

# BeterWonen

***JAARVERSLAG 2019***

*WONINGBOUWSTICHTING "BETER WONEN"*

*te*

*STREEFKERK*

## Inhoud

<b>A. Jaarverslag</b>	<b>Pagina</b>
I. Beredeneerd verslag van de werkzaamheden over het boekjaar 2019	3
II. Kengetallen over de afgelopen 5 jaar ultimo boekjaar	7
III. Verslag van de raad van commissarissen	8
IV. Volkshuisvestingsverslag	11
<b>B. Jaarrekening:</b>	<b>Pagina</b>
V. Balans per 31 december 2019 (na resultaatsbestemming)	17
VI. Winst-en-verliesrekening 2019	20
VII. Kasstroomoverzicht 2019	21
VIII. Algemene toelichting	22
IX. Algemene grondslagen voor het opstellen van de jaarrekening	22
X. Grondslagen voor de waardering van activa en passiva	23
XI. Grondslagen voor het bepalen van het resultaat	27
XII. Grondslagen voor het opstellen van het kasstroomoverzicht	29
XIII. Grondslagen voor het bepalen van de beleidswaarde	29
XIV. Toelichting op de balans per 31 december 2019	30
XV. Niet uit de balans blijvende verplichtingen	37
XVI. Toelichting op de winst-en-verliesrekening 2019	38
XVII. Toelichting op het kasstroomoverzicht 2019	45
XVIII. Overige toelichtingen	48
XIX. Overige informatie	49
XX. Overige gegevens	51

## **Beredeneerd verslag van de werkzaamheden over het boekjaar 2019**

Naam van de toegelaten instelling	: Woningbouwstichting "Beter Wonen"
Gemeente waar de instelling haar woonplaats heeft	: Streefkerk, gemeente Molenlanden
Adres	: Kerkstraat 12
Datum en nummer van het Koninklijk Besluit, waarbij de instelling is Toegelaten	: 10 januari 1947 (duur verlenging voor onbepaalde tijd bij besluit van 1 juni 1977)
Datum van de inschrijving in het openbare register, gehouden door de Kamer van Koophandel en Fabrieken binnen welker rechtsgebied de instelling haar woonplaats heeft	: 26 juni 1979
Inschrijving handelsregister	: 8 mei 1984, nr. 23036410

### **Algemene beschouwing**

De stichting heeft per 31 december 2019 286 woningen, één Thomashuis (één woning en acht zorgeenheden), één huisartsenpraktijk, twee ruimten binnen wooncomplex Strevenaer en één dorps huis in exploitatie.

Er zijn goede contacten met de gemeente en de binnen de regio werkzame woningcorporaties. Het toezicht op het onderhoud van de woningen en de afhandeling van het klachten- en storingsonderhoud wordt verzorgd door de opzichter van Stichting Lek en Waard Wonen en Hoek en Blok Audit B.V. is de controlerend accountant en de fiscaal adviseur.

### **Het bestuur**

Het bestuur bestaat ultimo 2019 uit de volgende personen:

De heer B.G.M. Gruijters, directeur-bestuurder ad interim, tot de fusiedatum van 1 april 2020

Voorts is er een raad van commissarissen bestaande uit:

1. De heer ir. B.P. de Wit, voorzitter Benoemd per 14 december 2018
2. De heer J. Lagendijk, lid, huurderscommissaris Aftredend per 1 april 2020
3. De heer mr. A.C. Bragt, lid Benoemd per 14 december 2018

## De vergaderingen

In 2019 heeft het bestuur negen keer gezamenlijk met de raad van commissarissen vergaderd.

De belangrijkste onderwerpen waren:

- Benoemen van B. Gruijters als interim bestuurder van Beter Wonen
- Vaststellen vergoeding interim directeur-bestuurder
- Sloop, nieuwbouw en verkoop woningen Bosstraat
- Afwikkeling De Bongerd, sloop en verkoop
- Claim De Bongerd van gemeente
- Verkoopbeleid
- Bespreken maandrapportages
- Voorbereidingen fusie met Stichting Lek en Waard Wonen
- Begroting 2020
- Meerjaren(onderhouds)begroting 2020-2025
- Jaarverslag en -rekening 2018
- Afrekening stook- en servicekosten 2018
- Rapportage accountant
- Dienstverlening
- Huurverhoging 2019
- Prestatieafspraken gemeente Molenwaard
- Vergoedingen RvC-leden
- In-companytraining
- Herbenoeming interim bestuurder en vaststelling vergoeding

## Personeel

Beter Wonen heeft twee huismeesters in dienst voor vier dagen respectievelijk drie dagen per week en één medewerkster Financiën voor 24 uur, totaal 2,22 fte.

Verder is er een financieel beleidsmedewerker op parttime basis (zestien uur) en een directeur-bestuurder ad interim ingehuurd. En wordt er een opzichter voor vier uur per week ingehuurd van Stichting Lek en Waard Wonen.

## Het woningbezit

Het aantal eenheden dat aan het einde van het verslagjaar in eigendom van de stichting is bedraagt 286 zelfstandige wooneenheden, één Thomashuis (acht zorgplaatsen en één dienstwoning voor het beheerdersechtpaar), één bedrijfsruimte (huisartsenpraktijk), één dorps huis (maatschappelijk vastgoed) en het kantoor van Beter Wonen.

Verder beschikt Beter Wonen over twee ruimten binnen wooncomplex Strevenaer, zijnde een gebruiksruimte en een kantoorruimte. Deze ruimten waren gedurende het kalenderjaar 2019 helaas niet verhuurd.

### *Woningen Bosstraat 13 tot en met 27*

De woningen aan de Bosstraat 13 tot en met 27, acht tweekappers, moesten in 2018 vervangen worden door negen (een blok van vier en een blok van vijf) nieuwe woningen. De voorbereidingen met projectontwikkelaar, gemeente (aanpassen bestemmingsplan) en niet te vergeten de huurders zijn in 2018 opgestart. Na ampele overwegingen is er voor gekozen om het project geen doorgang te laten vinden. De kosten voor de nieuwbouw en de aanvullende eisen van de gemeente hebben Beter Wonen er toe genoodzaakt om het project te beëindigen. In plaats daarvan is besloten om de acht woningen op te knappen en te laten voldoen aan de energienorm. De voormalige huurders kregen de mogelijkheid om terug te keren in hun 'nieuwe' woningen. Drie bewoners zijn teruggekeerd. Met de belofte dat de woningen worden opgeknapt. In 2019 zijn deze drie woningen opgeknapt, waarna één van deze drie woningen aan de zittende huurder verkocht is. De andere vijf woningen zijn als zogenaamde kluswoning verkocht. Hierdoor zijn vijf starters uit Streefkerk geholpen aan een betaalbare koopwoning.

### *De Bongerd*

De 23 woningen en kantoorruimte aan de Bongerd zijn in 2019 gesloopt. De grond is reeds een aantal jaren eerder verkocht aan projectontwikkelaar Herkon. De koopovereenkomst voor de grond is eind 2017 door het bestuur getekend en door de raad van commissarissen geaccordeerd. De prijs was gebaseerd op een taxatie gedaan toen er sprake was van het realiseren van een "Herbergier" in het pand. In 2019 heeft de gemeente een claim ingediend voor een vermeend recht van eerste koop van de grond van de Bongerd. Na onderzoek heeft de gemeente in november 2019 afgezien van de claim. In de loop van 2019 is gebleken dat Herkon het werk van de Bongerd, wegens gebrek aan capaciteit, heeft uitbesteed aan Lagendijk bouw in Streefkerk. Na onderzoek door de raad en interim-bestuurder is geen belangverstrengeling gebleken met de commissaris van Beter Wonen.

### **Onderhoud en verbetering van woningen**

Onderhoudsklachten worden direct verholpen. Bij mutatie wordt eventueel achterstallig onderhoud uitgevoerd. Er wordt planmatig onderhoud uitgevoerd op basis van de onderhoudsbegroting. Verder zijn er in diverse complexen energetische maatregelen uitgevoerd.

### **Het beleid inzake het verhuren**

Woningcorporaties moeten sinds 2016 passend toewijzen. Immers, de kerntaak van een woningcorporatie is het huisvesten van mensen met lage inkomens. Een eenduidige en goed toetsbare norm zorgt ervoor dat de mensen met de laagste inkomens de woningen krijgen toegewezen met een voor hen betaalbare huur. Het gaat om huishoudens met een inkomen tot aan de maximuminkomensgrenzen voor de huurtoeslag (in 2019: € 22.700 voor eenpersoonshuishoudens beneden de AOW-leeftijd, € 22.675 voor eenpersoonshuishoudens boven de AOW-leeftijd, € 30.825 voor meerpersoonshuishoudens beneden de AOW-leeftijd en € 30.800 voor meerpersoonshuishoudens boven de AOW-leeftijd). De norm zorgt ervoor dat huishoudens die hieraan voldoen worden gehuisvest in de voor hen betaalbare woningvoorraad (huurprijs tot en met de voor een huishouden toepasselijke aftoppingsgrens). De aftoppingsgrens was in 2019 voor een- en tweepersoonshuishoudens € 607,46, voor drie- en meerpersoonshuishoudens € 651,03.

Per 1 januari 2016 moeten woningcorporaties aan ten minste 95% van de huishoudens met potentieel recht op huurtoeslag woningen verhuren met een huurprijs tot en met de aftoppingsgrens. Deze verplichting geldt voor nieuw te verhuren woningen per jaar. De resterende marge van 5% is bedoeld om woningcorporaties een beperkte ruimte te bieden om in uitzonderingssituaties toch een (iets) duurdere woning te kunnen toewijzen, bijvoorbeeld wanneer niet op korte termijn een kwalitatief passende woning met een meer betaalbare huurprijs beschikbaar is.

Beter Wonen heeft in 2019 21 woningen passend toegewezen binnen de bestaande sociale huurvoorraad. Hiermee hebben alle huishoudens met potentieel recht op huurtoeslag een woning toegewezen gekregen met een huurprijs tot en met de aftoppingsgrens.

In 2019 hebben er totaal 24 woningmutaties plaatsgevonden in de bestaande voorraad (mutatiegraad: 8,39%).

De huurachterstand is in dit verslagjaar stabiel gebleven. Door een actief beleid gevoerd te hebben in samenwerking met Equilibristen gerechtsdeurwaarders, wordt er voor gezorgd dat de achterstand per huurder in principe hooguit enkele maanden bedraagt. Bij een huurachterstand van drie maanden wordt de rechter verzocht het huurcontract te ontbinden. In 2019 is er één woning ontruimd.

De registratie van woningzoekenden verloopt vanaf juni 2014 via Woongaard. In dit woonruimteverdeelsysteem werken de corporaties uit de regio's Alblasserwaard-Vijfheerenlanden, Bommelerwaard, Land van Heusden en Altena en Rivierenland samen. De verhuurbaarheid van de woningen is goed.

## Huurdersparticipatie

De Stichting Huurdersbelang Streefkerk (SHS) is opgericht op 25 mei 2018.

Het bestuur van de SHS heeft in 2019 zes keer formeel contact gehad met de interim bestuurder van Beter Wonen. Daarnaast zijn er tweewekelijks informele contacten onderhouden tussen de voorzitter van de SHS en Beter Wonen.

Belangrijke onderwerpen die in 2019 besproken zijn:

- Rolverdeling bestuur van de SHS
- Kennismaken met interim bestuurder
- Begroting SHS 2019
- Opleidingen voor bestuur van SHS
- Project Bosstraat
- Project De Bongerd
- Prestatieafspraken 2019, stand van zaken en evaluatie
- Prestatieafspraken 2020
- Voorgenomen fusie met Stichting Lek en Waard Wonen
- Samenwerking met Huurdersstichting Lek en Waard Wonen
- Advies huurverhoging 1 juli 2019
- Afrekening servicekosten 2018
- Huurdersraadpleging in verband met fusie
- Advies over fusie van Beter Wonen met Stichting Lek en Waard Wonen

De stichting bestaat ultimo 2019 uit de volgende leden:

De heer R. Vos, voorzitter vanaf 8 april 2018

De heer P. van Andel, secretaris-penningmeester

Mevrouw A. Slob

De heer P. Buitendijk

Tot 26 februari waren tevens lid van de stichting:

De heer J. Slagboom, voorzitter tot 26 februari

De heer K. Slagboom, penningmeester tot 26 februari

Zij zijn beide vanwege andere werkzaamheden/prioriteiten afgetreden.

De klachtencommissie heeft in 2019 geen klachten ontvangen en in behandeling genomen.

## Financiën

Beter Wonen voert zelf de administratie. Hoek en Blok Audit B.V. controleert de jaarrekening. Het financiële beleid en beheer is gericht op voortbestaan in financieel opzicht. Met de voorgenomen fusie is het risico op financiële discontinuïteit afgewend.

## Kengetallen over de afgelopen 5 jaar ultimo boekjaar

	2019	2018	2017	2016	2015 (Stelselwijz.)
Gegevens woningbezit:					
Aantal verhuureenheden in exploitatie:					
- Woningen/woongebouwen	295	305	310	331	331
- Garages	-	-	-	-	-
- Bedrijfsruimten	1	1	1	1	1
- Overige verhuureenheden	3	3	3	3	1
<b>Totaal</b>	<b>299</b>	<b>309</b>	<b>314</b>	<b>335</b>	<b>333</b>
Gemiddeld verzekerde waarde/woning:	€ 118.234	€ 114.357	€ 103.583	€ 104.132	€ 104.132
Gemiddelde grondslag onroerende- zaakbelasting/woning:	€ 164.600	€ 158.502	€ 154.203	€ 151.938	€ 153.562
Mutaties in het woningbezit:					
- Aantal opgeleverd	-	-	-	-	23
- Aantal aangekocht	-	-	-	-	1
- Aantal verkocht	10	3	-	-	-
- Aantal uit exploitatie toekomstige sloop	-	2	21	-	-
- Aantal gesloopt	-	-	-	-	-
Aantal woningen naar huurprijsklasse:					
- Goedkoop	81	86	97	115	126
- Overig sociaal	190	197	201	200	186
- Duur	24	22	12	16	10
Kwaliteit:					
- Kosten niet-planmatig onderhoud/vhe	€ 1.550	€ 1.051	€ 1.303	€ 574	€ 421
- Kosten planmatig onderhoud/vhe	€ 934	€ 851	€ 823	€ 759	€ 126
- Toegerekende indirecte kosten	€ 141	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
<b>Totaal kosten onderhoud/vhe</b>	<b>€ 2.624</b>	<b>€ 1.902</b>	<b>€ 2.125</b>	<b>€ 1.333</b>	<b>€ 547</b>
Acceptatiegraad:					
- Huurachterstand in %	0,45	0,40	0,54	0,58	0,52
- Huurderving in %	2,34	4,42	2,26	0,95	0,67
Financiële continuïteit:					
- Solvabiliteit	79,6	77,2	75,7	74,9	36,5 (73,5)
- Liquiditeit	3,2	0,7	0,9	3,9	8,5
- Rentabiliteit eigen vermogen	5,8	6,3	0,3	2,5	4,3 (2,9)
- Rentabiliteit totaal vermogen	8,2	5,7	1,2	2,8	4,0 (3,1)
Balans en winst- en verliesrekening:					
- Eigen vermogen/vhe	€ 104.555	€ 92.105	€ 85.123	€ 79.555	€ 16.122 (€ 78.053)
- Huur/vhe	€ 6.267	€ 6.047	€ 5.951	€ 5.487	€ 5.204
- Netto bedrijfslasten/vhe	€ 3.743	€ 3.362	€ 3.505	€ 2.605	€ 1.664
- Jaarresultaat/vhe	€ 9.369	€ 5.604	€ 248	€ 1.968	€ 698 (€ 2.276)
Personeelsbezetting ultimo jaar:					
Aantal formatieplaatsen gesplitst naar activiteiten					
- Bestuur	0,0	1,6	1,6	0,0	0,0
- Medewerker Financiën	0,7	0,0	0,0	0,0	0,0
- Huismeesters	1,6	1,6	1,8	1,6	1,6
<b>Totaal formatieplaatsen</b>	<b>2,2</b>	<b>3,1</b>	<b>3,3</b>	<b>1,6</b>	<b>1,6</b>
Werkelijk aantal personeelsleden	3	4	5	2	2

## Verslag van de raad van commissarissen

### Algemeen

De raad van commissarissen is belast met het toezicht op de algemene gang van zaken binnen woningbouwstichting Beter Wonen. Verder wordt toezicht gehouden op het algemeen beleid van het bestuur, waarbij een adviserende rol en een klankbordfunctie wordt vervuld. In dit jaarverslag legt de raad van commissarissen, als onderdeel van een maatschappelijk ondernemende organisatie, publiekelijk verantwoording af over de wijze waarop zij invulling heeft gegeven aan de uitvoering van zijn taken en bevoegdheden.

