede fase is het project als geheel gerealiseerd. In totaal zijn 34 verouderde woningen gesloopt en vervangen door nieuwbouw, bestaande uit levensloopgeschikte woningen, gezinswoningen en studiwoningen. De uitvoering heeft plaatsgevonden in twee fasen en heeft geleid tot een vernieuwd en toekomstbestendig woongebied.

Bij de toewijzing van de woningen is, net als bij het nieuwbouwproject Slingerweg in Hippolytushoef, ingezet op het bevorderen van doorstroming. De levensloopgeschikte woningen zijn toegewezen aan bewoners van 55 jaar en ouder. De studiwoningen zijn toegewezen aan lokale jongeren, met een tijdelijk huurcontract van maximaal vijf jaar. Met deze aanpak draagt Beter Wonen bij aan passend wonen voor verschillende doelgroepen en aan een betere benutting van de bestaande woningvoorraad in Den Oever.



Opleverfeest Laan Bloys van Treslong Den Oever



Kremersweg Hippolytushoef

In 2025 is de planvorming voor de sloop-nieuwbouw aan de Kremersweg verder vormgegeven. Het ontwerp voor de 18 nieuwe woningen is uitgewerkt en staat in hoofdlijnen vast.

Het overleg met de gemeente over de inrichting van de openbare ruimte en de parkeervoorzieningen loopt nog. De definitieve keuzes zijn bepalend voor de verdere uitwerking en de totale investeringskosten. Zodra hierover duidelijkheid bestaat, kan het investeringsvoorstel worden afgerond. De planning is dat in het najaar van 2026 wordt gestart met de sloop van fase 1. Aansluitend begint de nieuwbouw. Fase 2 volgt daarop, met als doel afronding van het totale project in 2028.



Impressie straatbeeld huidige situatie



Impressie straatbeeld voorlopig ontwerp

Prioriteit: zorgen voor betaalbaarheid

Betaalbaarheid

Huurders met lage inkomens moeten betaalbaar kunnen blijven wonen. 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 2025 vastgesteld op 5%. Bij woningen met een huur onder de € 350,- is het percentage hoger. Voor huurders met een hoger jaarinkomen (> € 57.142,-) 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 4,5% te verhogen en hierbij rekening te houden met de gewenste huur (aftoppen op streefhuur) omdat we de prijs-kwaliteitverhouding op woningniveau belangrijk vinden. Beter Wonen past geen inkomensafhankelijke huurverhoging toe.

Bij 876 woningen is de huurprijs per 1 juli 2025 verhoogd met 4,5%. Bij 60 woningen is de huurverhoging afgetopt op streefhuur en bij 97 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 3,98%.

Huursombenadering

De huursombenadering betekent dat de gemiddelde huurontwikkeling op corporatieniveau is gemaximeerd. De huursomstijging is voor 2025 vastgesteld op 4,5%. Het gaat hierbij om alle zelfstandige huurwoningen met een gereguleerd contract die zowel op 1 januari 2025 als op 1 januari 2026 zijn verhuurd (huurharmonisatie, huurverhoging na verbetering en een éénmalige huurverlaging tellen niet mee). De huursomstijging is uitgekomen op 4,01%.

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 52,96%. Dit is een lichte stijging t.o.v. 2024 (52,31% van max. redelijk).

Het gemiddelde percentage van de streefhuur ten opzichte van de maximaal redelijke huurprijsgrens is per eind 2025 57,98%. De toename van de huurinkomsten zal geleidelijk in de loop der jaren worden gerealiseerd.

Inkomensafhankelijke huurverhoging

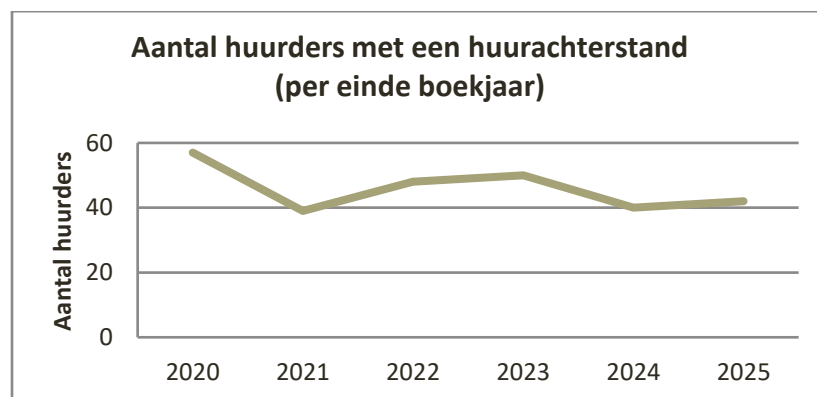
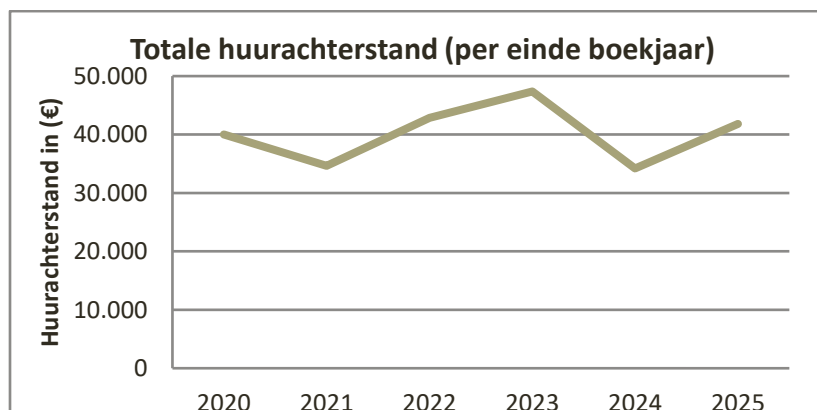
Het is toegestaan om bij de jaarlijkse huuraanpassing een inkomensafhankelijke huurverhoging door te voeren voor huurders in een sociale huurwoning met een hoog (midden)inkomen. Afhankelijk van het inkomen kan de huurverhoging maximaal € 100 per maand zijn. Voor een corporatie tellen de inkomsten uit 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 2025 naar rekenhuur huurtoeslag					
Plaatsnaam	Goedkoop	Betaalbaar	Middelduur	Duur	Totaal
	< € 477,20	€ 477,20 - € 731,93	€ 731,94 - € 900,07	> € 900,07	
Hippolytushoef	123	644	3	0	770
Den Oever	34	199	5	0	238
Westerland	0	48	0	0	48
Totaal	157	891	8	0	1.056
%	14,87%	84,38%	0,76%	0,00%	100%

Huurincasso

Voor Beter Wonen zijn de huurinkomsten de voornaamste inkomende geldstroom. Oninbare vorderingen zijn gedeelde inkomsten en bij vorderingen die door de deurwaarder geïnd worden lopen de kosten voor de huurder hoog op. 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 2025 zijn 14 huurders hiervoor 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. Er zijn 6 huurders aangemeld in 2025, waarvan 3 een op maat gemaakt budgetplan hebben gekregen of onder budgetbeheer zijn gegaan.

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. Eind 2025 had de deurwaarder 37 dossiers wegens huurachterstand in behandeling.

Woningontruimingen

In 2025 is één ontruimingsvonnis wegens huurachterstand verkregen. Met deze huurder zijn afspraken gemaakt.

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 € 17.216 aan oninbare vorderingen afgeboekt.

Prioriteit: investeren in een duurzame sociale woningvoorraad

Duurzaamheid

Duurzaamheid is een integraal onderdeel van onze volkshuisvestelijke opgave. De ontwikkeling van energielasten, de klimaatopgave en de kwaliteit van de woningvoorraad maken dat investeren in energiezuinige woningen noodzakelijk is. Daarbij staat voor Beter Wonen voorop dat maatregelen bijdragen aan lagere woonlasten en meer wooncomfort voor onze huurders.

Binnen het ondernemingsplan heeft de verduurzaming van het woningbezit een structurele plek. Wij zetten in op een stapsgewijze verbetering van de energieprestatie, waarbij de nadruk ligt op isolatie en het toepassen van zonnepanelen. Deze maatregelen zijn in de praktijk goed toepasbaar en leveren direct resultaat op in het energiegebruik en het comfort van de woning.

In de meerjarenbegroting is investeringsruimte opgenomen om doorlopend te investeren in verduurzaming. Het gaat daarbij om een combinatie van maatregelen die passen bij de technische staat van de woningen en de financiële mogelijkheden. Door deze gerichte inzet worden zowel op korte termijn resultaten gerealiseerd als stappen gezet richting een toekomstbestendige woningvoorraad.

Bij de inzet van aanvullende installatietechnische maatregelen wordt kritisch gekeken naar toepasbaarheid binnen de bestaande woningvoorraad, de kosten en het effect op de woonlasten van huurders. Op basis daarvan worden bewuste keuzes gemaakt in de maatregelen die worden toegepast. Voor de langere termijn blijven andere duurzame oplossingen onderdeel van de afweging, afhankelijk van technische haalbaarheid en betaalbaarheid.

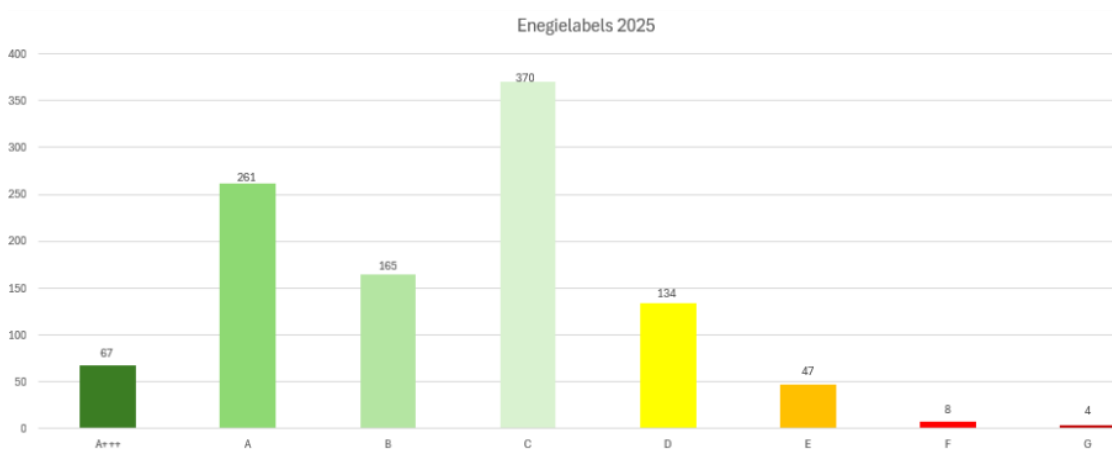
Tegelijkertijd vraagt de verdere verduurzaming van de portefeuille om gerichte keuzes. In 2025 is daarom ingezet op het vergroten van inzicht in de totale opgave, inclusief de technische haalbaarheid, financiële impact en bijdrage aan CO₂-reductie op portefeuilleniveau. Deze inzichten worden betrokken bij de herijking van de portefeuillestrategie in 2026, zodat verduurzaming in samenhang met onderhoud, nieuwbouw en wijkvernieuwing wordt afgewogen.

Energielabels woningen

De energielabels van onze woningen zijn gebaseerd op het berekende primair fossiel energiegebruik per m² per jaar, conform de geldende rekenmethodiek. Dit geeft inzicht in de energieprestatie van ons bezit en maakt de voortgang van onze verduurzamingsopgave meetbaar.

Ultimo 2025 beschikt 82 procent van onze woningen over een groen energielabel (A tot en met C). Daarmee heeft het merendeel van onze woningvoorraad een energieprestatie die aansluit bij onze ambities. Verdere verbetering blijft noodzakelijk om ook richting landelijke verduurzamingsdoelen op koers te blijven.

Van in 2025 verduurzaamde woningen vindt in 2026 de administratieve actualisatie plaats. De labelontwikkeling wordt betrokken bij de herijking van de portefeuillestrategie.