Per 31 december 2019 was de raad van commissarissen van de woningbouwvereniging als volgt samengesteld:

<i>Naam RvC-lid</i>	<i>Leeftijd</i>	<i>Functie</i>	<i>(her)Benoemd per</i>	<i>Aftredend per</i>	<i>Herbenoembaar</i>
ir. B.P. de Wit	55	Voorzitter	14-12-2018	14-12-2022	Ja
J. Lagendijk	70	Huurderscommissaris	01-07-2018	01-04-2020	Nee
mr. A.C. Bragt	56	Lid	14-12-2018	14-12-2022	Ja

Volgens de statuten bestaat de raad van commissarissen uit minimaal drie en maximaal vijf leden. De benoemingsperiode is vier jaar, waarna een lid van de raad van commissarissen steeds voor een periode van vier jaar herbenoemd kan worden.

De raad van commissarissen is verantwoordelijk voor een goed bestuur, onder meer door benoeming, schorsing, ontslag en jaarlijkse evaluatie van de bestuurder. Daarnaast bespreekt de raad van commissarissen periodiek het eigen functioneren. Hierbij komt ook de onderlinge samenwerking binnen de raad van commissarissen en de relatie tot de bestuurder aan de orde.

De raad van commissarissen stelt jaarlijks de vergoedingen voor het bestuur vast. Vanaf 2019 ontvangen de commissarissen een vergoeding conform de beroepsregel honorering commissarissen. De beloning voor de bestuurder is gebaseerd op de Wet Normering Topinkomens (WNT). De stichting is ingedeeld in bezoldigingsklasse A.

Er zijn geen persoonlijke leningen en dergelijke aan bestuursleden of commissarissen verstrekt.

### Toezicht

De taken, verantwoordelijkheden en bevoegdheden van de raad van commissarissen zijn in artikel 32 van de statuten van Woningbouwstichting "Beter Wonen" omschreven. De raad van commissarissen houdt toezicht op het algemeen beleid van het bestuur en de algemene gang van zaken binnen Woningbouwstichting "Beter Wonen". Om de toezichthoudende taak goed te kunnen vervullen is de raad van commissarissen aanwezig bij vergaderingen van het bestuur en laten zij zich informeren inzake de (financiële) resultaten in relatie tot de beoogde doelen, relevante externe ontwikkelingen en over de wensen en behoeften van belanghebbenden. Majeure besluiten worden vooraf ter goedkeuring aan de raad voorgelegd. Tevens voert de huurderscommissaris van de raad van commissarissen regelmatig overleg met de leden van de Stichting Huurdersbelang Streefkerk.

### Toezichtkader

Als kader voor het uitoefenen van zijn taken hanteert de raad van commissarissen de Woningwet 2015 en de Governancecode Woningcorporaties 2015. De raad van commissarissen van Beter Wonen houdt toezicht op het functioneren en presteren van de organisatie, treedt op als werkgever voor de bestuurder, en staat de bestuurder waar nodig met raad terzijde. De bestuurder is verantwoordelijk voor het dagelijks functioneren en presteren van de organisatie en legt daarover intern verantwoording af aan de raad van commissarissen.

De raad van commissarissen functioneert vanuit een maatschappelijk perspectief en ziet erop toe dat de maatschappelijk gewenste doelen van de corporatie worden behaald. Voor Beter Wonen betekent dit onder



andere een woningvoorraad die past bij de huishoudensomvang en -samenstelling nu en in de toekomst, een betaalbare en duurzame woningvoorraad en leefbare wijken en buurten. Een gezonde bedrijfsvoering is daarbij een randvoorwaarde. De raad wil naast haar toezichthoudende taak en haar rol als werkgever en klankbord, ook waarde toevoegen aan het functioneren van Beter Wonen door relevante vraagstukken uit de samenleving te agenderen.

Binnen dit kader ziet de raad van commissarissen voor zichzelf een drietal specifieke taken:

- We zijn kader stellend; Dit betekent dat we als raad bewust aan de 'voorkant' meedenken met en adviseren aan de bestuurder over de richting die gekozen wordt (waar ga je voor, wat zijn de gewenste effecten, doelen, et cetera). Hiermee borgen we dat er vanuit diverse invalshoeken naar een vraagstuk is gekeken en dat komt de kwaliteit van een besluit ten goede. Het maakt tevens de controle 'achteraf' eenvoudiger. Daarnaast vinden we het als raad onze verantwoordelijkheid om waar nodig tijdig bij te sturen.
- We zijn controlerend; Als raad van commissarissen controleren we de organisatie en bestuur 'achteraf' op het gevoerde beleid en de gemaakte keuzes. We toetsen zowel kwantitatief als kwalitatief. Dit betekent dat we niet alleen kijken naar begroting, jaarrekening, kwartaalrapportages en dergelijke, maar ook gesprekken voeren met medewerkers, huurders en andere stakeholders. Op deze manier ontstaat een gewogen beeld van het functioneren van de organisatie.
- We zijn vertegenwoordigend; Dit betekent dat we als raad van commissarissen actief onze oren en ogen openhouden voor de visie van de stakeholders van Beter Wonen, zoals de huurders, gemeente, collega-corporaties, et cetera, over het realiseren van de koers van de organisatie. Wij doen dat zonder in de vertegenwoordigende bevoegdheid te treden van de bestuurder.

Naast de rol als toezichthouder en klankbord die hiervoor reeds zijn verwoord, treedt de raad van commissarissen ook op als werkgever van de bestuurder.

In 2015 is de nieuwste versie van de Governancecode Woningcorporaties vastgesteld door Aedes en de VTW. Hoewel we als Beter Wonen geen lid zijn van de VTW en Aedes, volgen we wel deze code en onderschrijven zowel de bestuurder als de raad van commissarissen deze code. In 2019 heeft de raad van commissarissen een in-company training gevolgd samen met de bestuurder, met inachtneming van de PE-systematiek.

### **Werkzaamheden raad van commissarissen**

De raad is in 2019 negen keer bijeengekomen. Bij alle negen vergaderingen was de voltallige raad en de directeur-bestuurder aanwezig. Daarnaast hebben de raad van commissarissen en het bestuur gezamenlijke bijeenkomsten gehad onder leiding van adviseurs van het bureau Atrivé over de voorbereidingen en besluiten voor de fusie met Stichting Lek en Waard Wonen. De relatie tussen de raad van commissarissen en de bestuurder is goed.

## Onderwerpen

De raad van commissarissen heeft in 2019 onder andere gesproken c.q. besloten over de volgende gespreksonderwerpen:

- Benoemen van B. Gruijters als interim bestuurder van Beter Wonen
- Vaststellen vergoeding interim directeur-bestuurder
- Sloop, nieuwbouw en verkoop woningen Bosstraat
- Afwikkeling De Bongerd, sloop en verkoop
- Claim De Bongerd van gemeente
- Verkoopbeleid
- Bespreken maandrapportages
- Voorbereidingen fusie met Stichting Lek en Waard Wonen
- Begroting 2020
- Meerjaren(onderhouds)begroting 2020-2025
- Jaarverslag en -rekening 2018
- Afrekening stook- en servicekosten 2018
- Rapportage accountant
- Dienstverlening
- Huurverhoging 2019
- Prestatieafspraken gemeente Molenwaard
- Vergoedingen RvC-leden
- In-companytraining
- Herbenoeming interim bestuurder en vaststelling vergoeding

Er zijn geen afzonderlijke commissies opgericht.

## Vergoedingen raad van commissarissen en (interim-)bestuur

Vanaf 2019 ontvangen de commissarissen van Woningbouwstichting “Beter Wonen” een vergoeding conform de beroepsregel honorering commissarissen. De commissarissen zijn onafhankelijk.

Vergoedingen raad van commissarissen:

ir. B.P. de Wit, voorzitter	€	10.550,00
J. Lagendijk	€	7.050,00
mr. A.C. Bragt	€	7.050,00

Vergoedingen interim-bestuurder:

B.G.M. Gruijters	€	94.752,10
------------------	---	-----------

## Externe accountant

De externe accountant is benoemd voor een periode van één jaar. Ieder jaar wordt het functioneren beoordeeld. De opdracht tot controle van de jaarrekening 2019 is verleend aan Hoek en Blok Audit B.V. De accountant beoordeelt de interne risicobeheersings- en controlesystemen en de werking hiervan. Over de uitkomsten hiervan rapporteert zij aan de raad van commissarissen. De raad van commissarissen bespreekt de bevindingen van de extern accountant met de bestuurder.

## **Volkshuisvestingsverslag**

### **1. Inleiding**

Aan de hand van een aantal prestatievelden wordt verslag gedaan over het presteren van Beter Wonen. Het gaat om de volgende prestatievelden:

- Toewijzen, verhuren en vervreemden van het woningbezit;
- Het kwalitatief in stand houden van het woningbezit;
- Het betrekken van de huurders bij beheer en beleid;
- Het waarborgen van de financiële continuïteit;
- Risicobeheersing;
- Het bevorderen van de leefbaarheid;
- Woonfraudebeleid en verkoop van woningen;
- Wonen en zorg;
- Uitsluitend werkzaam zijn in het belang van de volkshuisvesting;
- Externe contacten.

In dit verslag wordt aangegeven hoe invulling is gegeven aan de prestatievelden in 2019.

### **2. Toewijzen, verhuren en vervreemden**

Eén van de kernpunten in het overheidsbeleid ten aanzien van de sociale-huursector is dat de toegelaten instellingen hun woningen bij voorrang dienen te verhuren aan personen die vanwege hun inkomen of door andere omstandigheden moeilijkheden ondervinden bij het vinden van passende huisvesting. Bij het toewijzen van woningen met een verhoudingsgewijs lage huurprijs (deze woningen kwalificeren zich als DAEB-bezit) dient zoveel mogelijk voorrang gegeven te worden aan woningzoekenden die, gelet op hun inkomen, in het bijzonder op die woningen zijn aangewezen.

Eén woning in het seniorencomplex Strevenaer kwalificeert zich als Niet-DAEB bezit. Dit betekent dat deze woning geen onderdeel is van het sociaal vastgoed van de corporatie. De overige woningen behoren tot de sociale huurvoorraad.

De huurverhoging voor 2019 is vastgesteld op 1,5%.

Er zijn in 2019 tien woningen verkocht. Ultimo 2019 exploiteert de corporatie 286 zelfstandige wooneenheden, één Thomashuis (acht zorgplaatsen en één dienstwoning), één bedrijfsruimte (huisartsenpraktijk), twee ruimten binnen wooncomplex Strevenaer en één dorps huis.

De corporatie heeft haar kantoor in eigendom.

### **3. Het kwalitatief in stand houden van het woningbezit**

Een andere prestatie waarop het functioneren van de corporatie beoordeeld dient te worden is het leveren van een kwalitatief goed product. Jaarlijks wordt een inventarisatie uitgevoerd die de basis vormt voor de meerjarenonderhoudsbegroting.

### **4. Het betrekken van de huurders bij het beleid en beheer**

Beter Wonen is in 2018 van vereniging naar stichting omgevormd. Dit in verband met een voorgenomen fusie met Stichting Lek en Waard Wonen. De fusie is in 2019 voorbereid. Bij het vormen van de stichting is tevens de Stichting Huurdersbelang Streefkerk opgericht. De samenwerkingsovereenkomst en de statuten zijn in mei 2018 vastgesteld, goedgekeurd en ondertekend

Minimaal vier keer per jaar is er overleg met de leden van de Stichting Huurdersbelang Streefkerk waarbij verantwoording wordt afgelegd over het gevoerde beleid. Daarnaast worden belanghebbende bewoners tijdig bij alle renovaties en dergelijke betrokken om hun visie en suggesties daarover te geven.

In 1993 is een klachtencommissie ingesteld bestaande uit een commissaris, een medewerker van de corporatie en een door de huurders gekozen vertegenwoordiger. In 2019 zijn geen klachten behandeld, de raad van commissarissen is hierover bericht.

## **5. Het waarborgen van de financiële continuïteit**

Een zeer belangrijk prestatieveld is het waarborgen van de financiële continuïteit. Financiële continuïteit is de mate waarin een organisatie in staat is aan haar verplichtingen op korte en lange termijn te voldoen. Beter Wonen besteedt de middelen doelmatig en rechtmatig ten behoeve van de volkshuisvesting. Het risico op financiële discontinuïteit is met de voorgenomen fusie afgewend.

### **5.1. Algemeen**

Het jaarresultaat ad € 2.801.437 batig (2018: € 1.731.727 batig) is toegevoegd aan het eigen vermogen. Het jaarresultaat van 2019 werd in belangrijke mate bepaald door het verkopen van tien huurwoningen en de niet-gerealiseerde waardeveranderingen als gevolg van de waardering van het vastgoed in exploitatie tegen marktwaarde in verhuurde staat.

### **5.2. Impact coronacrisis**

In maart 2020 heeft Nederland en grote delen van Europa te kampen met de gevolgen van het coronavirus. Tot en met het moment van de fusie met Stichting Lek en Waard Wonen heeft Beter Wonen haar dagelijkse activiteiten regulier kunnen voortzetten rekening houdende met de maatregelen die noodzakelijk zijn om de verspreiding van het coronavirus (waar mogelijk) te beperken. We hebben onze bedrijfsprocessen aangepast en afgestemd op de afgegeven richtlijnen en maatregelen. Indien mogelijk werkten collega's thuis. Contact met klanten moesten anders tot stand worden gebracht.

Nieuwe richtlijnen en ontwikkelingen monitorde we continu en volgden we op. Onze maatregelen waren erop gericht om de gezondheid van onze medewerkers, huurders en relaties te beschermen en waar mogelijk de dienstverlening aan onze huurders te continueren. Ook het onderhoud probeerden we zo veel mogelijk door te laten gaan.

Gezien ons bedrijfsmodel liggen continuïteitsproblemen niet direct voor de hand. De grootste risico's lijken op dit moment uitval van medewerkers, betalingsproblematiek bij huurders, mogelijk uitstel van onderhoud en langere leegstand van te verhuren eenheden. Maar dit lijken vooralsnog geen factoren die kunnen leiden tot een bedreiging van de bedrijfscontinuïteit.

In de financiële meerjarenprognose zijn de verwachtingen voor de jaren 2020 tot en met 2024 opgenomen zoals die waren voordat het coronavirus ons in de greep hield. Omdat de daadwerkelijke impact nog lastig in te schatten is, is onze prognose vooruit vooralsnog ongewijzigd.

### **5.3. Financiële meerjarenprognose 2020 - 2024**

Een belangrijk financieel beleidsinstrument is de meerjarenprognose. Woningbouwstichting "Beter Wonen" heeft een prognose opgesteld voor de jaren 2020 tot en met 2024.

In de hiernavolgende overzichten is de prognose weergegeven van de ontwikkeling van de resultaten en het eigen vermogen. Tevens is een overzicht gegeven van de ontwikkeling van vermogen en financiering.

## Meerjarenprognose 2020 - 2024

Bedragen x 1.000 euro

	2020	2021	2022	2023	2024
A. Winst-en-verliesrekening:					
- Bedrijfsopbrengsten	2.174	1.997	2.049	2.108	2.173
- Bedrijfslasten	1.175	1.161	1.134	1.127	1.247
- Heffingen van Rijkswegen	298	311	322	313	320
<b>Bedrijfsresultaat</b>	<b>702</b>	<b>525</b>	<b>594</b>	<b>668</b>	<b>606</b>
- Waardeveranderingen	201	275	369	228	180
- Financiële baten en lasten	-296	-284	-274	-273	-280
- Vennootschapsbelasting	-257	-193	-97	-155	-81
Resultaat na belastingen	350	323	592	468	425
B. Ontwikkeling eigen vermogen:					
- Eigen vermogen per 1 januari	31.262	31.612	31.935	32.527	32.995
- Bij: Resultaat na belastingen	350	323	592	468	425
<b>Eigen vermogen per 31 december</b>	<b>31.612</b>	<b>31.935</b>	<b>32.527</b>	<b>32.995</b>	<b>33.420</b>

### 5.4. Solvabiliteit

Ultimo 2019 bedraagt het eigen vermogen 79,6% van het balanstotaal. Hierbij is het vastgoed in exploitatie gewaardeerd tegen marktwaarde in verhuurde staat. Wanneer het vastgoed in exploitatie gewaardeerd wordt tegen beleidswaarde daalt de solvabiliteit van het eigen vermogen naar 42,0%. Beter Wonen voldoet hiermee aan de minimum norm Solvabiliteit beleidswaarde voor verlicht regime (20%).

### 5.5. Liquiditeit

Per 31 december 2019 is de volgende situatie aan de orde:

Vlottende activa	€ 1.553.074
Af: Vlottende passiva	€ <u>483.027</u>
Saldo werkkapitaal	€ <u><u>1.070.047</u></u>

Het werkkapitaal is ten opzichte van 31 december 2018 met € 1.263.748 toegenomen. Deze stijging wordt voornamelijk verklaard door de toename van de liquide middelen met € 1.086.146.

Om het werkkapitaal op voldoende niveau te houden zijn in 2019 tien woningen verkocht. De verkochte grond van het te gesloopte complex De Bongerd is eveneens opgeleverd.

### 5.6. Huursombenadering

Per 1 juli 2019 zijn de contracturen van de zelfstandige woningen verhoogd met 1,5%. De huurverhoging van het overige vastgoed is uitgevoerd conform de bepalingen in de betreffende huurcontracten. De gemiddelde huursom voor de zelfstandige woningen van Beter Wonen (huursombenadering) is in 2019 toegenomen met 1,65%. Dit valt ruimschoots binnen de voor 2019 vastgestelde maximale stijging van 2,60%.

### 5.7. Huurachterstanden

De huurachterstand is in 2019 toegenomen. Aan de invordering wordt goede aandacht besteed en al in een vroeg stadium wordt de invordering in handen gegeven van een deurwaarder.

## 5.8 Verbindingen

Beter Wonen heeft gedurende 2019 geen verbindingen gehad.

## 6. Risicobeheersing

Risicobeheersing is het identificeren en beoordelen van potentiële gebeurtenissen, welke invloed kunnen hebben op het bereiken van onze doelstellingen. De opzet is deze zodanig te beheersen dat deze binnen de risicobereidheid vallen van Beter Wonen en dat een redelijke zekerheid bestaat ten aanzien van het daadwerkelijk halen van onze doelstellingen. De belangrijkste risico's en beheersmaatregelen zoals benoemd in het financieel risico-onderzoek conform de Aw/WSW-waarderingsmethodiek zijn gelegen in de volgende punten. Samenvattend: Voor Beter Wonen geldt dat zij op dit moment in staat is om al haar verplichtingen na te komen. Dit vraagt echter een bijzondere inspanning van bestuur en RvC. Met de fusie maakt Beter Wonen onderdeel uit van een solide organisatie. Hiermee komt het continuïteitsrisico in de governance, bedrijfsvoering en liquiditeit te vervallen. Bovendien is de functie van control binnen de organisatie van Lek en Waard Wonen geborgd. Beter Wonen wordt minder kwetsbaar en kan met de fusie de noodzakelijke professionalisering inzetten.

<b>Risico</b>	<b>Beheersmaatregel</b>
De geringe omvang van de vastgoedportefeuille (met name) biedt onvoldoende ruimte/vermogen om tegenvallers te kunnen opvangen.	Door te fuseren ontstaat er een omvangrijkere woningportefeuille.
Omvangrijk transitieprogramma, met investeringsbedragen boven de omvang van de operationele kasstroom.	Temporiseren of vergroten van het draagvlak met fusie.
Kwetsbaarheid deel portefeuille BOG/MOG/ZOG-vastgoed voor externe factoren (hetzij via huurder hetzij via zorgstelsel).	Risicospreiding door schaalvergroting en aandacht voor flexibel bouwen.
Kwetsbaarheid organisatie gelet op haar schaalomvang. Zij is vooral kwetsbaar bij toenemende vereisten wet- en regelgeving (verantwoordingsdruk) en slagkracht in het oppakken van ambities.	Fusie, waardoor Beter Wonen onderdeel uitmaakt van een grotere en professionelere werkorganisatie.
De gering negatieve operationele kasstroom van zorgt voor financiële kwetsbaarheid op de korte termijn.	Door te fuseren met een grotere en professionelere organisatie die financieel gezond is.
Bijna de helft van het woningbezit van Beter Wonen is in dezelfde bouwperiode (1960-1969) gebouwd.	Door te fuseren ontstaat er een woningportefeuille die meer evenredig verspreid is over de bouwperiodes.
In augustus 2019 is een quickscan van de onderhoudsstaat van het woningbezit van gedaan. Dit om inzichtelijker te maken wat aan onderhoud besteed moet worden de komende jaren. Aangezien vooral de buitenschil beoordeeld is, kan dit nog leiden tot onvoorziene kosten voor het plegen van achterstallig onderhoud aan de binnenkant.	Na fusie een conditiemeting uitvoeren volgens de officiële normen (NEN 2767). Hierna kan een passend onderhoudsbeleid (afgestemd op de portefeuillestrategie) worden opgesteld en financiële consequenties worden toegepast in de meerjarenbegrotingen. Om toch rekening te houden met mogelijke onvoorziene kosten aan onderhoud, is er een worst-case scenario toegevoegd voor de financiële positie van de fusiecorporatie.

## **7. Het bevorderen van de leefbaarheid**

Ter bevordering van de leefbaarheid worden de volgende doelen nagestreefd:

- Het atrium van de Strevenaer wordt beschikbaar gesteld voor uitvoeringen van muziek en zang en ook voor diverse ouderenactiviteiten. De recreatieruimte van de Strevenaer wordt eenmaal per week beschikbaar gesteld voor het spreekuur van de zorgcoördinator van de Rivas.
- Door de aankoop van het dorps huis is voor minimaal twintig jaar gegarandeerd dat het verenigingsleven in Streefkerk gebruik kan maken van dit onderkomen. Verhuring vindt plaats aan de gemeente Molenlanden.
- Beter Wonen heeft ruim 1,5 formatieplaats beschikbaar gesteld voor huismeesters. De huismeesters worden maar voor een beperkt deel in de servicekosten doorbelast. De huismeesters verzorgen diverse activiteiten op het terrein van ouderenwerk.

## **8. Woonfraudebeleid en verkoop van woningen**

Binnen het woningbezit van de woningbouwstichting komt geen onrechtmatige doorverhuur, onrechtmatig gebruik, alsmede overbewoning voor. Mocht het bestuur hier in de toekomst mee worden geconfronteerd dan zullen direct maatregelen worden genomen. Besloten is om woningen aan de bewoners te verkopen conform het beleid van Beter Wonen.

## **9. Wonen en zorg**

Beter Wonen vult dit prestatieveld in met de beschikbaarheid van het atrium en recreatieruimte in de Strevenaer en de vestiging van een huisartsenpraktijk in de Strevenaer en de vestiging van een Thomashuis.

## **10. Uitsluitend werkzaam zijn in het belang van de volkshuisvesting**

In het voorgaande zijn wij ingegaan op acht prestatievelden. Wij menen dat wij aan de hand van deze prestatievelden duidelijk hebben gemaakt dat Beter Wonen door haar functioneren een actieve bijdrage levert aan de volkshuisvesting in de gemeente Molenlanden en wel met name in de kern Streefkerk.

## **11. Externe contacten**

Hoewel samenwerking met anderen een positieve invloed kan uitoefenen op het eigen functioneren, hecht Beter Wonen er veel waarde aan om alleen werkzaam te zijn in de kern Streefkerk. Wel wordt er uiteraard overleg gevoerd met de in de eigen woningmarktregio werkzame huurdersorganisaties, de gemeente en de binnen regio Alblasserwaard-Vijfherenlanden werkzame woningcorporaties.

Onze belangrijkste stakeholders zijn:

- Stichting Huurdersbelang Streefkerk (huurdersorganisatie);
- Lek en Waard Wonen (collega-corporatie);
- Tablis Wonen (collega-corporatie);
- Fien (collega-corporatie);
- Poort6 (collega-corporatie);
- Kleurrijk Wonen (collega-corporatie);
- gemeente Molenlanden;
- Politie, Regionale Eenheid Rotterdam;
- Rivas Zorggroep;
- ElkWelzijn (buurtbemiddeling).

Er zijn eind 2019 prestatieafspraken met de gemeente Molenlanden gemaakt voor het jaar 2020. De prestatieafspraken bevatten drie speerpunten: beschikbaarheid woningen, betaalbaarheid woningen en een duurzame woon- en leefomgeving.

Er is in 2019 geen financiële steun gegeven aan buitenlandse instellingen.



# BeterWonen

***JAARREKENING 2019***

***WONINGBOUWSTICHTING "BETER WONEN"***

*te*

***STREEFKERK***

## Balans per 31 december 2019 (na resultaatsbestemming)

bedragen in euro's

	Referentie	31-12-2019	31-12-2018
<b>Vaste activa</b>			
<b>Immateriële vaste activa</b>			
Overige immateriële vaste activa	1.1.1	-	-
<b>Vastgoedbeleggingen</b>			
DAEB-vastgoed in exploitatie	1.2.1	37.041.391	35.802.676
Niet-DAEB-vastgoed in exploitatie	1.2.2	433.934	426.441
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	1.2.3	-	-
		<u>37.475.325</u>	<u>36.229.117</u>
<b>Materiële vaste activa</b>			
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	1.3.1	232.085	239.341
		<u>232.085</u>	<u>239.341</u>
<b>Financiële vaste activa</b>			
Latente belastingvordering(en)	1.4.1	-	-
		<u>-</u>	<u>-</u>
<b>Subtotaal</b>		<b>37.707.410</b>	<b>36.468.458</b>
<b>Vlottende activa</b>			
<b>Voorraden</b>			
Vastgoed bestemd voor verkoop	1.5.1	-	-
		<u>-</u>	<u>-</u>
<b>Vorderingen</b>			
Huurdebiteuren	1.6.1	8.463	7.739
Gemeenten	1.6.2	-	-
Belastingen en premies sociale verzekeringen	1.6.3	-	1.050
Overige vorderingen	1.6.4	197.429	705
Overlopende activa	1.6.5	18.830	152.103
		<u>224.722</u>	<u>161.597</u>
<b>Liquide middelen</b>			
Kas	1.7	195	522
Rekening-courant banken		17.520	90.745
Gelden onderweg		-	-
Spaarrekeningen (direct opeisbaar)		1.310.637	150.939
		<u>1.328.352</u>	<u>242.206</u>
<b>Subtotaal</b>		<b>1.553.074</b>	<b>403.803</b>
<b>Totaal</b>		<b>39.260.484</b>	<b>36.872.261</b>

## Balans per 31 december 2019 (na resultaatsbestemming)

bedragen in euro's

	Referentie	31-12-2019	31-12-2018
<b>Passiva</b>			
<b>Eigen vermogen</b>	<b>1.8</b>		
Overige reserves	1.8.1	8.221.805	6.274.434
Herwaarderingsreserves	1.8.2	23.040.096	22.186.030
		<u>31.261.901</u>	<u>28.460.464</u>
<b>Voorzieningen</b>	<b>1.9</b>		
Voorziening onrendabele investeringen en herstructurerings	1.9.1	-	-
Voorziening latente belastingverplichtingen	1.9.2	-	-
Overige voorzieningen	1.9.3	-	-
		<u>-</u>	<u>-</u>
<b>Langlopende schulden</b>	<b>1.10</b>		
Schulden/leningen overheid	1.10.1	783.599	825.845
Schulden/leningen kredietinstellingen	1.10.2	6.722.766	6.978.782
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	1.10.3	-	-
Overige schulden	1.10.4	9.191	9.666
		<u>7.515.556</u>	<u>7.814.293</u>
<b>Subtotaal</b>		<b>38.777.457</b>	<b>36.274.757</b>
<b>Kortlopende schulden</b>	<b>1.11</b>		
Schulden aan kredietinstellingen	1.11.1	-	-
Aflossingsverplichting langlopende leningen	1.11.2	298.262	286.762
Schulden aan leveranciers	1.11.3	40.433	166.916
Belastingen en premies sociale verzekeringen	1.11.4	1.096	9.084
Schulden ter zake van pensioenen	1.11.5	1.175	529
Overige schulden	1.11.6	-	-
Overlopende passiva	1.11.7	142.061	134.213
		<u>483.027</u>	<u>597.504</u>
<b>Subtotaal</b>		<b>483.027</b>	<b>597.504</b>
<b>Totaal</b>		<b>39.260.484</b>	<b>36.872.261</b>