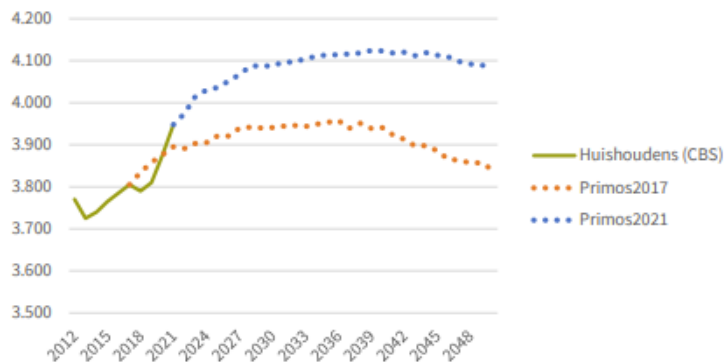
Overzicht energielabels 2025

Prioriteit: realiseren van wonen met zorg

Anno 2025 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. Tegenwoordig wordt iedereen geacht langer zelfstandig kunnen blijven wonen. De gemiddelde leeftijd van de huurders was einde verslagjaar 59 jaar.

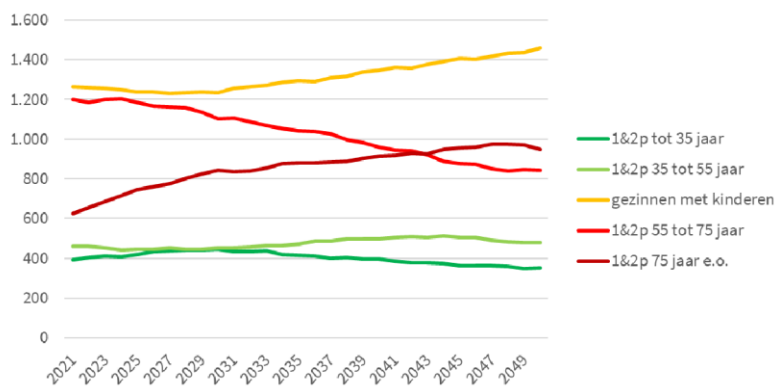
Demografie en huishoudensprognose

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



HUISHOUDPROGNOSE WIERINGEN PRIMOS 2021 TOV 2017

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



HUISHOUDPROGNOSE WIERINGEN NAAR LEEFTIJD EN SAMENSTELLING (PRIMOS 2021)



Beleid kleinschalige woningaanpassingen (75+ regeling)

Met de 75+ regeling ondersteunt Beter Wonen oudere huurders bij het langer zelfstandig wonen in hun vertrouwde omgeving. Huurders van 75 jaar en ouder kunnen op verzoek kosteloos gebruikmaken van kleinschalige, niet-bouwkundige woningaanpassingen, zoals extra trapleuningen, wandbeugels, verhoogde toiletpotten, éénhendelkranen en drempelhulpen.

In 2025 zijn 41 werkopdrachten verstrekt voor woningaanpassingen. Dit is een toename ten opzichte van vorig jaar en bevestigt dat de regeling voorziet in een groeiende behoefte. Met deze praktische ingrepen vergroten wij de veiligheid en het wooncomfort van oudere huurders en dragen wij bij aan het voorkomen van zwaardere ingrepen of voortijdige verhuizing.

Pilot huisbezoeken en signalering

In 2025 is gestart met een pilot huisbezoeken bij oudere huurders. Het doel is om beter inzicht te krijgen in hun huidige en toekomstige woonbehoeften en om signalen tijdig op te vangen wanneer zelfstandig wonen onder druk komt te staan. De bezoeken zijn laagdrempelig en gericht op persoonlijk contact. Contactgegevens worden geactualiseerd en samen met de huurder wordt gekeken of ondersteuning of aanpassing wenselijk is. Daarnaast wordt gewerkt aan een signaleringskaart voor medewerkers, zodat ook bij reguliere werkzaamheden, zoals reparatieverzoeken, signalen vroegtijdig worden herkend en doorgezet naar team Wonen. Met deze aanpak verschuiven wij van reactief naar proactief handelen. Daarmee spelen wij gericht in op de vergrijzing en versterken wij onze rol als betrokken woningbouwvereniging.

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 2025 is 80 statushouders (excl. gezinshereniging). In totaal zijn door de drie corporaties 85 statushouders gehuisvest. Beter Wonen heeft in het verslagjaar 6 woningen verhuurd aan totaal 6 statushouders (excl. gezinsherenigingen). Ten opzichte van het totaal aantal verhuringen in 2025 betreft dit een percentage van 5,6%.

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 2025 één persoon 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)

Beter Wonen zet zich in voor meer differentiatie in de wijken en bij nieuwbouw. Dit komt de leefbaarheid vaak ten goede, maar zorgt ook dat er voor iedere leeftijdscategorie passend aanbod is/komt. In 2025 hebben wij bijvoorbeeld voor het eerst gewerkt met 6 jongerencontracten voor bepaalde tijd. Daarnaast hebben wij 4 woningen passend toegewezen tegen een huurprijs tussen de hoge en maximale sociale huurprijsgrens.

Door de oplevering van de nieuwbouw in de Laan Bloys van Treslong in Den Oever en de Slingerweg in Hippolytushoef is er een mix van levensloopbestendige woningen en jongerenwoningen ontstaan.

Investeren in sociaal beheer

Samen met de gemeente Hollands Kroon, Wonen Plus Welzijn, diverse zorgpartijen en de wijkagenten wordt ingezet op het verbeteren van de openbare ruimte en leefbaarheid. Er is overleg over het groenonderhoud, verkeersveiligheid in de wijken en het tegengaan van vervuiling en overlastzaken. In 2025 is een ervaren senior Woonconsulent sociaal beheer aangenomen en ligt de aandacht binnen afdeling wonen sterk op onze huurders en hun sociale woonomgeving.

Leefbaarheidsonderzoek

In 2025 is via KWH het onderzoek 'Een fijn thuis' uitgevoerd. Daarin hebben we op verschillende onderdelen beter dan gemiddeld gescoord, wat een mooi vertrekpunt vormt voor verdere verbetering. Wij proberen steeds meer oog en oor voor onze huurders te hebben en zichtbaar te zijn in onze buurten.

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 meer en meer aandacht te besteden aan de mogelijkheid voor onze huurders om ook een leefbaarheidsinitiatief bij ons in te dienen.

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.

Woningvoorraad

De woningvoorraad kenmerkt zich door het accent op eengezinswoningen. Eind 2025 bedroeg de sociale woningvoorraad 1.056 woongelegenheden. Daarmee bezit Beter Wonen ongeveer 28% van het totale woningbestand op Wieringen.



Woningvoorraad naar bouwperiode	
Bouwperiode	Aantal woningen
Tot 1945	18
1945 t/m 1959	40
1960 t/m 1969	295
1970 t/m 1979	241
1980 t/m 1989	205
1990 t/m 1999	124
2000 t/m 2009	40
2010 t/m 2019	14
2020 en later	79
Totaal	1.056

Verhuringen

In 2025 zijn er in totaal 108 huurcontracten beëindigd (waarvan 16 bestemd voor tijdelijke verhuur wegens geplande herstructurering en 7 verkoopwoningen) en 110 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 2025 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 € 49.669 en meerpersoonshuishoudens met een inkomen tot en met € 54.847.

	Aantal toewijzingen	Norm (%)	Gerealiseerd (%)
Doelgroep	97	85,0	90,7
Eenpersoonshuishoudens tot (49.669)	64		59,8
Meerpersoonshuishoudens tot (54.847)	33		30,8
Intermediaire toewijzingen (extramuraal / regulier)			
Vrij toewijsbaar	10	15,0	9,3
Eenpersoonshuishoudens vanaf (49.669)	1		0,9
Meerpersoonshuishoudens vanaf (54.847)	9		8,4
Intermediaire toewijzingen (extramuraal / regulier)			
Onbekend (Bewonersaantal ontbreekt)	0		
Onbekend (Huishoudinkomen aanvang ontbreekt)	0		
Totaal volgens EU norm	107		100,0

In 2025 zijn 107 woningen verhuurd waarop de DAEB-regeling van toepassing is. Woningen die zijn ingezet voor tijdelijke huur op grond van de Leegstandswet tellen voor deze regeling niet mee. Er zijn 3 woningen tijdelijk verhuurd (anti-kraak) in verband met geplande herstructurering (sloop/nieuwbouw).

Passendheidstoets

Woningcorporaties moeten bij het toewijzen van sociale huurwoningen ook voldoen aan de passendheidsnorm vanuit de Herzieningswet. De overheid wil hiermee voorkomen dat huishoudens met een inkomen onder de huurtoeslaggrens in (te) dure woningen terecht komen. Van alle nieuwe toewijzingen aan huishoudens met een inkomen tot en met de huurtoeslaggrens moet minstens 95% een woning zijn met een aanvangshuur binnen de aftoppingsgrenzen (prijspeil 2025) van de huurtoeslag:

- Bij een- en tweepersoonshuishoudens: maximaal € 682,96
- Bij drie- en meerpersoonshuishoudens: maximaal € 731,93

Voor iedere verhuring is de passendheid getoetst en de gegevens daarvan worden geregistreerd en gemonitord. In 2025 is 96,7% van het aanbod passend toegewezen.

	Nieuwe contracten	Grens Inkomen €	Grens Huur €	Passend toegewezen	Norm: 95% % Passend	Niet passend toegewezen	Norm: 5% % Niet passend
Tot AOW leeftijd							
Eenpersoons	20	28.375	682,96	19	95,0	1	5,0
Tweepersoons	5	38.500	682,96	5	100,0	0	0,0
Drie- en meerpersoons	16	38.500	731,93	16	100,0	0	0,0
Vanaf AOW leeftijd							
Eenpersoons	13	27.775	682,96	12	92,3	1	7,7
Tweepersoons	1	37.350	682,96	1	100,0	0	0,0
Drie- en meerpersoons	0	37.350	731,93	0	0,0	0	0,0
Studenten			682,96	0	0,0	0	0,0
Statushouders							
Een- of tweepersoons	6		682,96	6	100,0	0	0,0
Drie- en meerpersoons	0		731,93	0	0,0	0	0,0
Intermediaire verhuur (extramuraal / regulier)					0,0		0,0
Totaal passend toewijzen	61			59	96,7	2	3,3

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 2025 hebben wij een succesvolle procedure gevoerd, omdat de huurder geen hoofdverblijf in de woning had.

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 2025 hadden wij een goede samenwerking met de politie en de gemeente bij het ontmantelen van een niet in werking zijnde hennepkwekerij. Hierbij werd 40 kilo hennep

aangetroffen, werd de woning op grond van de Wet Damocles gesloten en voerden wij een succesvolle procedure in de rechtbank.

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/oplevering van de woningen in de Laan Bloys van Treslong. Het sociaal plan voor het sloop/nieuwbouwproject aan de Kremersweg werd vastgesteld. Voor ditzelfde project werd ook een klankbordgroep samengesteld.

Verkoop huurwoningen

Uit 2025 zijn 50 woningen gelabeld voor verkoop. Het betreft woningen met beperkte ontwikkelpotentie of woningen waarvoor disproportionele investeringen nodig zouden zijn om deze toekomstbestendig te maken.

In 2025 zijn er 3 woningen verkocht. Verkoop is geen volumestrategie, maar een instrument om de portefeuille kwalitatief te versterken en bij te dragen aan financiële ruimte voor investeringen in nieuwbouw en verduurzaming. Bij de herijking van de portefeuillestrategie in 2026 wordt de inzet van verkoop opnieuw in samenhang beoordeeld.



Kwaliteit van de woningen

Algemeen

Onderhoud vormt een substantieel onderdeel van onze jaarlijkse uitgaven. Wij werken met een meerjarenonderhoudsplanning (MJOP), waarin technische staat en strategische keuzes integraal worden afgewogen. Scenario-analyses geven inzicht in effecten op onderhoudsreserveringen en financiële positie. In 2026 wordt de portefeuillestrategie herijkt. De uitkomsten daarvan kunnen gevolgen hebben voor de fasering van onderhoud, met name in complexen die onderdeel uitmaken van voorgenomen wijkvernieuwingen. Onderhoudsbeslissingen worden daarom in samenhang gezien met de strategische koers.



Dagelijks onderhoud

In 2025 zijn 789 werkopdrachten uitgevoerd binnen het klachtenonderhoud. Meldingen van bewoners zijn tijdig opgepakt met blijvende aandacht voor kwaliteit. De werkzaamheden betroffen met name kozijnen, ramen en deuren, metselwerk, dakbedekking en binnenriolering. Door adequaat dagelijks onderhoud blijft de technische kwaliteit van het bezit op peil.