# Winst-en-verliesrekening 2019

bedragen in euro's

	Referentie	2019	2018
<b>Exploitatie vastgoedportefeuille</b>	<b>2.1</b>		
Huuropbrengsten	2.1.1	1.830.601	1.785.799
Opbrengsten servicecontracten	2.1.2	65.978	57.220
Af: Lasten servicecontracten	2.1.3	66.690	85.242
Af: Lasten verhuur en beheeractiviteiten	2.1.4	170.562	528.564
Af: Lasten onderhoudsactiviteiten	2.1.5	784.656	587.804
Af: Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	2.1.6	445.796	447.030
<b>Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille</b>		<b>428.875</b>	<b>194.379</b>
<b>Verkoop vastgoedportefeuille</b>	<b>2.2</b>		
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	2.2.1	2.022.600	480.375
Af: Toegerekende organisatiekosten	2.2.2	167.481	14.218
Af: Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	2.2.3	1.931.527	278.460
<b>Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille</b>		<b>-76.408</b>	<b>187.697</b>
<b>Waardeveranderingen vastgoedportefeuille</b>	<b>2.3</b>		
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	2.3.1	-97.827	-144.727
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	2.3.2	2.984.219	1.815.296
<b>Saldo waardeveranderingen vastgoedportefeuille</b>		<b>2.886.392</b>	<b>1.670.569</b>
<b>Overige activiteiten</b>	<b>2.4</b>		
Opbrengsten overige activiteiten	2.4.1	1.260	1.135
Af: Kosten overige activiteiten	2.4.2	2.037	1.549
<b>Netto resultaat overige activiteiten</b>		<b>-777</b>	<b>-414</b>
<b>Overige organisatiekosten</b>	<b>2.5</b>		
Af: Overige organisatiekosten	2.5.1	58.086	-
<b>Netto resultaat overige organisatiekosten</b>		<b>-58.086</b>	<b>-</b>
<b>Leefbaarheid</b>	<b>2.6</b>		
Af: Kosten leefbaarheid	2.6.1	70.901	1.705
<b>Netto resultaat leefbaarheid</b>		<b>-70.901</b>	<b>-1.705</b>
<b>Financiële baten en lasten</b>	<b>2.7</b>		
Rentebaten en soortgelijke opbrengsten	2.7.1	205	234
Af: Rentelasten en soortgelijke kosten	2.7.2	307.863	319.033
<b>Saldo financiële baten en lasten</b>		<b>-307.658</b>	<b>-318.799</b>
<b>Resultaat voor belastingen</b>		<b>2.801.437</b>	<b>1.731.727</b>
<b>Belastingen over het resultaat</b>	<b>2.8</b>	-	-
<b>Resultaat na belastingen</b>		<b>2.801.437</b>	<b>1.731.727</b>
<b>Jaarresultaat na belastingen</b>		<b>2.801.437</b>	<b>1.731.727</b>

## Kasstroomoverzicht 2019 (directe methode)

bedragen in euro's

	2019	2018
<b>Ontvangsten:</b>		
Huren	1.832.515	1.790.598
Vergoedingen	66.047	58.059
Renteontvangsten	234	549
Overige ontvangsten	10.410	20.407
<i>Saldo ingaande kasstroom</i>	1.909.206	1.869.613
<b>Uitgaven:</b>		
Personeelsuitgaven	-320.675	-289.928
Onderhoudsuitgaven	-732.958	-648.388
Overige bedrijfsuitgaven	-393.428	-553.267
Rente-uitgaven	-310.912	-321.956
Verhuurderheffing	-212.921	-228.319
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	-1.700	-1.705
Vennootschapsbelasting	-	-
<i>Saldo uitgaande kasstroom</i>	-1.972.594	-2.043.563
<b>Kasstroom uit operationele activiteiten</b>	<b>-63.388</b>	<b>-173.950</b>
<b>Desinvesteringsactiviteiten:</b>		
Verkoopontvangsten bestaande huur-, woon-, en niet-woongelegenheden	1.476.328	468.927
Verkoopontvangsten grond	396.880	-
<i>Tussentelling uitgaande kasstroom investeringsactiviteiten</i>	1.873.208	468.927
<b>Investeringsactiviteiten:</b>		
Nieuwbouw huur-, woon- en niet-woongelegenheden	-144.727	-
Woningverbetering, woon- en niet-woongelegenheden	-157.099	-174.621
Aankoop, woon- en niet-woongelegenheden	-	-
Sloopuitgaven	-135.086	-
<i>Tussentelling uitgaande kasstroom investeringsactiviteiten</i>	-436.912	-174.621
<b>Kasstroom uit (des)investeringsactiviteiten</b>	<b>1.436.296</b>	<b>294.306</b>
<b>Financieringsactiviteiten:</b>		
Aflossingen geborgde leningen	-	-
Aflossingen ongeborgde leningen	-286.762	-275.718
<i>Tussentelling uitgaande kasstroom financieringen</i>	-286.762	-275.718
<b>Kasstroom uit financieringsactiviteiten</b>	<b>-286.762</b>	<b>-275.718</b>
<b>Mutatie geldmiddelen</b>	<b>1.086.146</b>	<b>-155.362</b>
<b>Wijzigingen kortgeldmutaties</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
Liquide middelen per 1 januari	242.206	397.568
Liquide middelen per 31 december	1.328.352	242.206
<b>Saldo mutatie boekjaar</b>	<b>1.086.146</b>	<b>-155.362</b>

## Algemene toelichting

### Algemeen

Deze jaarrekening heeft betrekking op de periode 1 januari 2019 tot en met 31 december 2019. Alle bedragen luiden in euro's, tenzij anders vermeld.

### Activiteiten

Woningbouwstichting "Beter Wonen", statutair gevestigd en kantoor houdende te Kerkstraat 12 in Streefkerk, is een stichting met de status van "toegelaten instelling volkshuisvesting". Zij heeft toestemming van de Minister voor de woningmarktregio Woongaard als werkgebied en is werkzaam binnen de wetgeving vanuit de Woningwet, het Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting en de daaraan gekoppelde Ministeriële Regelingen. De activiteiten bestaan voornamelijk uit de exploitatie en ontwikkeling van woningen. Het feitelijke werkgebied betreft Streefkerk.

Het KvK-nummer van Woningbouwstichting "Beter Wonen" is 23036410.

### Schattingen

Beter Wonen vormt bij de toepassing van de grondslagen en regels voor het opstellen van de jaarrekening verschillende oordelen en maakt schattingen die essentieel kunnen zijn voor de in de jaarrekening opgenomen bedragen. Indien het voor het geven van het in artikel 2:362 lid 1 BW vereiste inzicht noodzakelijk is, is de aard van deze oordelen en schattingen inclusief de bijbehorende veronderstellingen opgenomen in de waarderingsgrondslagen of bij de toelichting op de betreffende jaarrekeningposten.

## Algemene grondslagen voor het opstellen van de jaarrekening

### Regelgeving

De jaarrekening is opgesteld in overeenstemming met de bepalingen van de Beleidsregels toepassing Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector (WNT) en het Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting (BTIV). In het Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting wordt voorgeschreven Titel 9 Boek 2 BW toe te passen, behoudens enkele uitzonderingen van specifieke aard. Tevens is deze jaarrekening opgesteld volgens de door de Raad voor de Jaarverslaglegging in januari 2019 uitgegeven Richtlijn 645 Toegelaten Instelling Volkshuisvesting.

In de balans en de winst- en-verliesrekening zijn referenties opgenomen. Met deze referenties wordt verwezen naar de toelichting. Toelichtingen op posten in de balans en winst-en-verliesrekening worden in de jaarrekening overeenkomstig genummerd.

### Vergelijking met voorgaand jaar

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

### Uitgangspunten bij het kasstroomoverzicht

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de directe methode. Bij de directe methode worden de kasstromen rechtstreeks afgeleid uit de administratie, dat wil zeggen vanuit alle kas-bankmutaties van de organisatie. Zo wordt direct duidelijk hoe Beter Wonen de middelen genereert.

In het kasstroomoverzicht wordt onderscheid gemaakt tussen operationele, investerings- en financieringsactiviteiten. Ontvangen en betaalde interest worden opgenomen onder de kasstroom uit operationele activiteiten. De liquiditeitspositie in het kasstroomoverzicht bestaat uit liquide middelen die vrij te beschikking staan van de organisatie.

### Model resultatenrekening

In de functionele indeling zijn de kosten en opbrengsten, met uitzondering van de personeelskosten en de overige bedrijfskosten, direct toegewezen aan de bedrijfsactiviteiten van Beter Wonen. Kosten en opbrengsten waar geen specifieke activiteiten van Beter Wonen tegenover staan zijn verantwoord onder de overige organisatiekosten. De saldi van de personeelskosten zijn indirect aan de bedrijfsactiviteiten en de overige organisatiekosten toegewezen op basis van toegerekende uren van de op 31 december 2019 beschikbare formatie. De overige bedrijfskosten zijn indirect toegewezen aan de lasten verhuur en beheeractiviteiten met uitzondering van de lasten die verband houden met de administratieve verplichtingen en verslagleggingskosten zoals jaarrekening-, control- en accountantskosten, welke zijn toegewezen aan de overige directe operationele lasten exploitatie bezit.

# Grondslagen voor de waardering van activa en passiva

## Vaste activa

### 1.1 Immateriële vaste activa

#### 1.1.1 Overige immateriële vaste activa

De overige immateriële vaste activa omvat de gemaakte kosten voor de aanschaf en implementatie van gekochte softwarelicenties. De immateriële vaste activa worden gewaardeerd tegen verkrijgings- of vervaardigingsprijs inclusief direct toerekenbare kosten, onder aftrek van lineaire afschrijvingen gedurende de verwachte toekomstige levensduur en bijzondere waardeverminderingen. Bij de bepaling van de afschrijvingen is, indien van toepassing, rekening gehouden met eventuele restwaarden.

### 1.2 Vastgoedbeleggingen

#### DAEB- en niet-DAEB-vastgoed in exploitatie

##### 1.2.1 DAEB-vastgoed in exploitatie

Het DAEB-vastgoed in exploitatie (sociaal) omvat zelfstandige woonegelegenheden in exploitatie met een huurprijs onder de huurtoeslaggrens bij aanvang contract en het maatschappelijk vastgoed. De liberalisatiegrens is een algemeen huurprijsniveau dat jaarlijks per 1 januari door de minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties wordt vastgesteld. Voor het jaar 2019 geldt een bedrag van 720,42 euro. Maatschappelijk vastgoed is bedrijfsnroerendgoed dat is verhuurd aan maatschappelijke organisaties, waaronder zorg-, welzijns-, onderwijs-, en culturele instellingen en dienstverleners en tevens is vermeld op de bijlage zoals deze is opgenomen in de Beschikking van de Europese Commissie d.d. 15 september 2009 aangaande de staatssteun voor toegelaten instellingen.

##### 1.2.2 Niet-DAEB-vastgoed in exploitatie

Het niet-DAEB-vastgoed in exploitatie (commercieel) omvat zelfstandige woonegelegenheden in exploitatie met een huurprijs boven de huurtoeslaggrens bij aanvang contract, de parkeervoorzieningen, het bedrijfsmatig vastgoed (niet zijnde maatschappelijk vastgoed) en het overige commerciële vastgoed in exploitatie.

## Waardering

Beter Wonen waardeert haar DAEB- en niet-DAEB-vastgoed in exploitatie bij eerste verwerking tegen verkrijgings- of vervaardigingsprijs en daarna tegen actuele waarde. Beter Wonen hanteert de basisversie van het Handboek modelmatig waarden marktwaarde voor haar woonegelegenheden. Daarnaast hanteert Beter Wonen de full-versie van het Handboek modelmatig waarden marktwaarde voor haar bedrijfsnroerend goed, maatschappelijk onroerend goed en intramuraal zorgvastgoed, omdat de huursom van deze typen vastgoed tezamen meer uitmaakt dan 5% van de totale huursom van de DAEB-tak of de niet-DAEB-tak afzonderlijk.

## Generieke onzekerheid marktwaarde

De bepaling van de marktwaarde in verhuurde staat is een schatting; er wordt ingeschat wat een externe belegger bereid is om te betalen voor een portefeuille vastgoed. Inherent hieraan ontstaat een schattingsonzekerheid; een bandbreedte waarin de schatting zich kan bewegen. Het gaat hier om een schattingsonzekerheid doordat bijvoorbeeld onzekerheid kan bestaan over individueel kopersgedrag in de markt.

## Herwaardering

Jaarlijks wordt op balansdatum de actuele waarde van de onroerende zaken in exploitatie opnieuw bepaald. (Ongerealiseerde) mutaties in de reële waarden worden in de winst-en-verliesrekening verantwoord onder 'Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille'.

Wanneer op complexniveau de actuele waarde de boekwaarde op basis van de verkrijgings- of vervaardigingsprijs (kostprijs) overtreft, wordt een herwaarderingsreserve gevormd. Mutaties in de actuele waarde worden binnen het eigen vermogen afzonderlijk als 'herwaarderingsreserves' bijgehouden en in de toelichting op het eigen vermogen vermeld. De boekwaarde op basis van de verkrijgings- of vervaardigingsprijs betreft de initiële verkrijgings- of vervaardigingsprijs, derhalve niet verminderd met cumulatieve afschrijvingen en waardeverminderingen.

## Complexindeling

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

### 1.2.3 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

#### Typering

Vastgoed in ontwikkeling betreft uitsluitend complexen in aanbouw die zijn bestemd om te worden ingezet als vastgoed in exploitatie en complexen in exploitatie waar een levensduurverlengende investering wordt gerealiseerd.

# Grondslagen voor de waardering van activa en passiva

## Waardering

Complexen in aanbouw worden uitsluitend gekwalificeerd als vastgoed in ontwikkeling wanneer de bijbehorende projectplannen intern zijn geformaliseerd en extern zijn gecommuniceerd. Gemaakte kosten voor projecten inzake complexen in aanbouw die niet aan deze kwalificatie voldoen zullen in het betreffende verslaggevingsjaar direct ten laste van de winst-en-verliesrekening worden gebracht. Op individueel niveau (project, deelproject of eenheid) kan Beter Wonen afwijken van de bovenstaande standaard kwalificatie, mits de afwijking gemotiveerd is onderbouwd.

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie wordt gewaardeerd tegen de tot en met balansdatum bekende werkelijke kosten of lagere marktwaarde. Op iedere balansdatum wordt de realiseerbare waarde van de kosten getoetst. Indien de projectvoortgang per (deel)project zich bevindt in één van de volgende fasen ultimo het verslagjaar, wordt voor het betreffende (deel)project de volledige investering afgeboekt ten laste van de winst-en-verliesrekening:

- "Geen formeel plan (kale grond)";
- "Start ontwikkeling (haalbaarheidsonderzoek)";
- "In ontwikkeling, interne formalisatie afgerond maar externe communicatie nog niet afgerond".

Indien op individueel niveau (project, deelproject of eenheid) gemotiveerd wordt afgeweken van bovenstaande afboeking, dan zal het vastgoed in ontwikkeling ten behoeve van de exploitatie als vastgoedbelegging ultimo balansdatum worden gewaardeerd tegen de tot en met balansdatum bekende werkelijke kosten of lagere marktwaarde.

Vanaf het moment dat een (deel)project in de fase "In ontwikkeling, intern geformaliseerd en extern gecommuniceerd" is aangekomen wordt het (deel)project initieel en na de eerste verwerking gewaardeerd tegen de tot en met balansdatum bekende werkelijke kosten onder aftrek van eventuele voorzieningen onrendabele toppen. Wanneer er sprake is van een lagere marktwaarde onder aftrek van nog te verwachten kosten dan volgt waardering tegen die lagere marktwaarde.

De marktwaarde van vastgoed in ontwikkeling wordt bepaald door het berekenen van de marktwaarde in verhuurde staat, onder aftrek van de nog te verwachten kosten. Dit levert de meest waarschijnlijke prijs op die redelijkerwijs op de markt kan worden gerealiseerd. Hierbij hanteert Beter Wonen de volgende rekenmethodieken bij de volgende fasen binnen de projectvoortgang:

- Fase "In ontwikkeling, intern geformaliseerd en extern gecommuniceerd"

Waardering tegen de op balansdatum bekende werkelijke kosten onder aftrek van eventuele voorzieningen onrendabele toppen, of tegen lagere marktwaarde.

- Fase "Projecten in aanbouw"

Waardering tegen de op balansdatum bekende werkelijke kosten exclusief bouwrente onder aftrek van eventuele onrendabele toppen of tegen lagere marktwaarde in verhuurde staat op basis van markthuur minus nog te verwachten kosten.

## Bijzondere waardeverminderingen

Afwaarderingen van vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie ten gevolge van een waardering tegen lagere marktwaarde, alsmede eventuele correcties hierop, worden in de winst-en-verliesrekening verantwoord onder 'Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille'.

## Waardering van grond bij sloopcomplexen

Bij herontwikkeling van een complex komt er een moment dat het besluit tot sloop/nieuwbouw intern is geformaliseerd, extern is gecommuniceerd en de uitverhuizing van huurders vordert (> 50 procent), maar de sloop nog niet is gestart. De marktwaarde in verhuurde staat voor deze complexen verdwijnt dan van de balans en hiervoor in de plaats komt een grondwaarde. Deze wordt bepaald als de resultante van de marktconforme grondwaarde conform gemeentelijk grondbeleid gegeven het bestemmingsplan gecorrigeerd voor te maken kosten zoals uitplaatsingskosten, kosten van sloop en opnieuw bouwrijp maken (met andere woorden: gecorrigeerd voor te maken kosten om de grond weer in oorspronkelijke staat te brengen).

Uitgangspunt bij de verwachte bestemming van de grond is bouwrijpe grond met een marktconforme huurbestemming.

De verwerking van de grondwaarde in de balans vindt in eerste instantie plaats als waardevermindering bij het vastgoed in exploitatie. Wanneer de betreffende complexen (of gedeelten hiervan) volledig uit exploitatie worden genomen en de sloop wordt geïnitieerd, zal de grondwaarde binnen dezelfde rubriek worden overgeboekt van het vastgoed in exploitatie naar het vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie. De grondwaarde wordt daarmee ingebracht in het project.

## 1.3 Materiële vaste activa

### 1.3.1 Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

De onroerende en roerende zaken ten dienste van de eigen exploitatie worden gewaardeerd tegen verkrijgings- of vervaardigingsprijs inclusief direct toerekenbare kosten, onder aftrek van lineaire afschrijvingen gedurende de verwachte toekomstige gebruiksduur en bijzondere waardeverminderingen. Bij de bepaling van de afschrijvingen is, indien van toepassing, rekening gehouden met eventuele grond- en restwaarden. Over grond- en restwaarden wordt niet afgeschreven.

Voor de lineaire afschrijvingen op de activa ten dienste van de exploitatie worden de volgende looptijden gehanteerd:

- Opstal: 50 jaar
- Renovatie: 30 jaar
- Inventaris: 20 jaar



# Grondslagen voor de waardering van activa en passiva

## 1.4 Financiële vaste activa

### 1.4.1 Latente belastingvorderingen

Onder de financiële vaste activa zijn actieve belastinglatenties opgenomen, indien en voor zover het waarschijnlijk is dat realisatie van de belastingclaim te zijner tijd zal kunnen plaatsvinden.

De waardering van latente belastingverplichtingen en -vorderingen is gebaseerd op de fiscale gevolgen van de per balansdatum voorgenomen wijze van realisatie of afwikkeling van activa, voorzieningen, schulden of overlopende passiva. Hierbij wordt uitgegaan van het geldende belastingtarief. De voorgenomen wijze van realisatie of afwijking is gebaseerd op het strategisch voorraadbeleid. De horizon van toetsing bedraagt zodoende een periode tussen de vijf tot maximaal tien jaar.

Er is ten aanzien van fiscale en bedrijfseconomische waarderingsverschillen van het vastgoed geen latente opgenomen in de jaarrekening.

## Vlottende activa

## 1.5 Voorraden

### 1.5.1 Vastgoed bestemd voor de verkoop

De voorraad vastgoed bestemd voor verkoop betreft woningen waarvoor per balansdatum nog geen definitieve verkoopovereenkomst is afgesloten. Deze voorraad wordt gewaardeerd op vervaardigingsprijs of lagere opbrengstwaarde. De vervaardigingsprijs omvat alle kosten die samenhangen met de verkrijging of vervaardiging. In de kosten van de vervaardiging zijn begrepen de bouwkosten, de directe loonkosten en de overige kosten die rechtstreeks aan de vervaardiging kunnen worden toegerekend. De opbrengstwaarde is gebaseerd op een verwachte verkoopprijs, onder aftrek van nog te maken kosten voor voltooiing en verkoop.

## 1.6 Vorderingen

De vorderingen worden bij eerste verwerking opgenomen tegen de reële waarde en vervolgens gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs. De reële waarde en de geamortiseerde kostprijs zijn gelijk aan de nominale waarde. Noodzakelijk geachte voorzieningen voor het risico van oninbaarheid worden in mindering gebracht. Deze voorzieningen worden bepaald op basis van individuele beoordeling van de vorderingen. De vorderingen hebben een looptijd korter dan één jaar.

## 1.7 Liquide middelen

Liquide middelen bestaan uit kaste goeden, banktegoeden en direct opeisbare deposito's met een looptijd korter dan twaalf maanden en staan ter vrije beschikking van Beter Wonen. Rekening-courantschulden bij banken zijn opgenomen onder 'Schulden aan kredietinstellingen' onder de 'Kortlopende schulden'. De liquide middelen worden gewaardeerd tegen de nominale waarde. Indien middelen niet ter vrije beschikking staan, is dit in de toelichting opgenomen.

## 1.8 Eigen vermogen

Dit betreft het vermogen waarover Beter Wonen zonder belemmering door wettelijke of statutaire bepalingen kan beschikken.

## 1.9 Voorzieningen

### Algemeen

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. Voorzieningen worden tegen nominale waarde opgenomen.

### 1.9.1 Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen

Verwachte verliezen als gevolg van onrendabele investeringen worden als bijzondere waardeverandering in mindering gebracht op de verwachte waarde bij oplevering. Indien, en voor zover de verwachte (stichtings)kosten de toekomstige marktwaarde in verhuurde staat van de investeringen van het betreffende complex overtreffen, wordt voor dit meerdere een voorziening gevormd. Op de voorziening worden gemaakte kosten in mindering gebracht tot het moment waarop de gemaakte kosten de voorziening overstijgen. De gemaakte kosten blijven geclassificeerd onder de activa in ontwikkeling tot het moment van oplevering van het project.

### 1.9.2 Voorziening latente belastingverplichtingen

Er is ten aanzien van fiscale en bedrijfseconomische waarderingsverschillen van het vastgoed geen latente opgenomen in de jaarrekening.

## Grondslagen voor de waardering van activa en passiva

### Voorziening pensioenen

Beter Wonen heeft één (enkele) pensioenregeling. De belangrijkste kenmerken hiervan zijn:

*Pensioenregeling van het bedrijfstakpensioenfonds voor de Woningcorporaties.*

Beter Wonen heeft voor haar werknemers een toegezegde pensioenregeling. Hiervoor in aanmerking komende werknemers bouwen jaarlijks een pensioenrecht op over het loon van dat jaar (middelloonregeling).

De verplichtingen van Beter Wonen, welke voortvloeien uit deze rechten van haar personeel, zijn ondergebracht bij de Stichting Pensioenfonds voor de Woningcorporaties (SPW). Beter Wonen draagt hiervoor premies af waarvan de werkgever iets meer dan tweederde en de werknemer iets minder dan eenderde betaald. De pensioenrechten worden jaarlijk geïndexeerd, indien en voor zover de dekkingsgraad van het pensioenfonds (het vermogen van het pensioenfonds gedeeld door haar financiële verplichtingen) dit toelaat. Naar de stand van ultimo 2019 is de beleidsdekkingsgraad van het pensioenfonds 110,7%. De vereiste beleidsdekkingsgraad ligt eind 2019 op 126,6%. Het fonds heeft dus een reservetekort. Zolang er een reservetekort is zal SPW jaarlijks een herstelplan bij de toezichthouder indienen waarmee wordt aangetoond dat SPW binnen 10 jaar uit het reservetekort kan komen.

Vanaf 31 december 2014 moeten pensioenfondsden iedere maand ook een beleidsdekkingsgraad aan De Nederlandsche Bank doorgeven. Dit is een gemiddelde van de dekkingsgraden over de afgelopen twaalf maanden. Met de beleidsdekkingsgraad kunnen pensioenfondsden bepalen of zij voldoende vermogen hebben. Ook kan de beleidsdekkingsgraad als basis worden gebruikt bij beslissingen zoals toeslagverlening. Het voordeel van een gemiddelde dekkingsgraad is dat korte schommelingen in de markt minder invloed hebben op het beleid. Het pensioenfonds verwacht aan de eis voor minimale dekkingsgraad te kunnen voldoen en voorziet geen noodzaak voor de aangesloten instellingen om extra stortingen te verrichten. Beter Wonen heeft geen verplichting tot het voldoen van aanvullende bijdragen in geval van een tekort bij SPW, anders dan het effect van hogere toekomstige premies.

Op de Nederlandse pensioenregelingen zijn de bepalingen van de Nederlandse Pensioenwet van toepassing en worden op verplichte, contractuele of vrijwillige basis premies aan pensioenfondsden en verzekeringsmaatschappijen betaald door Beter Wonen. De premies worden verantwoord als personeelskosten zodra deze verschuldigd zijn. Vooruitbetaalde premies worden opgenomen als overlopende activa indien dit tot een terugstorting leidt of tot een vermindering van toekomstige betalingen. Nog niet betaalde premies worden als verplichting op de balans opgenomen.

### 1.10 Langlopende schulden

Voor zover niet anders wordt aangegeven worden de langlopende schulden bij eerste verwerking gewaardeerd op de reële waarde en na eerste verwerking gewaardeerd tegen geamortiseerde kostprijs.

De aflossingsverplichting van de langlopende schulden voor het komend jaar is opgenomen onder de kortlopende schulden.

### 1.11 Kortlopende schulden

De kortlopende schulden worden bij eerste verwerking opgenomen tegen de reële waarde (indien deze lager is dan de verkrijgings-/vervaardigingsprijs) en vervolgens gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs, welke gelijk kan zijn aan de nominale waarde. De kortlopende schulden hebben een looptijd korter dan één jaar.

# Grondslagen voor het bepalen van het resultaat

## Algemeen

Beter Wonen hanteert in overeenstemming met RJ 645 het functionele model voor het opstellen van de winst-en-verliesrekening.

Als baten worden die opbrengsten aangemerkt, die op de balansdatum geïnd dan wel invorderbaar waren. Als lasten worden aangemerkt die kosten die op de balansdatum betaald of verschuldigd waren, c.q. waarvoor de verplichting is aangegaan.

In de jaarrekening is de vennootschapsbelasting opgenomen. De verwerking in de balans en het exploitatieresultaat is gebaseerd op de "Vaststellingsovereenkomst 1 en 2", overeenkomsten tussen de belastingdienst en de sector. De verwerking voldoet aan de vigerende regelgeving van de Raad voor de Jaarverslaggeving.

## Opbrengstverantwoording

Opbrengsten uit de levering van onroerende goederen worden verwerkt zodra alle belangrijke rechten en risico's met betrekking tot het eigendom van de goederen zijn overgedragen aan de koper.

Opbrengsten uit de levering van diensten geschieden naar rato van de geleverde prestaties, gebaseerd op de verrichte diensten tot aan de balansdatum in verhouding tot de in totaal te verrichten diensten.

## 2.1 Exploitatie vastgoedportefeuille

### 2.1.1 Huuropbrengsten

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

De jaarlijkse huurverhoging is van overheidswege gebonden aan een maximum. Het totaal aan huurstijgingen bij woningcorporaties (de huursom) mag in 2019 niet hoger zijn dan gemiddeld 2,6 procent. Dat is inclusief het optrekken van de huur na een verhuizing. Binnen deze huursomstijging geldt op een individueel niveau een maximale huurverhoging van:

4,1 procent voor huishoudens met een inkomen tot en met 42.436 euro;

5,6 procent voor huishoudens met een inkomen boven de 42.436 euro.

### 2.1.2 en 2.1.3 Servicecontracten (opbrengsten en lasten)

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.

### 2.1.4 Lasten verhuur en beheeractiviteiten

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

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

- overige bedrijfslasten.

### 2.1.5 Lasten onderhoudsactiviteiten

Onder deze post worden alle direct aan het verslagjaar toe te rekenen kosten van onderhoud verantwoord. Van toerekenbaarheid is sprake als de daadwerkelijke werkzaamheden in het verslagjaar hebben plaatsgevonden. Reeds aangegane verplichtingen waarvan de werkzaamheden nog niet zijn uitgevoerd op balansdatum worden verwerkt onder de niet uit de balans blijvende verplichtingen. De lasten van onderhoud onderscheiden zich van activeerbare kosten door het feit dat er geen sprake is van een waardeverhoging van het actief.

### 2.1.6 Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

De overige directe operationele lasten exploitatie bezit worden toegerekend aan het verslagjaar waarop zij betrekking hebben. Het betreft onder andere de gemeentelijke belastingen, verzekeringen ten behoeve van het bezit in exploitatie en de verhuurderheffing.

## 2.2 Verkoop vastgoedportefeuille

Het netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille betreft het saldo van de behaalde verkoopopbrengst minus de marktwaarde in verhuurde staat (bestaand bezit) dan wel de vervaardigingsprijs (projecten) en minus de direct aan de verkopen toe te rekenen organisatiekosten. Winsten worden verantwoord op het moment van levering (passeren transportakte). Eventuele verliezen op nieuwbouw koopwoningen worden verantwoord zodra deze voorzienbaar zijn.

# Grondslagen voor het bepalen van het resultaat

## 2.3 Waardeveranderingen vastgoedportefeuille

### 2.3.1 Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille

De overige waardeveranderingen worden gebaseerd op de waardering van de betreffende activaposten. De onder deze post verantwoorde bedragen hebben betrekking op een afboeking dan wel terugneming van een bijzondere waardevermindering. Deze bijzondere waardevermindering ontstaat door een jaarlijkse toets van de reële waarde ten opzichte van de waarde gebaseerd op verkrijgings- of vervaardigingsprijs.

Voor de onrendabele top van een nieuwbouwproject, of een project met levensduurverlenging voor een bestaand complex, wordt een 'Voorziening onrendabele toppen projecten' gevormd ten laste van de overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille, zodra het project intern geformaliseerd en extern gecommuniceerd is.

### 2.3.2 Niet-geeraliseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

De niet-geeraliseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille hebben betrekking op wijzigingen die in het verslagjaar zijn ontstaan in de reële waarde van het vastgoed in exploitatie.

## 2.4 Overige activiteiten

Opbrengsten en kosten inzake overige activiteiten ontstaan uit werkzaamheden die niet tot de primaire activiteiten van Beter Wonen behoren of ten gevolge van nagekomen baten van reguliere activiteiten. De kosten behorende bij overige activiteiten worden toegerekend aan het verslagjaar waarop zij betrekking hebben.