Mutatieonderhoud

Wanneer een huurder een woning verlaat, wordt de woning opgeknapt zodat deze verhuur technisch gereed kan worden aangeboden. Tijdens de mutatie-inspectie wordt vastgesteld welke werkzaamheden noodzakelijk zijn. Daarbij wordt rekening gehouden met de complexstrategie en de langetermijnvisie op het betreffende bezit.

In de Bloemenbuurt te Hippolytushoef en de Waddenwijk te Den Oever liggen de mutatiekosten gemiddeld hoger, samenhangend met de technische staat en leeftijd van het bezit. Dit vraagt om een afweging tussen noodzakelijke kwaliteitsverbetering en beheersing van investeringen op korte termijn. Bij de herijking van de portefeuillestrategie in 2026 wordt opnieuw beoordeeld hoe met mutaties in deze gebieden wordt omgegaan.

Planmatig onderhoud

De onderhoudsactiviteiten en bijbehorende budgetten worden jaarlijks afgeleid van de MJOP en vormen de basis voor de jaarbegroting. In 2025 lag de nadruk binnen het planmatig onderhoud op complex 1560 en complex 1460 in Hippolytushoef.

Bij beide projecten was de bereidheid om zonnepanelen te plaatsen aanvankelijk beperkt. Door gerichte toelichting over werking en financiële effecten is het draagvlak vergroot. Uiteindelijk heeft een groter deel van de bewoners gekozen voor plaatsing van zonnepanelen.

Complex 1560 Planmatig onderhoud en verduurzaming

Bij complex 1560 Bonkte Lieuw en Kaapfeugel is ingezet op het technisch op peil houden en verduurzamen van de woningen. Gevels zijn gereinigd en hersteld, dakramen, goten en bergingsdaken vervangen en mechanische ventilatie-installaties vernieuwd. Waar nodig zijn keukens, badkamers en toiletten vervangen. Tevens zijn isolatiemaatregelen toegepast en zijn kozijnen vervangen door onderhoudsarme kunststof elementen met isolerende beglazing. Bewoners kregen de mogelijkheid om te kiezen voor zonnepanelen en een hybride warmtepomp.



Kaapfeugel: Eindresultaat verduurzaming

Complex 1460 Planmatig onderhoud en verduurzaming

Bij complex 1460 Hendsweel is onderhoud gecombineerd met verduurzaming in één project. Daken zijn geïsoleerd en vernieuwd, gevels gereinigd en waterafstotend gemaakt en kozijnen vervangen met HR++ beglazing. Daarnaast zijn de kruipruimtes geïsoleerd en zijn mechanische ventilatie en groepenkasten waar nodig vernieuwd. Ook hier konden bewoners kiezen voor zonnepanelen en vernieuwing van keukens, badkamer en toilet.



Hendsweel: Bij het laatste blok wordt het dak geïsoleerd

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 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 uit te proberen.

Klachten en geschillen

Overall waar mensen samenwonen en werken, gaan zaken goed en soms iets minder goed. Er is sprake van een klacht op het moment dat er ontevredenheid kenbaar wordt gemaakt over



een handeling of het nalaten daarvan door één van onze medewerkers, onze organisatie of personen betrokken bij onze organisatie. Huurders, woningzoekenden en overige leden kunnen hun bezwaren indienen. Beter Wonen streeft naar een zorgvuldige behandeling van klachten en streeft ernaar om eventuele klachten eerst vanuit de eigen werkorganisatie op te lossen. Alleen wanneer dit streven niet tot het gewenste resultaat leidt, is sprake van een geschil in de zin van de Geschillenadviescommissie (GAC).

Geschillencommissie

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

De klachten kunnen onder meer betrekking hebben op:

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

De huurders zijn regelmatig (via het huurdersmagazine en de website) geïnformeerd over het bestaan van de Geschillencommissie. In het verslagjaar zijn er geen geschillen voorgelegd aan de Geschillenadviescommissie.

Er is een folder waarbij huurders duidelijker geïnformeerd worden over de zaken welke komen kijken bij een huuropzegging. Hier wordt actief op gewezen. Dit heeft in het verslagjaar geresulteerd in geen geschillen en duidelijkere communicatie. Bij een dreigende casus naar de geschillencommissie gaan wij in goed gesprek met de huurder en proberen wij tot een passende oplossing te komen.

Huurcommissie

De Huurcommissie is een onafhankelijke landelijke organisatie die zich bezighoudt met geschillen tussen huurder en verhuurder over onderhoud, huurprijs en servicekosten van huurwoningen. Een uitspraak van de Huurcommissie is bindend. Verhuurders met meer dan 50 sociale woningen betalen jaarlijks een wettelijk verplichte verhuurderbijdrage aan de huurcommissie. Met de verhuurderbijdrage kan de Huurcommissie haar werkzaamheden uitvoeren. In het verslagjaar zijn twee bezwaarschriften tegen de voorgestelde jaarlijkse huurverhoging ingediend bij de Huurcommissie. Eén bezwaar is door de huurcommissie gegrond verklaard. De huurder heeft een huurverlaging gekregen. De andere klacht 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 € 27 miljoen. Dit is inclusief de niet gerealiseerde waardeverandering van de materiele vaste activa (€ 30 miljoen).

Marktwaarde

De totale marktwaarde in verhuurde staat bedraagt per 31 december 2025 € 176 miljoen (2024: € 145 miljoen). 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 90%. Per 31 december 2025 is hiervan in € 126 miljoen als ongerealiseerde herwaarderingen in de reserves begrepen (2024: € 88 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 € 2,1 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 renteverplichtingen 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 2025 door het lage rentesaldo algevolg van de lage leningportefeuille en de solide operationele kasstroom uit op 23,5.

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 o.b.v. de beleidswaarde van Beter Wonen komt ultimo 2025 uit op 74%.

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 2025 uit op 23%.

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 gemeente Hollands Kroon. 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 2025

Prestaties van de corporatie

In 2025 heeft WBV Beter Wonen haar maatschappelijke opdracht voortgezet met aandacht voor kwaliteit, betaalbaarheid en duurzaamheid van het woningbezit. Deze aandacht werd ook nog eens extern beloond met de Republiq duurzaamheidsprijs.

Een belangrijke mijlpaal in 2025 was de oplevering van het nieuwbouwproject Kremersweg en deel 2 van de Laan van Bloys in Den Oever. Met deze projecten is het woningaanbod op Wieringen kwalitatief verbeterd. Tijdens het bewonersfeestje heeft de RvC gesproken met tevreden huurders. De RvC ziet Beter Wonen investeren in betrokken wijken, waar mensen wonen die omkijken naar elkaar. Daarnaast is gewerkt aan de verdere uitvoering van nieuwbouwproject De Kule in Den Oever, waarvoor de vergunning is afgegeven.

Naast nieuwbouw heeft Beter Wonen in 2025 ingezet op:

- Planmatig en dagelijks onderhoud met aandacht voor kostenbeheersing;
- Voortzetting van de verduurzaming van het woningbezit;
- Versterking van communicatie en betrokkenheid van huurders;
- Aandacht voor leefbaarheid in en rond wooncomplexen.

De Raad van Commissarissen (RvC) spreekt haar waardering uit voor de inzet en professionaliteit van het bestuur en medewerkers. De beperkte schaalgrootte van de organisatie blijft een aandachtspunt, maar de RvC heeft vertrouwen in het aanpassingsvermogen van de organisatie.

Governance

De Governancecode Woningcorporaties geeft richtlijnen voor goed, verantwoord en transparant bestuur en toezicht. De code is mede opgesteld vanuit het besef dat de kwaliteit en de transparantie van bestuur en toezicht aan hoge normen moeten voldoen. In de code is er aandacht voor cultuur en gedrag, passend bij transparante en integere organisaties. De Governancecode is opgebouwd uit vijf principes die leidend zijn voor het besturen van de organisatie en is niet vrijblijvend. Voor leden van de VTW (en dus ook voor de RvC van WBV Beter Wonen) is het verplicht de code te volgen. De Raad onderschrijft het belang en de inhoud van de code en handelt ernaar. De Raad van Commissarissen heeft daarmee invulling gegeven aan haar rol als toezichthouder, werkgever en klankbord, met aandacht voor continuïteit, betaalbaarheid en maatschappelijke verantwoordelijkheid.

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

1. Het strategisch beleid van Beter Wonen
2. De maatschappelijke prestaties van Beter Wonen
3. De verankering van Beter Wonen in de samenleving
4. De financiële weerbaarheid van Beter Wonen
5. Het adequaat en effectief functioneren van de interne beheersing
6. Het risicomangement

Als nieuw element in het toezicht heeft de RvC 7 speerpunten benoemd waaraan in 2025 meer aandacht is gegeven.

Deze speerpunten zijn:

1. Verder verdiepen en sparren over de prestatieafspraken met de gemeente Hollands Kroon.

In 2025 hebben WBV Beter Wonen, Woningstichting Anna Paulowna en Wooncompagnie samen met de gemeente gewerkt aan nieuwe prestatieafspraken. De woningprestatieafspraken zijn door de betrokken partijen nog niet ondertekend. WBV Beter Wonen wil graag meewerken aan de bouwopgave door meer (sociale) huurwoningen toe te voegen.

2. Aandacht voor solidariteit in de corporatiesector

Op Wieringen zijn er weinig mogelijkheden voor uitbreiding, om aan de bouwopgave te voldoen zoeken we samenwerking in de omgeving. Als er mogelijkheden zijn in de omgeving, staan wij hiervoor open, mits deze passen bij de kwalitatieve woningeisen, die wij hebben voor onze huurders.

3. Ontwikkeling van de RvC en de directeur-bestuurder

Op 1 april hebben we afscheid genomen van onze toenmalige voorzitter. Dit stokje is overgedragen aan de heer Heerkens, wiens benoemingstermijn loopt tot 1 september 2028. De RvC heeft zijn functioneren in december 2025 intern geëvalueerd en is van mening dat er op dit moment voldoende kennis van zaken aanwezig is, waardoor uitbreiding niet nodig is. De opgestelde aandachtspunten voor 2025 hebben wij zoveel mogelijk nageleefd. De RvC-leden hebben landelijke netwerken bezocht en er is scholing geweest samen met de RvC-leden van Woningstichting Anna Paulowna. Op dit moment wordt het ondernemingsplan voor 2026-2030 geschreven. In het ondernemingsplan zijn bestuurder, managementteam en RvC samen aan het sparren waar we naartoe willen in de toekomst en hoe we daar gaan komen.



4. **Verduurzaming en energiebesparing van het woningbezit**

We zetten in op verduurzaming van en energiebesparing in het woningbezit. Deze maatregelen moeten waar mogelijk een positieve bijdrage leveren aan de portemonnee van de huurder en zeker niet ten koste van de huurder. Wijzigingen in subsidieregelingen en andere overheidsmaatregelen maken dat we steeds kritisch kijken naar de ingrepen die we uitvoeren.

5. **Participatie van huurders**

Door de ervaringen van 2024, met een zeer lage opkomst van leden tijdens de ALV heeft de RvC besloten om in 2025 de besluitvorming door de Algemene Ledenvergadering schriftelijk te laten plaatsvinden. De bestuurder overlegt met een huurderspanel over zaken die spelen. Daarnaast wordt er vanuit de organisatie maandelijks een bezoek gebracht aan een huurder en is één van de medewerkers gestart met een onderzoek naar bewonerswelzijn. Hier wordt input mee opgehaald, zodat de stem van de huurder beter gehoord wordt.

6. **Aandacht voor de leefomgeving**

Een veilige prettige leefomgeving, omzien naar elkaar, kijken naar je huurderspopulatie en inspelen op hun toekomstige behoeftes. Er zijn projecten gestart om samen met de buurt en de gemeente de behoefte te bespreken en deze ook indien mogelijk gezamenlijk op te pakken.

7. **Beheersing onderhoudskosten**

Ook toeleveranciers kunnen, hopelijk onbedoeld, fouten maken. Op basis van signalen van andere woningcorporaties is een analyse uitgevoerd door WBV Beter Wonen. Om ervoor te zorgen dat we betalen voor wat er daadwerkelijk geleverd wordt, zijn er nadere afspraken gemaakt met toeleveranciers. Daarnaast is ook de interne controle aangescherpt om dit risico beter te ondervangen. De RvC heeft waardering voor de manier waarop dit dossier is opgepakt.

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.

Uitvoering toezicht in 2025

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 toezichthouders rol en de klankbordrol aan bod komen. In 2025 heeft de RvC vijf keer vergaderd. Op basis van een vooraf tussen de voorzitter van de RvC en de directeur-bestuurder afgestemde agenda is tijdens deze vergaderingen uitgebreid stilgestaan bij de voortgang en de resultaten van het bedrijfsplan. Daarbij was er onder meer aandacht voor verhuur, onderhoud en huurdersaangelegenheden.

Jaarlijks voeren wij overleg met de huurdersvereniging en spreken wij over de samenwerking met aannemers, de gemeente en omliggende woningstichtingen, evenals over de voortgang van lopende projecten. Daarnaast gaan wij in gesprek met het management en andere medewerkers van de organisatie. Ook vindt overleg plaats met de Personeelsvertegenwoordiging.

Tot slot keurt de RvC, conform de statutaire bepalingen, diverse besluiten van de directeur-bestuurder goed. Het gaat hierbij onder andere over de begroting, het jaarverslag met jaarrekening en investeringsbesluiten voor (groot) onderhoud, verduurzaming en nieuwbouw. De RvC heeft een bijscholingsbijeenkomst gevolgd samen met de RvC van Woningstichting Anna Paulowna, waarbij ook beide directeuren-bestuurders aanwezig waren. Aansluitend op deze bijscholing heeft de RvC een zelfevaluatie op eigen functioneren uitgevoerd. Ook in 2025 hebben we weer gesprekken gevoerd met de directeur-bestuurder over de concrete doelen en resultaten in onze rol als werkgever.

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 2025 is dit gebeurd. 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. De adviezen zijn door de organisatie opgevolgd. In het voorjaar controleert de accountant de opgemaakte jaarrekening en doet hiervan verslag aan de RvC. Dit verslag wordt tijdens een reguliere vergadering besproken door de RvC met de accountant in het bijzijn van de directeur-bestuurder, het hoofd financiën en de controller.



Een belangrijk onderdeel tijdens de reguliere vergaderingen is dat de directeur-bestuurder de Raad van Commissarissen informeert over de voortgang van de verschillende projecten en ontwikkelingen waarbij ook wordt ingegaan op de verschillende keuzes en alternatieven bij de uitwerking daarvan. De Raad van Commissarissen fungeert voor de directeur-bestuurder ook 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 zorgt voor een zorgvuldig afwegingsproces waarin alle relevante aspecten in de besluitvorming worden meegenomen.

In 2025 heeft de Raad van Commissarissen (RvC) op verschillende momenten besluiten genomen die betrekking hebben op de strategische koers, de governance, de financiële continuïteit en de bedrijfsvoering van WBV Beter Wonen. Hieronder vindt u de opsomming van de besluiten.

Datum waarop de RvC een besluit heeft genomen + nummer besluit	Onderwerp	Genomen besluit
26-02-2025 Nr. 1	Speerpunten RvC 2025	De speerpunten voor 2025 worden vastgesteld met de toevoeging van de onderhoudskosten op dagelijks onderhoud en de Nationale prestatieafspraken.
26-02-2025 Nr. 2	Benoeming de heer Heerkens als voorzitter	Op basis van eigen overwegingen besluiten de commissarissen de heer Heerkens per 1 april 2024 te benoemen als voorzitter voor de resterende zittingsperiode tot 1 september 2028.
26-02-2025 Nr. 3	Algemene ledenvergadering	Gelet op de eerdere goede respons en de tegenvallende opkomst in 2024 besluit de Raad van Commissarissen de besluitvorming door de leden schriftelijk te laten plaatsvinden.
26-02-2025 Nr. 4	Herbenoeming de heer Dirks	Op basis van eigen overwegingen en de positieve zienswijze van de Autoriteit Woningcorporaties besluiten de commissarissen de heer Dirks per 1 april 2025 te herbenoemen voor een periode van 4 jaar.

Datum waarop de RvC een besluit heeft genomen + nummer besluit	Onderwerp	Genomen besluit
26-02-2025 Nr. 5	Investeringsvoorstel Kaapfeugel en Bonkte Liewu te Hippolytushoef	De Raad van Commissarissen verleent goedkeuring aan het investeringsvoorstel aangaande de verbeteringen aan complex 1560 Kaapfeugel en Bonkte Liewu te Hippolytushoef.
26-02-2025 Nr. 6	Investeringsvoorstel Hendsweel te Hippolytushoef	De Raad van Commissarissen verleent goedkeuring aan het investeringsvoorstel aangaande de verbeteringen aan complex 1460 Hendsweel te Hippolytushoef.
08-04-2025 Nr. 7	Voorgenomen besluit jaarverslag en jaarrekening 2024	Het jaarverslag en de jaarrekening wordt door de Raad van Commissarissen goedgekeurd onder voorbehoud van vaststelling door de leden.
04-06-2025 Nr. 8	Financieringsstrategie	Aangezien het huidige beleid wordt voortgezet en de adviezen van de controller erin verwerkt zijn, wordt door de Raad van Commissarissen besloten de financieringsstrategie vast te stellen.
26-11-2025 Nr. 9	Begroting 2026 en Meerjarenbegroting 2027-2035	De Jaarbegroting 2026 en de Meerjarenbegroting 2027-2035 zijn goedgekeurd door de Raad van Commissarissen, er is opvolging gegeven aan de adviezen van de Controller.
26-11-2025 Nr. 10	Jaarplan 2026	Het jaarplan 2026 is door de Raad van Commissarissen goedgekeurd.
26-11-2025 Nr. 11	Treasuryjaarplan 2026	Het Treasuryjaarplan 2026 is door de Raad van Commissarissen goedgekeurd.
26-11-2025 Nr. 12	Vergoeding Raad van Commissarissen 2026	Het voorstel voor de vergoeding van de RvC in 2026, gebaseerd op de VTW-beroepsregel, is door de RvC goedgekeurd.
10-12-2025 Nr. 13	Bezoldiging directeur-bestuurder 2026	De RvC heeft besloten om de bezoldiging voor de directeur-bestuurder per 1 januari 2026 vast te stellen op de geldende WNT-staffel voor woningcorporaties (klasse B).

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.

Op voordracht van de RvC en na een positieve zienswijze van de Inspectie Leefomgeving & Transport is de heer Dirks per 1 april 2025 herbenoemd als directeur-bestuurder voor een periode van vier jaar.

Benoeming, beloning en beoordeling van het bestuur

Het bestuur wordt gevormd door:

Naam : Maurice Dirks

Functie : Directeur - bestuurder

Benoemingsperiode : 4 jaar

Herbenoemd per: 1 april 2025

Nevenfuncties : lid Raad van Toezicht dnoDoen, lid Raad van Toezicht stichting de Wilde Vaart

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 2026 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 studiebelastingen zoals vastgesteld door de geaccrediteerde opleidingsaanbieder.

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

Datum	Omschrijving	Instelling	Aantal PE-punten
28-3-2025	Programmeren van ouderenhuisvesting in gebiedsontwikkeling	Platform31	1
9-4-2025	MKW bijeenkomst	MKW	4
8-5-2025	AI-training	Kjenning	7
5-7-2025	Thuis in AI	PublicNL	6
10-9-2025	MKW kijk in de keukendag	MKW	3
7-10-2025	Financieel beleid Woningcorporaties	SOM	6
25-11-2025	Startwebinar sectorale benchmarkresultaten	Aedes	1,5
18-12-2025	Actualiteit Control Woningcorporaties	SOM	6

Totaal behaalde PE-Punten over de afgelopen 3 jaar:

Jaar	Totaal aantal behaalde PE-punten
2025	34,5
2024	40,5
2023	36

Hiermee komt het totaal over de afgelopen drie jaar op 111 PE-punten, waarmee voldaan wordt aan de Governancecode in het kader van permanente educatie.

De samenstelling van de RvC in 2025

In 2025 bestond de RvC uit de volgende personen:

Naam: Michiel Heerkens

Functie in de RvC: voorzitter

Deskundigheidsprofiel: Vastgoed en Financiën

Expertise: Vastgoed en financiën

Benoemd per: 01-09-2020, herbenoemd per 01-09-2024

Benoeming periode: 4 jaar

Beroep: Bestuurder Stichting Annadal Kliniek en Annadal Kliniek BV

Nevenfuncties: lid bestuur Stichting GZ Punt, DGA IJsbeer Interim & Advies BV

Naam: Gert Jan Wiegman

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

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
Michiel Heerkens	Voorzitter	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

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 2025:
M.A. Heerkens	5
G.J. Wiegman	8
C.G. Dijkstra	10

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

Nu de landelijke verkiezingen geweest zijn en we op de vooravond zitten van de lokale verkiezingen waarbij alle partijen, zowel landelijk als lokaal de woningcrisis volgens hun verkiezingsprogramma willen aanpakken, hopen we dat we kansen gaan krijgen om onze woningvoorraad betaalbaar uit te breiden. Beter Wonen is financieel gezond en bereid de lat hoog te plaatsen. We zijn gestart met het schrijven van een nieuw ondernemersplan, waarin voldoende betaalbare goede woningen, passend bij de behoefte van de bewoners in een veilige omgeving centraal zullen staan.



Jaarrekening 2025

Balans per 31 december 2025

Activa	Referentie	31-12-2025	31-12-2024
Vaste activa	9.6.1		
Immateriele vaste activa		<u>99.210</u>	<u>125.224</u>
Vastgoedbeleggingen			
DAEB vastgoed in exploitatie		193.011.159	145.018.637
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie		44.900	61.666
Vastgoed in ontwikkeling t.b.v. eigen exploitatie		<u>0</u>	<u>33.294</u>
		<u>193.056.058</u>	<u>145.113.597</u>
Materiële vaste activa			
Onroerende en roerende zaken t.d.v. de exploitatie		<u>440.491</u>	<u>447.732</u>
		<u>440.491</u>	<u>447.732</u>
Totaal van vaste activa		<u><u>193.595.760</u></u>	<u><u>145.686.553</u></u>
Vlottende activa	9.6.2		
Vorderingen			
Huurdebiteuren		41.838	34.196
Belastingen en premies sociale verzekeringen		39.730	346.257
Overige vorderingen		43.982	77.890
Overlopende activa		<u>42.410</u>	<u>62.491</u>
		<u>167.961</u>	<u>520.834</u>
Liquide middelen	9.6.3	<u>2.070.139</u>	<u>1.111.324</u>
Totaal		<u><u>195.833.859</u></u>	<u><u>147.318.711</u></u>

Passiva	Referentie	31-12-2025	31-12-2024
Eigen vermogen	9.6.4		
Overige reserve		51.464.601	46.330.036
Herwaarderingsreserve		126.437.062	87.808.899
Reserve glasfonds		122.519	124.637
		<u>178.024.183</u>	<u>134.263.572</u>
Voorzieningen	9.6.5		
Voorziening onrendabele investeringen		1.098.871	2.299.284
Overige voorzieningen		23.105	19.413
		<u>1.121.976</u>	<u>2.318.697</u>
Langlopende schulden	9.6.6		
Leningen kredietinstellingen		14.299.026	8.874.441
Agio leningen kredietinstellingen		446.529	458.102
		<u>14.745.555</u>	<u>9.332.543</u>
Kortlopende schulden	9.6.7		
Schulden aan kredietinstellingen		586.984	405.173
Schulden aan leveranciers		902.310	527.491
Belastingen en premies sociale verzekeringen		218.977	326.496
Overlopende passiva		233.874	144.740
		<u>1.942.145</u>	<u>1.403.899</u>
Totaal		<u>195.833.859</u>	<u>147.318.711</u>