## 2.5 Overige organisatiekosten

Dit betreffen de kosten die niet aan reguliere bedrijfsactiviteiten toegerekend kunnen worden. De overige organisatiekosten worden toegerekend aan het verslagjaar waarop zij betrekking hebben.

## 2.6 Leefbaarheid

De hieronder verantwoorde kosten betreffen kosten van uitgaven voor huismeesters, activiteiten en fysieke ingrepen, niet zijnde investeringen in de omgeving van woonegelegenheden van Beter Wonen, die de leefbaarheid in buurten en wijken ten goede moeten komen. Van toerekenbaarheid is sprake als de daadwerkelijke werkzaamheden in het verslagjaar hebben plaatsgevonden.

## 2.7 Financiële baten en lasten

Rentebaten en rentelasten worden tijdsevenredig verwerkt, 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.

## 2.8 Belastingen over het resultaat

Vanaf 1 januari 2008 is Beter Wonen integraal belastingplichtig voor de vennootschapsbelasting. Beter Wonen is sindsdien verplicht over al haar activiteiten vennootschapsbelasting te betalen. Eind 2008 is er overeenstemming bereikt tussen Aedes en de Belastingdienst betreffende de Vaststellingsovereenkomst 2 (VSO 2). In deze VSO zijn specifieke bepalingen opgenomen met betrekking tot de waardering van posten op de fiscale (openings)balans en de wijze van resultaatneming. De belasting over het resultaat wordt berekend over het resultaat voor belastingen in de winst-en-verliesrekening, rekening houdend met beschikbare fiscaal compensabele verliezen uit voorgaande boekjaren (voor zover niet opgenomen in de latente belastingvorderingen) en vrijgestelde winstbestanddelen en na bijtelling van niet-afrekbare kosten. Tevens wordt rekening gehouden met wijzigingen die optreden in de latente belastingvorderingen en latente belastingschulden uit hoofde van wijzigingen in het te hanteren belastingtarief.

## Lonen en salarissen

Lonen, salarissen en sociale lasten worden op grond van de arbeidsvoorwaarden verwerkt in de winst-en-verliesrekening voor zover ze verschuldigd zijn aan werknemers. Deze kosten worden middels kostenverdeling aan de diverse functionele posten in het resultaat toegerekend, zoals toegelicht onder 'toerekening baten en lasten'.

## Pensioenlasten

Alle pensioenregelingen zijn verwerkt volgens de verplichtingenbenadering. De over het verslagjaar verschuldigde premie wordt als last verantwoord. Deze kosten worden middels kostenverdeling aan de diverse functionele posten in het resultaat toegerekend, zoals toegelicht onder 'toerekening baten en lasten'.

## Overige bedrijfslasten

De overige bedrijfslasten worden toegerekend aan het verslagjaar waarop zij betrekking hebben. Deze kosten worden middels kostenverdeling aan de diverse functionele posten in het resultaat toegerekend.

## Toerekening baten en lasten

Om tot de functionele indeling van de winst-en-verliesrekening te komen wordt gebruik gemaakt van een kostenverdeelstaat. Hierbij worden de personeelslasten verdeeld op basis van de werkelijke activiteiten van de werknemers en worden de overige bedrijfskosten toegerekend op basis van de aard van de kosten.

## Grondslagen voor het opstellen van het kasstroomoverzicht

### Directe methode

Het kasstroomoverzicht wordt opgesteld volgens de directe methode. De geldmiddelen in het kasstroomoverzicht bestaan uitsluitend uit liquide middelen. Ontvangen interesten en betaalde interest worden opgenomen onder de 'kasstroom uit operationele activiteiten'.

## Grondslagen voor het bepalen van de beleidswaarde

### Algemeen

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

1. Enkel uitgaan van doorexploiteerscenario, derhalve geen rekening houden met uitpondscenario en geen rekening gehouden met voorgenomen verkopen van vastgoed in exploitatie.
2. Inrekenen van intern bepaalde streefhuur in plaats van de markthuur, vanaf het ingeschatte moment van (huurders)mutatie.
3. Inrekening van toekomstige onderhoudslasten, bepaald overeenkomstig het (onderhoud)beleid van de corporatie en als onderdeel daarvan vastgestelde meerjaren onderhoudsprogramma voor het vastgoedbezit, in plaats van de onderhoudsnormen in de markt.
4. Inrekenen van toekomstige verhuur- en beheerslasten in plaats van marktconforme lasten ter zake. Hieronder wordt verstaan de directe en indirecte kosten die rechtstreeks zijn te relateren aan de verhuur en beheer activiteiten in de winst-en-verliesrekening.

Voor zover afwijkend van de voor de bepaling van de marktwaarde in verhuurde staat gehanteerde uitgangspunten, zijn de gehanteerde uitgangspunten voor de toekomstige exploitatie - zoals toegepast voor de bepaling van de beleidswaarde van de activa in exploitatie - afgeleid van de meerjarenbegroting (ontwikkeling streefhuur, onderhoudslasten en de lasten verhuur & beheer) en geënt op wettelijke voorschriften opgenomen in RTIV artikel 15.

Beter Wonen heeft in 2018 uitgangspunten bepaald die mede van invloed zijn op de beleidswaarde. Vanaf 2019 volgt Beter Wonen de uitgangspunten zoals deze zijn omschreven in de memo 'Definitie onderhoud en beheer ten behoeve van verantwoording en prognose' welke gezamenlijk is uitgegeven door het Ministerie van Binnenlandse Zaken (BZK), de Autoriteit woningcorporaties (Aw) en het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) op 3 juli 2019. De doorgevoerde wijzigingen als gevolg van de aangepaste uitgangspunten zijn derhalve van invloed op de beleidswaarde.

# Toelichting op de balans per 31 december 2019

bedragen in euro's

## 1.1 Immateriële vaste activa

### 1.1.1 Overige immateriële vaste activa

Woningbouwstichting "Beter Wonen" heeft per balansdatum geen immateriële vaste activa.

## 1.2 Vastgoedbeleggingen

### 1.2.1 en 1.2.2 DAEB- en niet-DAEB-vastgoed in exploitatie

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

	DAEB- vastgoed in exploitatie	Niet-DAEB- vastgoed in exploitatie	Totaal
<b>Saldo 31 december 2018</b>			
- Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	16.238.613	298.590	16.537.203
- Cumulatieve herwaarderings	22.058.179	127.851	22.186.030
- Cumulatieve waardeveranderingen	-2.494.116	-	-2.494.116
<b>Actuele waarde 31 december 2018</b>	<b>35.802.676</b>	<b>426.441</b>	<b>36.229.117</b>
<b>Schattingswijziging</b>	<b>936.248</b>	<b>2.996</b>	<b>939.244</b>
<b>Saldo 1 januari 2019</b>			
- Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	16.238.613	298.590	16.537.203
- Cumulatieve herwaarderings	22.760.084	130.847	22.890.931
- Cumulatieve waardeveranderingen	-2.259.773	-	-2.259.773
<b>Actuele waarde 1 januari 2019</b>	<b>36.738.924</b>	<b>429.437</b>	<b>37.168.361</b>
<b>Mutaties in het boekjaar</b>			
- Investerings - initiële verkrijgingen	-	-	-
- Investerings - oplevering nieuwbouw	-	-	-
- Investerings - uitgaven na eerste verwerking	193.515	-	193.515
- Buitengebruikstellingen en afstotingen	-1.931.527	-	-1.931.527
- Overboekings van verkopen onder voorwaarden	-	-	-
- Overboekings naar DAEB-vastgoed in exploitatie	-	-	-
- Overboekings naar niet-DAEB-vastgoed in exploitatie	-	-	-
- Aanpassing marktwaarde	2.040.479	4.497	2.044.976
<b>Saldo</b>	<b>302.467</b>	<b>4.497</b>	<b>306.964</b>
<b>Saldo 31 december 2019</b>			
- Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	15.879.095	298.590	16.177.685
- Cumulatieve herwaarderings	22.904.752	135.344	23.040.096
- Cumulatieve waardeveranderingen	-1.742.456	-	-1.742.456
<b>Actuele waarde 31 december 2019</b>	<b>37.041.391</b>	<b>433.934</b>	<b>37.475.325</b>

### Vastgoed in exploitatie

Beter Wonen heeft vanaf boekjaar een nieuw softwaresysteem voor de berekening van de marktwaarde in verhuurde staat. Dit betreft het systeem Trace en Treasury van Aaeron. Hierdoor ontstaat een waarderingsverschil van 939.244 euro per 1 januari 2019, zijnde 2,59 procent van de marktwaarde in verhuurde staat. Dit is aangegeven als "schattingswijziging".

In de post DAEB-vastgoed in exploitatie zijn 297 (2018: 307) verhuureenheden opgenomen en in de post niet-DAEB-vastgoed in exploitatie zijn 2 (2018: 2) verhuureenheden opgenomen. De geschatte waarde gebaseerd op de meest recente WOZ-beschikkingen van deze verhuureenheden bedraagt 48.557.000 euro (2018: 48.343.000 euro). In 2019 zijn vier woningen verkocht aan de zittende huurders en zijn zes woningen verkocht middels vrije verkoop.

Op 8 maart 2019 is de gerealiseerde bouwgrond van het in 2019 gesloopte complex De Bongerd opgeleverd aan de projectontwikkelaar.

Per 31 december 2019 is de som van de in de materiële vaste activa in exploitatie opgenomen herwaarderings 23.040.096 euro. Deze heeft voor 22.904.752 euro betrekking op het DAEB-vastgoed en voor 135.344 euro op het niet-DAEB-vastgoed.

## Toelichting op de balans per 31 december 2019

bedragen in euro's

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

Per 31 december 2019 is in totaal 21.297.640 euro aan ongerealiseerde herwaarderings in het totaal eigen vermogen opgenomen (2018: 19.691.914 euro). Dit is de herwaardering 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 jaarrekening.

De realisatie van de ongerealiseerde herwaardering is sterk afhankelijk van het te voeren beleid door Beter Wonen. De mogelijkheden voor de corporatie om door vrijelijk (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. Omdat de doelstelling van de corporatie is om duurzaam te voorzien in betaalbare huurwoningen, zal van het vastgoed in exploitatie slechts een beperkt deel vervreemd worden. Daarnaast zal bij mutatie van de woning slechts in uitzonderingsgevallen de huur verhoogd worden tot de markthuur en zijn de werkelijke onderhouds- en beheerslasten hoger dan ingerekend in de marktwaarde, voortvloeiend uit de beoogde kwaliteits- 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 in de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie en de marktwaarde in verhuurde staat van dit bezit en bedraagt 25.472.694 euro. Het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde ultimo 2019 bestaat uit de volgende onderdelen:

	DAEB- vastgoed in exploitatie	Niet-DAEB- vastgoed in exploitatie	Totaal
<b>Actuele waarde 31 december 2019 (marktwaarde in verhuurde staat)</b>	<b>37.041.391</b>	<b>433.934</b>	<b>37.475.325</b>
<b>Afslagen beleidswaarde</b>			
- Beschikbaarheid (doorexpluiten)	-3.063.005	4.515	-3.058.490
- Betaalbaarheid (huren)	-13.425.893	-89.212	-13.515.105
- Kwaliteit (onderhoud)	-4.475.561	-15.483	-4.491.044
- Beheer (beheerkosten)	-4.393.362	-14.693	-4.408.055
<b>Beleidswaarde 31 december 2019</b>	<b>11.683.570</b>	<b>319.061</b>	<b>12.002.631</b>

### Maatschappelijke prestaties in 2019

De maatschappelijke prestaties van Beter Wonen vloeien voort uit de wettelijke taken als corporatie en de prestatieafspraken met de gemeente en Stichting Huurdersbelang Streefkerk. De maatschappelijke prestaties komen als volgt tot uitdrukking:

#### Beschikbaarheid:

In de berekening van de marktwaarde in verhuurde staat, is het merendeel van de complexen gewaardeerd tegen het verkoopscenario. Dat is financieel het meest aantrekkelijke scenario. Doordat Beter Wonen de keuze maakt om woningen door te exploiteren in plaats van te verkopen is de beleidswaarde 3,1 miljoen euro lager dan de marktwaarde.

#### Betalbaarheid:

Beter Wonen voert een gematigd huurbeleid. De werkelijke huren zijn gemiddeld lager dan de markthuur. Met dit beleid borgt Beter Wonen de beschikbaarheid van passende woonruimte voor de primaire doelgroep. De markthuur ultimo 2019 bij Beter Wonen bedraagt 3.048.818 euro, de huurinkomsten conform de jaarrekening zijn 1.830.601 euro. Het verschil van 1.218.217 euro wordt veroorzaakt door het gematigd huurbeleid en zorgt voor een afslag op de marktwaarde van 13,5 miljoen euro.

#### Kwaliteit

De onderhoudskosten die Beter Wonen maakt zijn hoger dan de beleggersnorm. Dat komt onder andere door het langer doorexpluiten van het vastgoed en het relatief verouderde bezit van Beter Wonen. Om de kwaliteit van haar woningbezit op peil te houden dient Beter Wonen gemiddeld 2.116 euro per jaar per woning uit te geven aan instandhoudingsonderhoud. In de beleidswaarde wordt dit zichtbaar middels een afslag van 4,5 miljoen euro op de marktwaarde.

#### Beheer:

De beheerkosten van Beter Wonen zijn aanzienlijk hoger dan de beleggersnorm. De beheerkosten van Beter Wonen bestaan voornamelijk uit personeelslasten en (gemeentelijke) belastingen en zij bedragen jaarlijks circa 357.000 euro. De beleidswaarde van het vastgoed is hiermee 4,4 miljoen euro lager dan de marktwaarde.

## Toelichting op de balans per 31 december 2019

bedragen in euro's

### 1.2.3 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

Een overzicht van het vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie is hierna opgenomen:

	DAEB- vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	Niet-DAEB- vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	Totaal
<b>Saldo 31 december 2018</b>			
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	-	-	-
Cumulatieve herwaarderingen	-	-	-
<b>Boekwaarde per 31 december 2018</b>	-	-	-
<b>Mutaties</b>			
- Investerings (incl. verbeteringen bestaand bezit)	-	-	-
- Effecten vanwege (nieuwe) consolidaties	-	-	-
- Desinvesteringen - activa in exploitatie	-	-	-
- Desinvesteringen - overig	-	-	-
- Herwaarderingen	-	-	-
- Overige waardeverminderingen en terugnemingen	-	-	-
<b>Totaal mutaties 2019</b>	-	-	-
<b>Saldo 31 december 2019</b>			
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	-	-	-
Cumulatieve herwaarderingen	-	-	-
<b>Boekwaarde per 31 december 2019</b>	-	-	-

### 1.3 Materiële vaste activa

#### 1.3.1 Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

	Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	Totaal
<b>Saldo 31 december 2018</b>		
- Aanschafwaarden	340.645	340.645
- Cumulatieve afschrijvingen en waardeverminderingen	-101.304	-101.304
<b>Boekwaarde 31 december 2018</b>	<b>239.341</b>	<b>239.341</b>
<b>Mutaties in het boekjaar</b>		
- Investerings	-	-
- Desinvesteringen	-	-
- Afschrijvingen	-7.256	-7.256
- Correctie afschrijvingen i.v.m. desinvesteringen	-	-
<b>Totaal mutaties 2019</b>	<b>-7.256</b>	<b>-7.256</b>
<b>Saldo 31 december 2019</b>		
- Aanschafwaarden	340.645	340.645
- Cumulatieve afschrijvingen en waardeverminderingen	-108.560	-108.560
<b>Boekwaarde 31 december 2019</b>	<b>232.085</b>	<b>232.085</b>



## Toelichting op de balans per 31 december 2019

bedragen in euro's

De afschrijvingstermijnen en gevolgde systematiek luiden als volgt

	Systematiek	Termijn
- Grond	geen afschrijvingen	-
- Opstal	lineair	50 jaar
- Renovatie	lineair	30 jaar
- Inventaris	lineair	20 jaar

### 1.4 Financiële vaste activa

#### 1.4.1 Latente belastingvordering(en)

Woningbouwstichting "Beter Wonen" heeft per balansdatum geen latente belastingvordering(en).