Winst- en verliesrekening over 2025

WINST- EN VERLIESREKENING FUNCTIONEEL	Referentie	2025	2024
Huuropbrengsten	9.7.1	6.938.978	6.532.985
Opbrengsten servicecontracten	9.7.2	167.131	162.650
Lasten servicecontracten	9.7.3	-113.690	-110.264
Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	9.7.4	-611.323	-579.398
Lasten onderhoudsactiviteiten	9.7.5	-3.036.224	-2.249.019
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	9.7.6	-323.752	-306.126
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille		3.021.120	3.450.828
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille		681.037	450.550
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille		-411.791	-253.372
Verkoopkosten		-15.591	-10.669
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	9.7.7	253.655	186.509
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille		-5.017.326	-2.925.131
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille		45.953.099	15.852.168
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	9.7.8	40.935.773	12.927.037
Opbrengsten overige activiteiten		20.340	24.939
Kosten overige activiteiten		0	0
Netto resultaat overige activiteiten	9.7.9	20.340	24.939
Overige organisatiekosten	9.7.10	-244.311	-265.558
Leefbaarheid	9.7.11	-12.470	-38.340
Rentebaten en soortgelijke opbrengsten	9.7.12	27.122	29.803
Rentelasten en soortgelijke kosten	9.7.13	-228.630	-113.844
Saldo financiële baten en lasten		201.509	-84.041
Resultaat voor belastingen		43.772.598	16.201.374
Belastingen	9.7.14	-9.870	-550.755
Resultaat na belastingen		43.762.728	15.650.619

Kasstroomoverzicht 2025 (directe methode)

KASSTROOMOVERZICHT	2025	2024
Ontvangsten:		
1.1.1 Zelfstandige huurwoningen Daeb	€ 6.887.776	€ 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	€ 47.379	€ 47.171
1.1.5 Overige niet woongelegenheden niet-Daeb	€ 3.065	€ 3.510
1.2 Vergoedingen	€ 151.867	€ 130.250
1.3 Overheidsontvangsten	€ -	€ -
1.4 Overige bedrijfsontvangsten	€ 20.512	€ 17.030
1.5 Renteontvangsten	€ 13.996	€ 55.714
<i>Saldo ingaande kasstromen</i>	€ 7.124.595	€ 6.744.817
Uitgaven:		
1.6 Erfpacht	€ -	€ -
1.7.1 Lonen en salarissen	€ -641.036	€ -552.843
1.7.2 Sociale lasten	€ -105.592	€ -85.053
1.7.3 Pensioenlasten	€ -84.806	€ -70.877
1.8 Onderhoudsuitgaven	€ -2.215.897	€ -1.728.347
1.9 Overige bedrijfsuitgaven	€ -963.085	€ -1.016.500
1.10 Renteuitgaven	€ -143.596	€ -89.684
1.11 Sector specifieke heffing onafhankelijk van resultaat	€ -14.753	€ -11.950
1.12 Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	€ -29.007	€ -20.153
1.13 Vennootschapsbelasting	€ 296.657	€ -480.047
<i>Saldo uitgaande kasstromen</i>	€ -3.901.116	€ -4.055.454
<i>Kasstroom uit operationele activiteiten</i>	€ 3.223.479	€ 2.689.363
(des)investeringen		
2.1 a Verkoopontvangsten bestaand	€ 681.037	€ 450.550
2.5 a (Des)Investeringsontvangsten overig	€ -	€ 7.450
2.6 a Nieuwbouw huur, woon- en niet woongelegenheden	€ -5.400.943	€ -4.409.530
2.7 a Woningverbetering	€ -3.102.722	€ -1.805.063
2.14 a Investerings overig	€ -35.780	€ -16.489
2.15 a Externe kosten bij verkoop	€ -12.592	€ -10.670
<i>Kasstroom uit (des)investeringen</i>	€ -7.871.000	€ -5.783.752

VERVOLG KASSTROOMOVERZICHT

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Ingaand		
3.1.1 Nieuwe door WSW geborgde leningen	€ 6.000.000	€ 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	€ -393.664	€ -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	€ -	€ -
<i>Kasstroom uit financieringsactiviteiten</i>	€ 5.606.336	€ 1.210.171
4.1 Mutatie liquide middelen	€ 958.815	€ -1.884.218
Balansvergelijking		
Liquide middelen per 1-1	€ 1.111.324	€ 2.995.542
Liquide middelen per 31-12	€ 2.070.139	€ 1.111.324
	€ 958.815	€ -1.884.218

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 2025 hebben geen stelselwijzigingen plaatsgevonden.

9.1.3 Schattingswijzigingen

In de jaarrekening 2025 hebben geen schattingswijzigingen plaatsgevonden.

9.1.4 Presentatiewijzigingen

In de jaarrekening 2025 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: € 605.972/ € 264	- Overige bedrijfsontvangsten; - Rente ontvangsten; - Personeelsuitgaven; - Overige bedrijfsuitgaven; - Rente uitgaven; - Vennootschapsbelastingen.

9.2 Grondslagen voor waardering activa en passiva

9.2.1 Regelgeving

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

Vergelijking met voorgaand jaar

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

9.2.2 Immateriële vaste activa

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

9.2.3 Vastgoedbeleggingen

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

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

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

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

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

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

Waardering bij eerste verwerking

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

Waardering na eerste verwerking

Onroerende zaken in exploitatie worden op grond van artikel 35 lid 2 van de Woningwet na de eerste verwerking gewaardeerd tegen actuele waarde. Op grond van artikel 31 van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 vindt de waardering plaats tegen de marktwaarde, die overeenkomstig artikel 14 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 plaatsvindt conform de methodiek die is opgenomen in bijlage 2 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 ('Handboek modelmatig waarderen marktwaarde'. Beter Wonen hanteert voor haar onroerende zaken in exploitatie de basisversie van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde. In de basisversie wordt de waardering van het vastgoed op portefeuilleniveau en de daaraan gerelateerde herwaarderingreserve 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 markthuurl 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 woonegelegenheden, waarbij de mutatiekans met 50% wordt gehalveerd ten opzichte van de mutatiekans in het doorexploteer scenario.

Macro economische parameters

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

Uitgaven na eerste verwerking

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

Herwaarderingsreserve

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

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

Afschrijvingen

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

Buitengebruikstelling als gevolg van sloop

Indien op het waarderingscomplex of een deel daarvan, op de waardepeildatum 31 december 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 2026 ('Handboek modelmatig waarden marktwaarde 2025'). De basiskennmerken 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 2025 bedraagt 4,22% voor het DAEB bezit en 4,76% voor het niet-Daeb bezit.
- In de beleidswaarde wordt uitgegaan van voortdurende exploitatie (een door exploitatie-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 waarden marktwaarde 2025.

- 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 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.

9.2.6 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.

9.2.7 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 dienst verband. Het betreft hier uitkeringen voor 12½-, 25-, en 40-jarig dienstverband. Bij het contant maken is de marktrente van 3% als disconteringsvoet gehanteerd.

9.2.8 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.

9.2.9 Kortlopende schulden

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

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

9.3 Grondslagen voor bepaling van het resultaat

9.3.1 Algemeen

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

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

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

9.3.2 Nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille

Huuropbrengsten

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

Opbrengsten servicecontracten

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

Lasten verhuur- en beheeractiviteiten

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

Lasten onderhoudsactiviteiten

Onder deze post worden alle direct aan het verslagjaar toe te rekenen kosten van onderhoud verantwoord. Van toerekenbaarheid is sprake als de daadwerkelijke werkzaamheden in het verslagjaar hebben plaatsgevonden. Reeds 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-aftekbare kosten. Tevens wordt rekening gehouden met wijzigingen die optreden in de latente belastingvorderingen en latente belastingsschulden uit hoofde van wijzigingen in het te hanteren belastingtarief.

9.3.10 Afschrijvingen

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

9.3.11 Lonen, salarissen en sociale lasten

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

9.3.12 Pensioenlasten

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

De belangrijkste kenmerken van deze regeling zijn:

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

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

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

9.3.13 Waardeveranderingen financiële instrumenten gewaardeerd tegen reële waarde

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

Financiële instrumenten en risicobeheersing

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

Marktrisico

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

Valutarisico

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

Prijrsrisico

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 2025 was beschikbaar aan liquide middelen € 2,1 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 herstructureringen en toekomstige nieuwbouwprojecten. Een feitelijke verplichting is gekoppeld aan het besluitvormingsproces van de corporatie rondom projectontwikkeling en herstructurering. Van een feitelijke verplichting is sprake indien de formalisering van de definitief ontwerpfase 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

Verkrijgings- of vervaardigingsprijzen
Cumulatieve waardevern. en afschrijvingen
Boekwaarden

Mutaties

Investerings-
Desinvesterings-
Afschrijvingen
Totaal mutaties

Stand per 31 december

Verkrijgings- of vervaardigingsprijzen
Cumulatieve waardevern. en afschrijvingen
Boekwaarden

	Software		Software
	2025		2024
€	218.696	€	212.984
€	-93.472	€	-67.457
€	125.224	€	145.527
€	-	€	5.712
€	-	€	-
€	-26.014	€	-26.014
€	-26.014	€	-20.302
€	218.696	€	218.696
€	-119.486	€	-93.472
€	99.210	€	125.224

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	
	2025	2024	2025	2024	2025	2024	2025	2024
Stand per 1 januari								
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 herwaarderingsen	€ 87.757.412	€ 75.486.369	€ 51.487	€ 51.487	€ -	€ -	€ 46.862	€ 46.862
Boekwaarden	€ 145.018.637	€ 127.026.917	€ 61.666	€ 61.666	€ -	€ -	€ 57.041	€ 57.041
Mutaties								
Investeringen	€ 6.161.114	€ 3.845.781	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Desinvesteringen	€ -457.518	€ -71.392	€ -2.908	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Herwaarderingsen	€ 38.642.021	€ 12.271.043	€ -13.857	€ 4.625	€ -	€ -	€ 4.625	€ 4.625
Waardeverminderingen	€ -662.774	€ -1.846.542	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Terugneming van waardeverminderingen	€ 731.015	€ 1.395.281	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Overboeking vanuit vastgoed in ontwikkeling	€ 3.578.664	€ 2.397.549	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Afschrijvingen	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Totaal mutaties	€ 47.992.522	€ 17.991.720	€ -16.766	€ 4.625	€ -	€ -	€ 4.625	€ 4.625
Stand per 31 december								
Verkrijgings- of vervaardigingsprijzen	€ 72.244.374	€ 62.962.113	€ 7.271	€ 10.179	€ -	€ -	€ 10.179	€ 10.179
Cumulatieve waardeverm. en afschrijvingen	€ -5.632.648	€ -5.700.889	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Cumulatieve herwaarderingsen	€ 126.399.433	€ 87.757.412	€ 37.629	€ 51.487	€ -	€ -	€ 51.487	€ 51.487
Boekwaarden	€ 193.011.159	€ 145.018.637	€ 44.900	€ 61.666	€ -	€ -	€ 61.666	€ 61.666

De waardering van het vastgoed in exploitatie vindt plaats tegen de marktwaarde in verhuurde staat. In de post DAEB-vastgoed in exploitatie zijn 1.056 woonegelegenheden, 4 maatschappelijk onroerend goed opgenomen. De post Niet-DAEB-vastgoed betreft 5 garages.

WOZ-waarde

Gebaseerd op de WOZ-beschikkingen ontvangen in 2025 bedraagt de totale WOZ-waarde van het vastgoed in exploitatie € 224.398.000 (waarde peildatum 1-1-2024).

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 2025 blijft er zowel in de koop- als huurmarkt een grote interesse bestaan. De woningportefeuille van Beter Wonen laat een stijging van de marktwaarde zien. De totale marktwaarde van de vastgoedportefeuille is met € 48 miljoen gestegen naar een waarde van € 193 miljoen. Exclusief mutaties in het bezit betreft dit een waardeverhoging van 32% (2024: 12%). De totale marktwaarde mutatie inclusief mutaties in het bezit komt uit op 33% (2024: 14%). Als gevolg van de marktontwikkelingen is in het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde de gemiddelde markthuur per woning is gestegen, de gemiddelde leegwaarde is gestegen en zien wij een gemiddelde disconteringsvoet is gedaald ten opzichte van 2024.

Vershil tussen de beleidswaarde en de marktwaarde van het sociaal vastgoed in exploitatie
Per 31 december 2025 is in totaal € 126 miljoen aan ongerealiseerde herwaarderingen in het eigen vermogen begrepen (2024: € 88 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 € 127 miljoen (2024: € 92 miljoen).



Beleidswaarde

De beleidswaarde bedraagt per 31 december 2025 € 66,0 miljoen.

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

Uitgangspunten		2025
Gemiddelde streefhuur per maand (per woning)	€	624
Norm beheerlasten per jaar per woning	€	948
Norm onderhoudslasten per jaar per woning	€	3.659
Aantal verhuureenheden met een EFG label		67

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 tendert 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 67 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 2025.

Sensitiviteitsanalyse beleidswaarde 2025:	(x € 1.000)
Beleidswaarde 2025	€ 65.976.655
Beleidswaarde 2025 met 0,5% hogere disconteringsvoet	€ 59.377.305
Effect 0,5% hogere disconteringsvoet	€ -6.599.350
Beleidswaarde 2025	€ 65.976.655
Beleidswaarde 2025 met € 25 hogere streefhuren	€ 73.619.125
Effect € 25 hogere streefhuren	€ 7.642.470
Beleidswaarde 2025	€ 65.976.655
Beleidswaarde 2025 met € 100 hogere onderhoudskostennorm	€ 61.813.495
Effect € 100 hogere onderhoudskostennorm	€ -4.163.160
Beleidswaarde 2025	€ 65.976.655
Beleidswaarde 2025 met € 100 hogere beheerkostennorm	€ 61.813.495
Effect € 100 hogere beheerkostennorm	€ -4.163.160
Beleidswaarde 2025	€ 65.976.655
Beleidswaarde 2025 met 0,5% lagere mutatiegraad	€ 65.845.925
Effect 0,5% lagere mutatiegraad	€ -130.729

Vastgoed in ontwikkeling t.b.v. eigen exploitatie

Deze post is als volgt samengesteld:

Stand per 1 januari

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

Mutaties

Investeringsen
Waardeveranderingen voorafgaand aan realisatiebesluit
Waardeveranderingen vanuit voorziening ORT
Overboeking van voorraden
Overboeking kostprijs naar DAEB vastgoed in exploitatie
Overboeking genomen waardeverminderingen naar DAEB vastgoed in exploitatie
Totaal mutaties

Stand per 31 december

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

Materiële vaste activa

Deze post is als volgt samengesteld:

Stand per 1 januari

Verkrijgings- of vervaardigingsprijzen
Cumulatieve waardeverm. en afschrijvingen
Boekwaarden

Mutaties

Investeringsen
Desinvesteringen
Waardemutaties
Afschrijvingen
Afschrijvingen desinvesteringen
Totaal mutaties

Stand per 31 december

Verkrijgings- of vervaardigingsprijzen
Cumulatieve waardeverm. en afschrijvingen
Boekwaarden

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie		Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	
2025		2024	
€	1.394.518	€	1.239.337
€	-3.950	€	-67.730
€	-1.357.274	€	-1.171.608
€	33.294	€	-
€	5.318.917	€	2.300.280
€	-19.242	€	63.779
€	-1.754.305	€	-185.666
€	-	€	252.450
€	-6.439.803	€	-4.646.487
€	2.861.139	€	2.248.938
€	-33.294	€	33.294
€	273.632	€	1.394.518
€	-23.192	€	-3.950
€	-250.440	€	-1.357.274
€	-	€	33.294

Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie		Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	
2025		2024	
€	1.039.850	€	1.048.092
€	-592.118	€	-563.379
€	447.732	€	484.713
€	35.779	€	10.570
€	-276.109	€	-18.813
€	276.109	€	-
€	-43.020	€	-47.552
€	-	€	18.813
€	-7.241	€	-55.794
€	799.519	€	1.039.850
€	-359.029	€	-592.118
€	440.491	€	447.732

9.6.2 Vlottende activa

Vorderingen

Deze post is als volgt samengesteld:

	<u>31-12-2025</u>	<u>31-12-2024</u>
- Huurdebiteuren	€ 41.838	€ 34.196
- Belastingen en premies sociale verzekeringen	€ 39.730	€ 346.257
- Overige vorderingen	€ 43.982	€ 77.890
- Overlopende activa	€ 42.410	€ 62.491
Totaal	€ 167.961	€ 520.834

Huurdebiteuren

	Aantal huurders		Huurachterstand	
	<u>31-12-2025</u>	<u>31-12-2024</u>	<u>31-12-2025</u>	<u>31-12-2024</u>
0 tot en met 1 maand	20	18	€ 9.346	€ 5.960
1 tot en met 2 maanden	12	9	€ 12.080	€ 8.193
2 tot en met 3 maanden	4	8	€ 5.667	€ 9.612
3 tot en met 4 maanden	3	3	€ 6.146	€ 5.523
4 tot en met 5 maanden	2	2	€ 4.509	€ 4.908
5 tot en met 6 maanden	1	0	€ 4.090	€ -
vanaf 6 maanden	0	0	€ -	€ -
Totaal	42	40	€ 41.838	€ 34.196

Belastingen en premies sociale verzekeringen

Deze post is als volgt samengesteld:

	<u>31-12-2025</u>	<u>31-12-2024</u>
- Terug te vorderen vennootschapsbelasting 2023	€ -	€ 356.611
- Terug te vorderen vennootschapsbelasting 2023 (carry back)	€ 49.538	€ 49.538
- Te betalen vennootschapsbelasting 2024	€ -	€ 59.892
- Te betalen vennootschapsbelasting 2025	€ 9.808	€ -
Saldo per 31 december	€ 39.730	€ 346.257

Overige vorderingen

Deze post is als volgt samengesteld:

	<u>31-12-2025</u>	<u>31-12-2024</u>
- Onderhoudsdebiteuren	€ 43.982	€ 77.890
Totaal	€ 43.982	€ 77.890

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

Overlopende activa

Deze post is als volgt samengesteld:

	<u>31-12-2025</u>	<u>31-12-2024</u>
- Nog te ontvangen rente	€ 15.610	€ 14.082
- Vooruitbetaalde bedragen aan crediteuren	€ 26.801	€ 48.409
Totaal	€ 42.410	€ 62.491

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>31-12-2025</u>	<u>31-12-2024</u>
Direct opvraagbaar:		
- Rekening-courant Rabobank	€ 82.169	€ 387.350
- Rabobank (spaarrekening)	€ 1.987.970	€ 723.974
Totaal	€ 2.070.139	€ 1.111.324

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

9.6.4 Eigen vermogen**Eigen vermogen**

Deze post is als volgt samengesteld:

	<u>31-12-2025</u>	<u>31-12-2024</u>
- Overige reserve	€ 51.464.601	€ 46.330.037
- Herwaarderingsreserve	€ 126.437.062	€ 87.808.899
- Reserve glasfonds	€ 122.519	€ 124.637
Totaal	€ 178.024.183	€ 134.263.573

Overige reserve

Deze post is als volgt samengesteld:

	<u>31-12-2025</u>	<u>31-12-2024</u>
Stand 1 januari	€ 46.330.037	€ 42.955.086
Mutatie in het boekjaar	€ -	€ -
Resultaat van het jaar	€ 43.762.728	€ 15.650.619
Realisatie uit herwaardering	€ 38.628.163-	€ 12.275.668-
Saldo per 31 december	€ 51.464.601	€ 46.330.037

Herwaarderingsreserve

Deze post is als volgt samengesteld :

	<u>31-12-2025</u>	<u>31-12-2024</u>
Stand per 1 januari	€ 87.808.899	€ 75.533.231
Realisatie door verkoop	€ 293.783-	€ 181.980-
Realisatie door sloop	€ 1.198.254-	€ -
Mutatie herwaardering einde boekjaar	€ 40.120.201	€ 12.457.648
Saldo per 31 december	€ 126.437.062	€ 87.808.899

Reserve glasfonds

Deze post is als volgt samengesteld :

	<u>31-12-2025</u>	<u>31-12-2024</u>
Saldo per 1 januari	€ 124.637	€ 121.263
Mutatie in het boekjaar	€ 2.118-	€ 3.373
Saldo per 31 december	€ 122.519	€ 124.637

Voorstel resultaatbestemming

Het bestuur stelt voor het resultaat over het boekjaar 2025 ten bedrage van € 43.762.728 (2024: € 15.650.619) 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>31-12-2025</u>	<u>31-12-2024</u>
Saldo per 1 januari	€ 2.299.284	€ 3.355.173
Dotaties	€ 3.396.912	€ 1.622.520
Onttrekkingen	€ 4.597.324-	€ 2.678.410-
Saldo per 31 december	€ 1.098.871	€ 2.299.284

Voorziening jubileumuitkering

Deze post is als volgt samengesteld:

	<u>31-12-2025</u>	<u>31-12-2024</u>
Saldo per 1 januari	€ 19.413	€ 27.051
Mutaties in het boekjaar	€ 3.692	€ 7.638-
Saldo per 31 december	€ 23.105	€ 19.413

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:

	31-12-2025	31-12-2024
Saldo per 1 januari	€ 9.268.101	€ 8.057.930
Mutaties in het boekjaar		
Nieuwe leningen	€ 6.000.000	€ 2.000.000
Reguliere aflossingen	€ 393.661-	€ 789.829-
Subtotaal	€ 14.874.440	€ 9.268.101
Af: Kortlopend deel van de langlopende schulden aan kredietinstellingen/overheid	€ 575.411-	€ 393.661-
Saldo per 31 december	€ 14.299.029	€ 8.874.441
Leningen onder WSW-borging (incl. kortlopend deel van de langlopende schulden)	€ 14.874.440	€ 9.268.101
	€ 14.874.440	€ 9.268.101
De gemiddelde rentevoet bedraagt ultimo boekjaar	1,85%	1,29%

	<i>Stand per 31 december 2025</i>	<i>Aflossingsverplichting 2026</i>	<i>Resterende looptijd < 5 jaar</i>	<i>Resterende looptijd > 5 jaar</i>
Leningen kredietinstellingen en overheid	€ 14.874.440	€ 575.411	€ 4.328.664	€ 9.970.365
Opgenomen onder kortlopende schulden	€ 575.411-	€ -	€ -	€ -
	€ 14.299.029	€ 575.411	€ 4.328.664	€ 9.970.365

De marktwaarde van de leningen bedraagt per 31 december 2025 € 13,394 miljoen, eind 2024 was dit € 8,252 miljoen. De berekening is gemaakt op basis van de zes-maands-Euribor-renteswapcurve per 31-12-2025. Indien de marktwaarde wordt berekend op basis van Estr-Market-rate zonder opslag bedraagt de marktwaarde van de leningen per 31 december 2025 € 13,680 miljoen.

Agio leningen kredietinstellingen

Deze post is als volgt samengesteld:	<u>31-12-2025</u>	<u>31-12-2024</u>
Saldo per 1 januari (incl. aflossingsverplichting komend jaar)	€ 469.614	€ 481.063
Dotaties	€ -	€ -
Onttrekkingen	€ 11.512-	€ 11.449-
Subtotaal	€ 458.102	€ 469.614
Af: kortlopend deel van de langlopende schulden agio leningen kredietinstellingen	€ 11.573-	€ 11.512-
Saldo per 31 december	€ 446.529	€ 458.102

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>31-12-2025</u>	<u>31-12-2024</u>
Schulden aan kredietinstellingen	€ 586.984	€ 405.173
Schulden aan leveranciers	€ 902.310	€ 527.491
Belastingen en premies sociale verzekeringen	€ 218.977	€ 326.496
Overlopende passiva	€ 233.874	€ 144.740
Totaal	€ 1.942.145	€ 1.403.899

Schulden aan kredietinstellingen

Deze post is als volgt samengesteld:	<u>31-12-2025</u>	<u>31-12-2024</u>
- Schulden aan kredietinstellingen	€ 586.984	€ 405.173
Totaal	€ 586.984	€ 405.173

Schulden aan leveranciers

Deze post is als volgt samengesteld:

	<u>31-12-2025</u>	<u>31-12-2024</u>
- Overige schulden aan leveranciers	€ 902.310	€ 527.491
Totaal	€ 902.310	€ 527.491

Belastingen en premies sociale verzekeringen

Deze post is als volgt samengesteld:

	<u>31-12-2025</u>	<u>31-12-2024</u>
- Omzetbelasting	€ 192.857	€ 307.320
- Loonheffing & sociale lasten	€ 26.120	€ 19.176
Totaal	€ 218.977	€ 326.496

Overlopende passiva

Deze post is als volgt samengesteld:

	<u>31-12-2025</u>	<u>31-12-2024</u>
- Niet vervallen rente	€ 152.163	€ 63.708
- Vooruitontvangen huren	€ 46.019	€ 38.838
- Reservering vakantiedagen	€ 35.469	€ 41.589
- Pensioen- en vutpremie	€ -	€ -
- Overige overlopende passiva	€ 223	€ 604
Totaal	€ 233.874	€ 144.740

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 2025. Op deze lening kan alleen een trekking worden gedaan als het WSW daartoe een verzoek heeft gedaan en Beter Wonen niet binnen 10 werkdagen na dit verzoek kan storten. Een dergelijk verzoek van het WSW is pas aan de orde als het jaarlijks obligo niet toereikend is. Op basis van de prognoses van het WSW is dit op basis van de huidige verplichtingen niet aan de orde.