### 1.5 Voorraden

#### 1.5.1. Vastgoed bestemd voor verkoop

Woningbouwstichting "Beter Wonen" heeft per balansdatum geen vastgoed bestemd voor verkoop.

	31-12-2019	31-12-2018
<b>1.6 Vorderingen</b>		
<b>1.6.1 Huurdebiteuren</b>		
Deze post is als volgt samengesteld:		
- Huurdebiteuren	31.963	22.039
- Voorziening dubieuze debiteuren	-23.500	-14.300
<b>Saldo einde boekjaar</b>	<b>8.463</b>	<b>7.739</b>

De totale huurachterstand uitgedrukt in een percentage van het totaal van de huren en vergoedingen bedraagt 0,45 procent ultimo 2019 (ultimo 2018: 0,40 procent).

De voorziening dubieuze debiteuren is op statische wijze bepaald. De vorderingen zijn beoordeeld op de mogelijkheden deze nog te kunnen incasseren.

	31-12-2019	31-12-2018
<b>1.6.2 Gemeenten</b>		
Gemeente Molenwaard:		
- Diverse vorderingen	-	-
- Voorziening dubieuze vordering	-	-
<b>Saldo einde boekjaar</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

	31-12-2019	31-12-2018
<b>1.6.3 Belastingen en premies sociale verzekeringen</b>		
Deze post is als volgt samengesteld:		
- Omzetbelasting	-	1.050
- Vennootschapsbelasting	-	-
<b>Saldo einde boekjaar</b>	<b>-</b>	<b>1.050</b>

	31-12-2019	31-12-2018
<b>1.6.4 Overige vorderingen</b>		
Deze post is als volgt samengesteld:		
- Verkoop Zwanenvliet 35	196.964	-
- Overige	465	705
<b>Saldo einde boekjaar</b>	<b>197.429</b>	<b>705</b>

Het saldo van de overige vorderingen bestaat ultimo 2019 volledig uit overige debiteuren. De verwachting is dat deze bedragen in 2020 worden ontvangen.

## Toelichting op de balans per 31 december 2019

bedragen in euro's

	31-12-2019	31-12-2018
<b>1.6.5 Overlopende activa</b>		
Deze post is als volgt samengesteld:		
- Te ontvangen rente-inkomsten	205	234
- Te ontvangen inkomsten diversen	4.161	4.143
- Voorschotten investeringen	-	134.244
- Vooruitbetaalde kosten	507	6.089
- Afrekening stook-/servicekosten	13.957	7.393
<b>Saldo einde boekjaar</b>	<b>18.830</b>	<b>152.103</b>

De reële waarde van de vorderingen benadert de boekwaarde, gegeven het kortlopende karakter van alle bovenstaande vorderingen en het feit dat waar nodig voorzieningen voor oninbaarheid zijn gevormd.

### 1.7 Liquide middelen

Het saldo van de liquide middelen per 31 december 2019 is 1.328.352 euro. Per balansdatum stond een tegoed van 1.310.637 euro op een direct opvraagbare spaarrekening bij de SNS Bank. Het saldodeel tot 100.000 euro kent een rentevergoeding van 0,02%. Het saldodeel vanaf 100.000 euro tot 1.000.000 euro kent een rentevergoeding van 0,00%. Het saldodeel vanaf 1.000.000 euro tot 5.000.000 euro kent een rentevergoeding van 0,00%. De totale liquide middelen staan ter vrije beschikking van de stichting.

### 1.8 Eigen vermogen

Het eigen vermogen van Woningbouwstichting "Beter Wonen" is onder te verdelen in gerealiseerd vermogen en niet-gerealiseerd vermogen.

	31-12-2019	31-12-2018
<b>1.8.1 Overige reserves</b>		
Het verloop van het gerealiseerde vermogen is als volgt		
<b>Saldo begin boekjaar</b>	<b>6.274.434</b>	<b>6.761.370</b>
- Correctie waardering voorgaand jaar	-	-
<b>Saldo per 1 januari boekjaar</b>	<b>6.274.434</b>	<b>6.761.370</b>
- Realisatie uit hoofde van verkoop	1.620.099	273.946
- Realisatie uit hoofde van sloop	-	-
- Toename uit hoofde van daling van de marktwaarde	16.625	191.603
- Afname uit hoofde van stijging van de marktwaarde	-2.490.791	-2.684.212
- Herclassificaties/herkwalificaties	-	-
- Overige mutaties	-	-
- Resultaat boekjaar	2.801.437	1.731.727
<b>Saldo einde boekjaar</b>	<b>8.221.805</b>	<b>6.274.434</b>

De algemene bedrijfsreserve is binnen de doelstelling van toegelaten instellingen vrij beschikbaar en wordt om die reden onder de overige reserves gerubriceerd. Jaarlijks wordt het resultaat, na goedkeuring door de raad van commissarissen, aan deze post toegevoegd of onttrokken.

### 1.8.2 Herwaarderingsreserves

Het verloop van het niet-gerealiseerde vermogen is als volgt

	Herwaarderings- reserve DAEB- vastgoed in exploitatie	Herwaarderings- reserve niet- DAEB- vastgoed in exploitatie	Totaal
<b>Saldo begin boekjaar</b>	<b>22.058.179</b>	<b>127.851</b>	<b>22.186.030</b>
- Correctie waardering voorgaand jaar	-	-	-
<b>Saldo per 1 januari boekjaar</b>	<b>22.058.179</b>	<b>127.851</b>	<b>22.186.030</b>
- Realisatie uit hoofde van verkoop	-1.620.099	-	-1.620.099
- Realisatie uit hoofde van sloop	-	-	-
- Toename uit hoofde van stijging van de marktwaarde	2.483.298	7.493	2.490.791
- Afname uit hoofde van daling van de marktwaarde	-16.625	-	-16.625
- Herclassificaties/herkwalificaties	-	-	-
- Overige mutaties	-	-	-
<b>Saldo einde boekjaar</b>	<b>22.904.752</b>	<b>135.344</b>	<b>23.040.096</b>

## Toelichting op de balans per 31 december 2019

bedragen in euro's

De herwaarderingsreserve wordt op complexniveau bepaald aan de hand van het verschil in de boekwaarde van het vastgoed in exploitatie op basis van marktwaarde ten opzichte van de boekwaarde van het vastgoed in exploitatie op basis van historische kosten. Hierbij wordt bij de bepaling van de boekwaarde op basis van historische kosten geen rekening gehouden met afschrijvingen en waardeverminderingen.

### 1.9 Voorzieningen

#### 1.9.1 Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen

Woningbouwstichting "Beter Wonen" heeft per balansdatum geen voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen.

#### 1.9.2 Voorziening latente belastingverplichtingen

Woningbouwstichting "Beter Wonen" heeft per balansdatum geen latente belastingschuld(en).

#### 1.9.3 Overige voorzieningen

Woningbouwstichting "Beter Wonen" heeft per balansdatum geen overige voorzieningen.

### 1.10 Langlopende schulden

#### 1.10.1 Schulden/leningen overheid

Het verloop van de leningen is als volgt

	31-12-2019	31-12-2018
Saldo begin boekjaar	866.094	904.440
- Nieuwe leningen/herfinanciering	-	-
- Reguliere aflossingen	-40.249	-38.346
- Vervroegde aflossingen	-	-
Saldo staat van geldleningen	825.845	866.094
- Korte termijn af te lossen	-42.246	-40.249
<b>Saldo einde boekjaar</b>	<b>783.599</b>	<b>825.845</b>

#### 1.10.2 Schulden/leningen kredietinstellingen

Het verloop van de leningen is als volgt

	31-12-2019	31-12-2018
Saldo begin boekjaar	7.225.295	7.462.667
- Nieuwe leningen/herfinanciering	-	-
- Reguliere aflossingen	-246.513	-237.372
- Vervroegde aflossingen	-	-
Saldo staat van geldleningen	6.978.782	7.225.295
- Korte termijn af te lossen	-256.016	-246.513
<b>Saldo einde boekjaar</b>	<b>6.722.766</b>	<b>6.978.782</b>

Het totale aflossingsbestanddeel voor de komende 5 jaar bedraagt 1.616.111 euro. Het aflossingsbestanddeel van de leningen voor 2020, inclusief de contracten die geheel vervallen, bedraagt 298.262 euro en is opgenomen onder de kortlopende schulden. De gemiddelde restant looptijd van de langlopende leningen per 31 december 2019 bedraagt circa 17,7 jaar. De gewogen gemiddelde rentevoet van de langlopende leningen o/g op 31 december 2019 bedraagt 3,84 procent (2018: 3,84 procent). Al deze leningen zijn geborgd door de gemeente Molenlanden. Op 31 december 2019 bedraagt de marktwaarde (NCW) van de leningen 9.689.420 euro (2018: 10.502.116 euro).

De leningen in de portefeuille van Woningbouwstichting "Beter Wonen" bevatten geen rentederivaten en geen embedded derivaten welke zijn afgescheiden van het basiscontract. Een waardering op basis van Richtlijn 290 Financiële instrumenten is dus niet van toepassing.

#### 1.10.3 Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

Woningbouwstichting "Beter Wonen" heeft per balansdatum geen verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden.

#### 1.10.4 Overige schulden

De overige langlopende schulden bestaan per 31 december 2019 voor 9.191 euro uit waarborgsommen (2018: 9.666 euro). De waarborgsommen werden geheven met het oog op verrekening van kosten van reparatie van geconstateerde gebreken bij het verlaten van de woning. De hoogte van de geheven waarborgsom was 136,13 euro. Over een aantal waarborgsommen is in voorgaande jaren rente toegevoegd. Medio 2000 is besloten om geen nieuwe waarborgsommen meer te heffen. De ontvangen waarborgsommen zullen worden geresitueerd bij het beëindigen van de desbetreffende huurcontracten.

# Toelichting op de balans per 31 december 2019

bedragen in euro's

## 1.11 Kortlopende schulden

Alle kortlopende schulden hebben een looptijd korter dan één jaar.

### 1.11.1 Schulden aan kredietinstellingen

Woningbouwstichting "Beter Wonen" heeft per balansdatum geen kortlopende schulden aan kredietinstellingen.

### 1.11.2 Aflossingsverplichting langlopende leningen

Deze post is als volgt samengesteld:

	31-12-2019	31-12-2018
- Aflossingsverplichting leningen overheid	42.246	40.249
- Aflossingsverplichting leningen kredietinstellingen	256.016	246.513
<b>Saldo einde boekjaar</b>	<b>298.262</b>	<b>286.762</b>

De aflossingsverplichtingen voor het komend boekjaar betreffen de reguliere aflossingen die binnen een jaar moeten worden betaald op de betreffende valutadata inclusief leningen die binnen een jaar in zijn geheel dienen te worden afgelost.

### 1.11.3 Schulden aan leveranciers

Deze post is als volgt samengesteld:

	31-12-2019	31-12-2018
- Crediteuren	40.433	166.916
<b>Saldo einde boekjaar</b>	<b>40.433</b>	<b>166.916</b>

Het saldo einde boekjaar betreft de per balansdatum openstaande crediteuren.

### 1.11.4 Belastingen en premies sociale verzekeringen

Deze post is als volgt samengesteld:

	31-12-2019	31-12-2018
- Vennootschapsbelasting	-	-
- Loonheffing en sociale verzekeringspremie	1.024	9.084
- Verlegde omzetbelasting	-	-
- Stichting PAWW	72	-
<b>Saldo einde boekjaar</b>	<b>1.096</b>	<b>9.084</b>

### 1.11.5 Schulden ter zake van pensioenen

Deze post is als volgt samengesteld:

	31-12-2019	31-12-2018
- Pensioenen	1.175	529
<b>Saldo einde boekjaar</b>	<b>1.175</b>	<b>529</b>

Het pensioenfonds brengt gedurende het jaar voorschotten in rekening met betrekking tot te betalen pensioenpremies. Na afloop van een boekjaar komt er een afrekening over het betreffende jaar. Het openstaande saldo betreft de pensioenaangifte december 2019.

### 1.11.6 Overige schulden

Deze post is als volgt samengesteld:

	31-12-2019	31-12-2018
- Nog te betalen netto salaris	-	-
<b>Saldo einde boekjaar</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

### 1.11.7 Overlopende passiva

Deze post is als volgt samengesteld:

	31-12-2019	31-12-2018
- Niet vervallen rente van geldleningen	79.376	82.424
- Nog te ontvangen facturen	29.134	-
- Nog te betalen kosten	27.130	43.232
- Vooruit ontvangen huur	3.183	5.265
- Afrekening stook-/servicekosten	488	-
- Reservering vakantiedagen	2.750	3.292
<b>Saldo einde boekjaar</b>	<b>142.061</b>	<b>134.213</b>

## Niet uit de balans blijvende verplichtingen

bedragen in euro's

### Operationele leases

Ultimo boekjaar zijn de verplichtingen uit hoofde van operationele leases als volgt te specificeren:

Te betalen:

Binnen één jaar	1.118
Tussen één jaar en vijf jaar	1.398
Meer dan vijf jaar	-

<b>Totaal leaseverplichtingen</b>	<b>2.516</b>
-----------------------------------	--------------

Per einde van het verslagjaar is er een leaseverplichting voor een kopieerapparaat. De verplichting heeft een looptijd korter dan vijf jaar.

### Voorzieningen voor pensioenen

De Stichting Pensioenfonds voor de Woningcorporaties (SPW) is een sector pensioenfonds. Er zijn geen verplichtingen op corporatieniveau beschikbaar. Het is daarom niet mogelijk om eventuele rechten en verplichtingen met betrekking tot dit pensioenfonds in de balans op te nemen. Een overschot of tekort in het bedrijfstakpensioenfonds SPW kan invloed hebben op toekomstige premies. Het saldo van betaalde en verhaalde premies is in de resultatenrekening verwerkt. De zogenaamde 'beleidsdekkingsgraad' bij pensioenmaatschappijen is bepalend voor de uitkeringen en premievaststelling. Deze 'beleidsdekkingsgraad' bedraagt 110,7 procent ultimo 2019 (2018: 115,9 procent). De ontwikkelingen op de financiële markten blijven onzeker. Het is daarom niet te zeggen hoe de beleidsdekkingsgraad van het fonds zich het komende jaar zal ontwikkelen. Een mogelijke reservering heeft in deze jaarrekening niet plaatsgevonden.

### Verplichtingen persoonsgebonden loopbaanbudget

In de CAO Woondiensten is een persoonsgebonden loopbaanbudget per medewerker afgesproken. Elke medewerker heeft, afhankelijk van indiensttreding, recht op een budget ten behoeve van zijn loopbaanontwikkeling. Ultimo 2019 bedraagt het totale budget 4.850 euro (2018: 3.450 euro).

### Juridische zaken

Op 31 december 2019 heeft Beter Wonen geen lopende rechtszaken waaruit verplichtingen kunnen ontstaan.