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

Pensioenlasten

De pensioenregeling van Stichting Pensioenfonds Woningcorporaties (SPW) is een toegezegde-pensioenregeling. In het geval van een tekort bij SPW heeft Beter Wonen geen



verplichting heeft tot het voldoen van aanvullende bedragen anders dan hogere toekomstige premies.

De dekkingsgraad van SPW

De afgeronde beleidsdekkingsgraad bedroeg ultimo december 2025 143,1% (2024: 130,3%).

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

Investeringen worden verantwoord in het jaar dat het is uitgevoerd. Op 31 december 2025 moet er nog voor € 0,9 miljoen exclusief btw aan opdrachten voor projecten verbetering bestaand bezit worden uitgevoerd.

Projecten nieuwbouw

Investeringen worden verantwoord in het jaar dat het is uitgevoerd. Op 31 december 2025 moet er nog voor € 0,02 miljoen exclusief btw aan opdrachten voor nieuwbouwprojecten worden uitgevoerd.

9.7 Toelichting op de winst- en verliesrekening

9.7.1 Huuropbrengsten

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Woningen en woongebouwen	€ 6.912.064	€ 6.498.948
Onroerende goederen niet zijnde woningen	€ 62.972	€ 62.212
	€ 6.975.036	€ 6.561.160
Af: Huurderving wegens leegstand	€ 36.058-	€ 28.175-
Totaal huuropbrengsten	€ 6.938.978	€ 6.532.985

9.7.2 Opbrengsten servicecontracten

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Overige zaken, leveringen en diensten	€ 167.131	€ 162.650
Totaal opbrengsten servicecontracten	€ 167.131	€ 162.650

9.7.3 Lasten servicecontracten

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Servicekosten	€ 113.690	€ 110.264
Totaal lasten servicecontracten	€ 113.690	€ 110.264

9.7.4 Lasten verhuur- en beheeractiviteiten

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
- Personeelskosten	€ 334.596	€ 277.808
- Afschrijvingen op immateriële en materiële vaste activa	€ 34.517	€ 36.783
- Overige bedrijfslasten	€ 242.210	€ 264.807
Totaal lasten verhuur en beheeractiviteiten	€ 611.323	€ 579.398

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>2025</u>	<u>2024</u>
De lasten onderhoudsactiviteiten kunnen we als volgt verdelen :		
- Klachtenonderhoud	€ 283.861	€ 324.405
- Mutatieonderhoud	€ 841.857	€ 433.353
- Planmatig onderhoud	€ 1.299.183	€ 911.864
- Toegerekende bedrijfslasten aan onderhoudsactiviteiten	€ 611.323	€ 579.398
Totaal lasten onderhoudsactiviteiten	€ 3.036.224	€ 2.249.019

9.7.6 Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
- Belastingen	€ 278.073	€ 265.566
- Verzekeringen	€ 39.400	€ 36.226
- Verhuurderbijdrage huurcommissie	€ 6.279	€ 4.334
Totaal overige directe operationele lasten exploitatie bezit	€ 323.752	€ 306.126

9.7.7 Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
- Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	€ 681.037	€ 450.550
- Af: Boekwaarde	€ 411.791-	€ 253.372-
- Af: Verkoopkosten	€ 15.591-	€ 10.669-
Totaal netto gerealiseerd verkoopresultaat vastgoedportefeuille	€ 253.655	€ 186.509

9.7.8 Waardeveranderingen vastgoedportefeuille

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
De waardeveranderingen hebben betrekking op:		
- overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	€ 5.017.326-	€ 2.925.131-
- niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	€ 45.953.099	€ 15.852.168
Totaal waardeveranderingen vastgoedportefeuille	€ 40.935.773	€ 12.927.037

9.7.9 Nettoresultaat overige activiteiten

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
- Verkoop bedrijfsauto	€ -	€ 7.450
- Overige bedrijfsopbrengsten	€ 20.340	€ 17.489
Totaal opbrengst overige activiteiten	€ 20.340	€ 24.939

9.7.10 Overige organisatiekosten

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
- Kosten uit hoofde van bestuur- en toezichtskosten	€ 189.735	€ 185.056
- Kosten uit hoofde van jaarverslaggeving	€ 46.101	€ 72.886
- Obligoheffing	€ 2.493	€ 2.393
- Bijdrageheffing Autoriteit Woningcorporaties	€ 5.981	€ 5.223
Totaal overige organisatiekosten	€ 244.311	€ 265.558

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

9.7.11 Leefbaarheid

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
- Leefbaarheid	€ 12.470	€ 38.340
Totaal leefbaarheid	€ 12.470	€ 38.340

9.7.12 Rentebaten

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
- Rente spaar- en beleggingsrekeningen	€ 15.610	€ 13.996
- Rente op overige vorderingen	€ 11.512	€ 15.807
Totaal rente baten	€ 27.122	€ 29.803

9.7.13 Rentelasten

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
- Rente leningen kredietinstellingen	€ 223.529	€ 111.988
- Rente op overige schulden	€ 5.102	€ 1.856
Totaal rente lasten	€ 228.630	€ 113.844

9.7.14 Belastingen

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

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
- Te ontvangen/te betalen VPB 2023	€ -	€ 592
- Te betalen VPB 2024	€ 62	€ 550.163
- Te betalen VPB 2025	€ 9.808	€ -
- Mutatie latenties	€ -	€ -
Totaal belastinglast/ - bate	€ 9.870	€ 550.755

Fiscale positie 2025

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

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Het belastbaar bedrag is als volgt berekend (bedragen x € 1.000):		
Resultaat voor belastingen	€ 43.773	€ 16.201
Correctie verkoopresultaat	€ -259	€ -187
Correctie geactiveerde productie voor het eigen bedrijf	€ 16	€ 14
Correctie geactiveerde rente	€ 5	€ 4
Correctie gemengde kosten	€ 5	€ 5
Correctie overige waardeverandering IVA en vastgoedportefeuille	€ 5.017	€ 2.925
Correctie afschrijving mva in exploitatie	€ -62	€ -2
Correctie afschrijving mva t.d.v. exploitatie	€ -3	€ -4
Correctie niet gerealiseerde waardeveranderingen	€ -45.953	€ -15.852
Correctie onderhoud	€ -2.477	€ -901
Correctie overige bedrijfslasten	€ -	€ -17
Correctie glasfonds	€ -2	€ 3
Investeringsregeling	€ -8	€ -4
Dotatie/vrijval herinvesteringsreserve	€ -	€ -
Belastbaar bedrag	€ 52	€ 2.185
Te betalen vennootschapsbelasting		
Hierover te betalen 19% (2024: 19% < € 200k) voor een belastbaar bedrag < 200.000,-	€ 10	€ 38
Hierover te betalen 25,8% (2024: 25,8% >€ 200k) voor een belastbaar bedrag > 200.000,-	€ -	€ 512
VPB volgens voorlopige berekening	€ 10	€ 550

Het gemiddelde wettelijke belastingtarief over 2025 bedraagt 19% (2024: 19% < € 200k) over de eerste € 200.000, over het restant 25,8% (2024: 25,8%).

De effectieve belastingdruk 2025 bedraagt 0,02%. Het verschil in effectieve belastingdruk ten opzichte van 2024 (3,4%), wordt met name veroorzaakt doordat het fiscale onderhoud 2025 hoger ligt dan 2024 (€ 2.477k respectievelijk € 901k).

De aangiftes vennootschapsbelasting van Beter Wonen tot en met 2022 zijn definitief opgelegd. De aangifte 2023 is in 2025 ingediend bij de Belastingdienst. De aangifte 2024 wordt begin 1^e kwartaal 2026 ingediend bij de Belastingdienst. Voor 2025 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 1,85%.
De nominale waarde van deze latenties bedraagt ultimo 2025:

- Voor het vastgoed in exploitatie € 15.807.501;
- Voor het vastgoed in ontwikkeling € 156.373;
- Voor het vastgoed t.d.v. exploitatie € 34.732;
- Voor de voorziening onrendabele top € 371.237.

9.7.15 Afschrijvingen

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
- Immateriële vaste activa	€ 26.014	€ 26.014
- Materiële vaste activa	€ 43.020	€ 47.552
Totaal afschrijvingen	€ 69.034	€ 73.566

9.7.16 Lonen en salarissen

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
- Lonen en salarissen	€ 624.701	€ 531.798
- Sociale lasten	€ 104.669	€ 86.860
- Pensioenlasten	€ 84.034	€ 68.022
Totaal lonen en salarissen	€ 813.404	€ 686.680

9.7.17 Werknemers

Gedurende het jaar 2025 had Beter Wonen gemiddeld 10,31 fte in dienst (2024: 9,5 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>2025</u>		<u>2024</u>
- Controle van de jaarrekening	€ 44.286	€	58.569
- Andere controlewerkzaamheden	€ 1.815	€	14.317
- Fiscale advisering	€ -	€	-
- Andere niet-controlediensten	€ -	€	-
Totaal accountants honoraria	€ 46.101	€	72.886

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 2025	Referentie	2025	DAEB	Niet-DAEB
Huuropbrengsten	9.7.1	6.938.978	€ 6.935.864	€ 3.114
Opbrengsten servicecontracten	9.7.2	167.131	€ 167.131	€ -
Lasten servicecontracten	9.7.3	-113.690	€ -113.690	€ -
Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	9.7.4	-611.323	€ -611.057	€ -266
Lasten onderhoudsactiviteiten	9.7.5	-3.036.224	€ -3.036.224	€ -
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	9.7.6	-323.752	€ -323.611	€ -141
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille		<u>3.021.120</u>	<u>€ 3.018.413</u>	<u>€ 2.707</u>
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille		681.037	€ 681.037	€ -
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille		-411.791	€ -411.791	€ -
Verkoopkosten		-15.591	€ -15.591	€ -
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	9.7.7	<u>253.655</u>	<u>€ 253.655</u>	<u>€ -</u>
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille		-5.017.326	€ -5.017.326	€ -
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille		45.953.099	€ 45.946.911	€ 6.188
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	9.7.8	<u>40.935.773</u>	<u>€ 40.929.585</u>	<u>€ 6.188</u>
Opbrengsten overige activiteiten		20.340	€ 20.331	€ 9
Kosten overige activiteiten		0	€ -	€ -
Netto resultaat overige activiteiten	9.7.9	<u>20.340</u>	<u>€ 20.331</u>	<u>€ 9</u>
Overige organisatiekosten	9.7.10	-244.311	€ -244.204	€ -106
Leefbaarheid	9.7.11	-12.470	€ -12.470	€ -
Rentebaten en soortgelijke opbrengsten	9.7.12	27.122	€ 27.122	€ -
Rentelasten en soortgelijke kosten	9.7.13	-228.630	€ -228.630	€ -
Saldo financiële baten en lasten		<u>-201.509</u>	<u>€ -201.509</u>	<u>€ -</u>
Resultaat voor belastingen		<u>43.772.598</u>	<u>€ 43.763.801</u>	<u>€ 8.797</u>
Belastingen	9.7.14	-9.870	€ -9.866	€ -4
Resultaat na belastingen		<u>43.762.728</u>	<u>€ 43.753.936</u>	<u>€ 8.793</u>

KASSTROOMOVERZICHT 2025

	Totaal	DAEB	Niet-DAEB
Ontvangsten:			
1.1.1 Zelfstandige huurwoningen Daeb	€ 6.887.776	€ 6.887.776	€ -
1.1.2 Zelfstandige huurwoningen en onzelfstandige wooneenheden niet-Daeb	€ -	€ -	€ -
1.1.3 Onzelfstandig overige wooneenheden Daeb	€ -	€ -	€ -
1.1.4 Overige niet woongelegenheden Daeb	€ 47.379	€ 47.379	€ -
1.1.5 Overige niet woongelegenheden niet-Daeb	€ 3.065	€ -	€ 3.065
1.2 Vergoedingen	€ 151.867	€ 151.867	€ -
1.3 Overheidsontvangsten	€ -	€ -	€ -
1.4 Overige bedrijfsontvangsten	€ 20.512	€ 20.503	€ 9
1.5 Renteontvangsten	€ 13.996	€ 13.990	€ 6
<i>Saldo ingaande kasstromen</i>	€ 7.124.595	€ 7.121.515	€ 3.080
Uitgaven:			
1.6 Erfpacht	€ -	€ -	€ -
1.7.1 Lonen en salarissen	€ -641.036	€ -640.757	€ -279
1.7.2 Sociale lasten	€ -105.592	€ -105.546	€ -46
1.7.3 Pensioenlasten	€ -84.806	€ -84.770	€ -37
1.8 Onderhoudsuitgaven	€ -2.215.897	€ -2.215.897	€ -
1.9 Overige bedrijfsuitgaven	€ -963.085	€ -962.666	€ -419
1.10 Renteuitgaven	€ -143.596	€ -143.534	€ -62
1.11 Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	€ -14.753	€ -14.753	€ -
1.12 Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	€ -29.007	€ -29.007	€ -
1.13 Vennootschapsbelasting	€ 296.657	€ 296.528	€ 129
<i>Saldo uitgaande kasstromen</i>	€ -3.901.116	€ -3.900.402	€ -714
Kasstroom uit operationele activiteiten	€ 3.223.479	€ 3.221.113	€ 2.366
(des)investeringen			
2.1 a Verkoopontvangsten bestaand	€ 681.037	€ 681.037	€ -
2.5 a (Des)Investeringsontvangsten overig	€ -	€ -	€ -
2.6 a Nieuwbouw huur, woon- en niet woongelegenheden	€ -5.400.943	€ -5.400.943	€ -
2.7 a Woningverbetering	€ -3.102.722	€ -3.102.722	€ -
2.14 a Investerings overig	€ -35.780	€ -35.780	€ -
2.15 a Externe kosten bij verkoop	€ -12.592	€ -12.592	€ -
Kasstroom uit (des)investeringen	€ -7.871.000	€ -7.871.000	€ -

VERVOLG KASSTROOMOVERZICHT

	Totaal	DAEB	Niet-DAEB
Ingaand			
3.1.1 Nieuwe door WSW geborgde leningen	€ 6.000.000	€ 6.000.000	€ -
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	€ -393.664	€ -393.664	€ -
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	€ 5.606.336	€ 5.606.336	€ -
4.1 Mutatie liquide middelen	€ 958.815	€ 957.229	€ 2.367

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 2025 € 131.000, bezoldigingsklasse B.

De bezoldiging van de topfunctionarissen die over 2025 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 2025	
bedragen x € 1	M. C. Dirks
Functiegegevens	Directeur-bestuurder
Aanvang en einde functievervulling in 2025	1/1 - 31/12
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)	1,0
Dienstbetrekking?	ja
Bezoldiging	
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	113.352
Beloningen betaalbaar op termijn	17.647
<i>Subtotaal</i>	<i>130.999</i>
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	131.000
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	N.v.t.
Bezoldiging	130.999
Het bedrag van de overschrijding en de reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	N.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	N.v.t.
Gegevens 2024	
bedragen x € 1	M. C. Dirks
Functiegegevens	Directeur-bestuurder
Aanvang en einde functievervulling in 2024	1/1 - 31/12
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)	1
Dienstbetrekking?	ja
Bezoldiging	
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	102.907
Beloningen betaalbaar op termijn	15.867
<i>Subtotaal</i>	<i>118.774</i>
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	124.000
Bezoldiging	118.774

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 2025 een maximum € 19.650 (15%) per jaar en voor leden van de RvC € 13.100 (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 € 15.720 voor de voorzitter en € 10.480 voor leden.

1c. Toezichthoudende topfunctionarissen

Gegevens 2025					
bedragen x € 1	A.J.T. Leek	M. Heerkens	M. Heerkens	C. Dijkstra	G.J. Wiegman
Functiegegevens	Voorzitter	Lid	Voorzitter	Lid	Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2025	1/1 - 31/03	1/1 - 31/03	1/4 - 31/12	1/1- 31/12	1/1 - 31/12
Bezoldiging					
Bezoldiging	3.930	2.620	11.790	10.480	10.480
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	4.845	3.230	14.805	13.100	13.100
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
Bezoldiging	3.930	2.620	11.790	10.480	10.480
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 2024					
bedragen x € 1	A.J.T. Leek	M. Heerkens		C. Dijkstra	G.J. Wiegman
Functiegegevens	Voorzitter	Lid		Lid	Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2024	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12		1/4- 31/12	1/4 - 31/12
Bezoldiging					
Bezoldiging	14.880	9.920		7.440	7.440
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	18.600	12.400		9.317	9.317

Naast de hierboven vermelde topfunctionarissen zijn er geen overige functionarissen met dienstbetrekking die in 2025 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, 1 april 2026

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 05
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 2025

Ons oordeel

Wij hebben de jaarrekening 2025 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 2025 en van het resultaat over 2025 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 2025;
2. de winst- en verliesrekening over 2025; 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 2025 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 waarden 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 06308932.


Lid van SRA

Naleving anticumulatiebepaling WNT niet gecontroleerd

In overeenstemming met de Regeling Controleprotocol WNT 2025 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 geïdentificeerde risico	Controlewerkzaamheden
<p>Er is een risico dat het bestuur de interne beheersing doorbreekt.</p> <p>Het bestuur bevindt zich in een unieke positie om fraude te plegen, omdat het in staat is de administratieve vastleggingen te manipuleren en frauduleuze financiële overzichten op te stellen door interne beheersingsmaatregelen te doorbreken die anderszins effectief lijken te werken.</p> <p>Daarom besteden wij bij al onze controles aandacht aan het risico van het doorbreken</p>	<ul style="list-style-type: none">- 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

<p>van maatregelen van interne beheersing door het bestuur bij:</p> <ul style="list-style-type: none"> - journaalposten en andere aanpassingen die tijdens het opstellen van de jaarrekening zijn gemaakt; - schattingen en schattingsprocessen; - significante transacties buiten het kader van de normale bedrijfsuitoefening. 	<p>van de normale bedrijfsuitoefening geïdentificeerd.</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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.
<p>Het risico op fraude in het aanbestedingsproces en bij inkoop van werken en diensten.</p> <p>Woningcorporaties besteden regelmatig omvangrijke projecten aan, zoals onderhoud, renovatie en nieuwbouw. Hierbij bestaat het risico dat aanbestedingsprocedures niet conform wet- en regelgeving of interne richtlijnen worden uitgevoerd, bijvoorbeeld door belangenverstremming, bevoordeling van leveranciers of het omzeilen van aanbestedingsregels. Dit kan leiden tot onrechtmatige verplichtingen en mogelijke financiële schade.</p> <p>Daarnaast bestaat het risico op ongepaste beïnvloeding van het inkoop- en aanbestedingsproces, waaronder kick-back regelingen, waarbij medewerkers of</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Wij hebben kennis genomen van het inkoop- en aanbestedingsbeleid en de daarin opgenomen procedures en interne beheersingsmaatregelen; - Wij hebben de opzet en implementatie geëvalueerd van interne beheersingsmaatregelen rondom aanbestedingen en inkoop; - Wij hebben een selectie gemaakt van aanbestedingsdossiers en inkooptrajecten en beoordeeld of deze in overeenstemming met het beleid en relevante wet- en regelgeving zijn uitgevoerd; - Wij hebben aandacht besteed aan mogelijke indicatoren van belangenverstremming, zoals afwijkende leveranciersselecties en contractvoorwaarden; - Wij hebben geen aanwijzingen verkregen dat aanbestedingsprocedures niet

betrokkenen direct of indirect worden beoordeeld door leveranciers.	rechtmatig zijn verlopen of dat sprake is van fraude van materieel belang.
Het risico op fraude bij uitgaande geldstromen (betalingen). Er bestaat een risico dat ongeautoriseerde of onrechtmatige betalingen plaatsvinden, bijvoorbeeld door manipulatie van crediteurenstamgegevens, het omzeilen van autorisatieprocedures of samenspanning tussen medewerkers en derden.	<ul style="list-style-type: none">- Wij hebben de opzet en implementatie geëvalueerd van interne beheersingsmaatregelen rondom het betalingsproces, waaronder functiescheiding en autorisaties;- Wij hebben data-analyses uitgevoerd op betalingen, gericht op het identificeren van ongebruikelijke transacties, zoals betalingen buiten reguliere processen, ronde bedragen of betalingen naar nieuwe of gewijzigde bankrekeningen;- Wij hebben een selectie van betalingen getest op juiste autorisatie en onderliggende verplichtingen;- Wij hebben geen aanwijzingen verkregen voor frauduleuze uitgaande geldstromen van materieel belang.

Verondersteld frauderisico ten aanzien van de opbrengstenverantwoording

Op grond van onze beroepsregels gaan wij uit van een verondersteld frauderisico ten aanzien van de opbrengstenverantwoording. Bij Woningbouwvereniging Beter Wonen bestaan de opbrengsten uit:

- Huuropbrengsten en opbrengst servicecontracten: sprake is van een veelvoud aan kleine, vrijwel identieke transacties, die maandelijks een reguliere stroom aan inkomsten genereren, vanuit een omvangrijke groep afnemers (huurders). Het aantal transacties is hierbij gebaseerd op het aantal verhuurbare eenheden en de huurprijzen zijn gereguleerd. Gezien de huidige huizenmarkt is, afgezien van tijdelijke leegstand door huurders-mutaties, sprake van een (nagenoeg) volledige bezetting. Hierdoor is voor deze opbrengstenstroom een goede verwachting op te stellen. Op basis hiervan hebben wij het veronderstelde frauderisico ten aanzien van deze opbrengstenstromen weerlegd, aangezien geen aanwijzingen zijn geïdentificeerd voor een afwijking van materieel belang als gevolg van fraude in de opbrengstverantwoording.
- Opbrengst verkopen vastgoed in exploitatie: De verantwoorde opbrengst van verkopen van vastgoed in exploitatie ziet toe op transacties die gedurende het verslagjaar zijn afgesloten en primair de verkoop van sociale huurwoningen aan particuliere kopers betreffen. Vanuit de Woningwet en daaruit afgeleide verdere regelgeving in Btiv, Rtiv en beleidsregels van de Autoriteit woningcorporaties zijn nadere vereisten gesteld aan deze verkopen. Deze regels vormen een onderdeel van de interne beheersingsomgeving waarin de corporatie functioneert. In het kader van haar functie als toegelaten instelling is het naleven van deze wet- en regelgeving van fundamenteel belang voor de continuïteit van de corporatie en het voorkomen van sancties. Voor zover relevant voor onze controlewerkzaamheden hebben wij vastgesteld dat de relevante bepalingen uit deze wet- en regelgeving bij deze verkooptransacties zijn nageleefd. Op basis hiervan hebben wij het veronderstelde frauderisico ten aanzien van deze opbrengstenstromen weerlegd, aangezien geen aanwijzingen zijn geïdentificeerd voor een afwijking van materieel belang als gevolg van fraude in de opbrengstverantwoording.

Wij hebben onze risico-inschatting, controleaanpak en resultaten gecommuniceerd aan het bestuur en de raad van commissarissen. Onze werkzaamheden leidden niet tot aanwijzingen voor fraude die van materieel belang is voor de jaarrekening.

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 bestuursverslag en hebben vastgesteld dat deze juist berekend zijn en dat deze voldoen aan de normen zoals 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;
- Verder hebben wij de borgingsbrief van het WSW beoordeeld en vastgesteld dat de daarin opgenomen borgingsruimte, in samenhang met de door het bestuur opgestelde kasstroomprognoses, geen aanleiding geeft om te veronderstellen dat deze ontoereikend is. 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.

Onze conclusies zijn gebaseerd op de controle-informatie die beschikbaar was tot de datum van onze controleverklaring. Toekomstige gebeurtenissen of omstandigheden kunnen echter van invloed zijn op de continuïteit van de toegelaten instelling.

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 2025, 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, 1 april 2026

Share Impact Accountants B.V.

Was getekend,

M. Doerga-Boelrijk RA