### Belastinglatenties

Voor het verschil tussen de waardering op de fiscale balans (fiscale boekwaarde) en de waardering op de commerciële balans (commerciële boekwaarde) dient Woningbouwstichting Beter Wonen een belastinglatentie te vormen indien en voor zover er sprake is van verrekenbare tijdelijke verschillen. Een actieve belastinglatentie moet worden gevormd in het geval de commerciële waardering (op het niveau van een kasstroom genererende eenheid) lager is dan de fiscale waardering, een passieve latentie in het omgekeerde geval. De actieve latentie wordt gevormd tot het bedrag waarvan het waarschijnlijk is dat er fiscale winst beschikbaar zal zijn voor verrekening.

Vanwege de onzekerheid over de mate waarin de waarderingsverschillen tot resultaat zullen leiden, worden niet alle verschillen commercieel gewaardeerd. Een bedrag van circa 5,9 miljoen euro aan verrekenbaar verlies is niet tot waardering gebracht (2018: 4,6 miljoen verrekenbaar verlies). Dit verlies is mede veroorzaakt door een fiscale waardedaling van de vastgoedportefeuille.

## Toelichting op de winst-en-verliesrekening 2019

bedragen in euro's

	DAEB	Niet-DAEB	Eliminaties	Totaal
<b>Exploitatie vastgoedportefeuille</b>				
Huuropbrengsten	1.800.019	30.582		1.830.601
Opbrengsten servicecontracten	62.599	3.379		65.978
Af: Lasten servicecontracten	63.144	3.546		66.690
Af: Lasten verhuur en beheeractiviteiten	167.823	2.739		170.562
Af: Lasten onderhoudsactiviteiten	782.319	2.337		784.656
Af: Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	443.101	2.695		445.796
<b>Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille</b>	<b>406.231</b>	<b>22.644</b>	<b>-</b>	<b>428.875</b>
<b>Verkoop vastgoedportefeuille</b>				
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	2.022.600	-		2.022.600
Af: Toegerekende organisatiekosten	167.481	-		167.481
Af: Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	1.931.527	-		1.931.527
<b>Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille</b>	<b>-76.408</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-76.408</b>
<b>Waardeveranderingen vastgoedportefeuille</b>				
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-97.827	-		-97.827
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	2.976.726	7.493		2.984.219
<b>Saldo waardeveranderingen vastgoedportefeuille</b>	<b>2.878.899</b>	<b>7.493</b>	<b>-</b>	<b>2.886.392</b>
<b>Overige activiteiten</b>				
Opbrengsten overige activiteiten	1.260	-		1.260
Af: Kosten overige activiteiten	2.037	-		2.037
<b>Netto resultaat overige activiteiten</b>	<b>-777</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-777</b>
<b>Overige organisatiekosten</b>				
Af: Overige organisatiekosten	57.140	946		58.086
<b>Netto resultaat overige organisatiekosten</b>	<b>-57.140</b>	<b>-946</b>	<b>-</b>	<b>-58.086</b>
<b>Leefbaarheid</b>				
Af: Kosten leefbaarheid	69.259	1.642		70.901
<b>Netto resultaat leefbaarheid</b>	<b>-69.259</b>	<b>-1.642</b>	<b>-</b>	<b>-70.901</b>
<b>Financiële baten en lasten</b>				
Rentebaten en soortgelijke opbrengsten	205	-		205
Af: Rentelasten en soortgelijke kosten	307.863	-		307.863
<b>Saldo financiële baten en lasten</b>	<b>-307.658</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-307.658</b>
<b>Resultaat voor belastingen</b>	<b>2.773.888</b>	<b>27.549</b>	<b>-</b>	<b>2.801.437</b>
<b>Belastingen over het resultaat</b>				
Deelnemingen	27.549	-	-27.549	-
<b>Resultaat na belastingen</b>	<b>2.801.437</b>	<b>27.549</b>	<b>-27.549</b>	<b>2.801.437</b>
<b>Jaarresultaat na belastingen</b>	<b>2.801.437</b>	<b>27.549</b>	<b>-27.549</b>	<b>2.801.437</b>

## Toelichting op de winst-en-verliesrekening 2018

bedragen in euro's

	DAEB	Niet-DAEB	Eliminaties	Totaal
<b>Exploitatie vastgoedportefeuille</b>				
Huuropbrengsten	1.755.809	29.990		1.785.799
Opbrengsten servicecontracten	53.992	3.228		57.220
Af: Lasten servicecontracten	81.760	3.483		85.243
Af: Lasten verhuur en beheeractiviteiten	521.631	6.933		528.564
Af: Lasten onderhoudsactiviteiten	586.928	876		587.804
Af: Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	445.460	1.569		447.029
<b>Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille</b>	<b>174.022</b>	<b>20.357</b>	<b>-</b>	<b>194.379</b>
<b>Verkoop vastgoedportefeuille</b>				
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	480.375	-		480.375
Af: Toegerekende organisatiekosten	14.218	-		14.218
Af: Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	278.460	-		278.460
<b>Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille</b>	<b>187.697</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>187.697</b>
<b>Waardeveranderingen vastgoedportefeuille</b>				
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-144.727	-		-144.727
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	1.826.314	-11.018		1.815.296
<b>Saldo waardeveranderingen vastgoedportefeuille</b>	<b>1.681.587</b>	<b>-11.018</b>	<b>-</b>	<b>1.670.569</b>
<b>Overige activiteiten</b>				
Opbrengsten overige activiteiten	1.135	-		1.135
Af: Kosten overige activiteiten	1.495	54		1.549
<b>Netto resultaat overige activiteiten</b>	<b>-360</b>	<b>-54</b>	<b>-</b>	<b>-414</b>
<b>Overige organisatiekosten</b>				
Af: Overige organisatiekosten	-	-		-
<b>Netto resultaat overige organisatiekosten</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Leefbaarheid</b>				
Af: Kosten leefbaarheid	1.678	27		1.705
<b>Netto resultaat leefbaarheid</b>	<b>-1.678</b>	<b>-27</b>	<b>-</b>	<b>-1.705</b>
<b>Financiële baten en lasten</b>				
Rentebaten en soortgelijke opbrengsten	234	-		234
Af: Rentelasten en soortgelijke kosten	319.033	-		319.033
<b>Saldo financiële baten en lasten</b>	<b>-318.799</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-318.799</b>
<b>Resultaat voor belastingen</b>	<b>1.722.469</b>	<b>9.258</b>	<b>-</b>	<b>1.731.727</b>
<b>Belastingen over het resultaat</b>				
Deelnemingen	9.258	-	-9.258	-
<b>Resultaat na belastingen</b>	<b>1.731.727</b>	<b>9.258</b>	<b>-9.258</b>	<b>1.731.727</b>
<b>Jaarresultaat na belastingen</b>	<b>1.731.727</b>	<b>9.258</b>	<b>-9.258</b>	<b>1.731.727</b>

# Toelichting op de winst-en-verliesrekening 2019

bedragen in euro's

	Referentie	Gerealiseerd	Begroting
<b>Exploitatie vastgoedportefeuille</b>	<b>2.1</b>		
Huuropbrengsten	2.1.1	1.830.601	1.863.631
Opbrengsten servicecontracten	2.1.2	65.978	56.000
Af: Lasten servicecontracten	2.1.3	66.690	68.000
Af: Lasten verhuur en beheeractiviteiten	2.1.4	170.562	488.928
Af: Lasten onderhoudsactiviteiten	2.1.5	784.656	299.304
Af: Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	2.1.6	445.796	493.431
<b>Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille</b>		<b>428.875</b>	<b>569.968</b>
<b>Verkoop vastgoedportefeuille</b>	<b>2.2</b>		
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	2.2.1	2.022.600	343.000
Af: Toegerekende organisatiekosten	2.2.2	167.481	5.210
Af: Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	2.2.3	1.931.527	235.936
<b>Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille</b>		<b>-76.408</b>	<b>101.853</b>
<b>Waardeveranderingen vastgoedportefeuille</b>	<b>2.3</b>		
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	2.3.1	-97.827	-657.488
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	2.3.2	2.984.219	791.096
<b>Saldo waardeveranderingen vastgoedportefeuille</b>		<b>2.886.392</b>	<b>133.608</b>
<b>Overige activiteiten</b>	<b>2.4</b>		
Opbrengsten overige activiteiten	2.4.1	1.260	573
Af: Kosten overige activiteiten	2.4.2	2.037	-
<b>Netto resultaat overige activiteiten</b>		<b>-777</b>	<b>573</b>
<b>Overige organisatiekosten</b>	<b>2.5</b>		
Af: Overige organisatiekosten	2.5.1	58.086	-
<b>Netto resultaat overige organisatiekosten</b>		<b>-58.086</b>	<b>-</b>
<b>Leefbaarheid</b>	<b>2.6</b>		
Af: Kosten leefbaarheid	2.6.1	70.901	2.000
<b>Netto resultaat leefbaarheid</b>		<b>-70.901</b>	<b>-2.000</b>
<b>Financiële baten en lasten</b>	<b>2.7</b>		
Rentebaten en soortgelijke opbrengsten	2.7.1	205	1.761
Af: Rentelasten en soortgelijke kosten	2.7.2	307.863	357.894
<b>Saldo financiële baten en lasten</b>		<b>-307.658</b>	<b>-356.133</b>
<b>Resultaat voor belastingen</b>		<b>2.801.437</b>	<b>447.869</b>
<b>Belastingen over het resultaat</b>	<b>2.8</b>	-	-
<b>Resultaat na belastingen</b>		<b>2.801.437</b>	<b>447.869</b>
<b>Jaarresultaat na belastingen</b>		<b>2.801.437</b>	<b>447.869</b>



# Toelichting op de winst-en-verliesrekening 2019

bedragen in euro's

	2019	2018
<b>2.1 Exploitatie vastgoedportefeuille</b>		
<b>2.1.1 Huuropbrengsten</b>		
Deze post is als volgt samengesteld:		
- Netto huur	1.873.696	1.868.463
- Af. huurderiving leegstand	44.272	80.565
- Af. huurderiving oninbaar	-1.177	2.099
<b>Totaal huuropbrengsten</b>	<b>1.830.601</b>	<b>1.785.799</b>

De huurderiving bedraagt in 2019 2,3 procent van de te ontvangen netto huur (2018: 4,4 procent). Deze daling komt hoofdzakelijk voor rekening van het opnieuw in de verhuur nemen of verkopen van tijdelijk leeggehouden (wissel)woningen, als gevolg van het annuleren van het sloop-/nieuwbouwproject complex Bosstraat.

	2019	2018
<b>2.1.2 Opbrengsten servicecontracten</b>		
Deze post is als volgt samengesteld:		
- Vergoedingen leveringen en diensten (stook- en servicekosten, glasverzekering)	66.476	59.738
- Af. derving leegstand	452	1.314
- Af. derving oninbaar	45	521
- Af. af te rekenen met huurders	-	683
<b>Totaal opbrengsten servicecontracten</b>	<b>65.978</b>	<b>57.220</b>

De opbrengsten servicecontracten bestaan uit de in rekening gebrachte voorschotten minus de nog met bewoners af te rekenen voorschotten over 2019.

	2019	2018
<b>2.1.3 Lasten servicecontracten</b>		
Deze post is als volgt samengesteld:		
- Lasten leveringen en diensten (service- en stookkosten, glasverzekering)	71.727	84.886
- Toerekening indirecte kosten	8.431	8.431
- Af. af te rekenen met huurders	13.468	8.076
<b>Totaal lasten servicecontracten</b>	<b>66.690</b>	<b>85.242</b>

De lasten servicecontracten bestaan uit de door leveranciers in rekening gebrachte kosten en de toerekening van onze indirecte kosten (huismeesters) minus de nog met bewoners af te rekenen service- en stookkosten over 2019.

	2019	2018
<b>2.1.4 Lasten verhuur en beheeractiviteiten</b>		
Deze post is als volgt samengesteld:		
- Toerekening indirecte kosten	170.562	528.564
<b>Totaal lasten verhuur en beheeractiviteiten</b>	<b>170.562</b>	<b>528.564</b>

De lasten van verhuur en beheeractiviteiten zijn ongeveer 358.000 euro lager dan in 2018. Deze daling wordt voornamelijk veroorzaakt door de gewijzigde uitgangspunten in de toerekening van de indirecte kosten. In 2018 werden alle indirecte kosten, met uitzondering van de aan de huurders in de servicelasten doorbelaste kosten voor de huismeesters, toegerekend aan de lasten verhuur en beheeractiviteiten. Vanaf 2019 volgt Beter Wonen de uitgangspunten zoals deze zijn omschreven in de memo 'Definitie onderhoud en beheer ten behoeve van verantwoording en prognose' welke gezamenlijk is uitgegeven door het Ministerie van Binnenlandse Zaken (BZK), de Autoriteit woningcorporaties (Aw) en het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) op 3 juli 2019. De doorgevoerde wijzigingen als gevolg van de aangepaste uitgangspunten zijn derhalve van invloed op de lasten verhuur en beheer.

In 2019 is er in voor 277.800 euro aan indirecte kosten toegewezen aan andere rubrieken welke volgens de toewijzingsmethodiek van 2018 aan de rubriek lasten verhuur en beheeractiviteiten zouden zijn toegewezen. Effectief gezien is de totale omvang van de indirecte kosten in 2019 met ongeveer 80.000 euro afgenomen ten opzichte van 2018.

## Toelichting op de winst-en-verliesrekening 2019

bedragen in euro's

	2019	2018
<b>2.1.5 Lasten onderhoudsactiviteiten</b>		
Deze post is als volgt samengesteld:		
- Opzichterskosten	5.565	5.590
- Klachten- en mutatieonderhoud	457.777	319.350
- Planmatig onderhoud	279.259	262.864
- Toerekening indirecte kosten	42.055	-
<b>Totaal lasten onderhoudsactiviteiten</b>	<b>784.656</b>	<b>587.804</b>

	2019	2018
<b>2.1.6 Overige directe operationele lasten exploitatie bezit</b>		
Deze post is als volgt samengesteld:		
- Overige directe exploitatielasten	990	49
- Mutatie voorziening dubieuze debiteuren	9.200	-4.100
- Belastingen	106.105	206.557
- Verzekeringen	15.589	14.094
- Bijdrage Verhuurderheffing	212.921	230.430
- Toerekening indirecte kosten	100.991	-
<b>Totaal overige directe operationele lasten exploitatie bezit</b>	<b>445.796</b>	<b>447.030</b>

De mutatie voorziening dubieuze debiteuren is positief vanwege een dotatie aan de voorziening dubieuze debiteuren als gevolg van een toegenomen structurele achterstand bij de huurdebiteuren.

De daling in de post belastingen van ruim 100.000 euro is grotendeels toe te wijzen aan verminderde gemeentebelastingen (67.458 euro) en het ontbreken van een opgelegde saneringsheffing in 2019 (2018: 22.758 euro).

	2019	2018
<b>2.2 Verkoop vastgoedportefeuille</b>		
<b>2.2.1 Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille</b>		
In 2019 zijn de volgende verkoopopbrengsten gerealiseerd:		
- Verkochte woningen	1.694.600	480.375
- Bouwgrond De Bongerd	328.000	-
<b>Totaal overige directe operationele lasten exploitatie bezit</b>	<b>2.022.600</b>	<b>480.375</b>

In 2019 zijn tien huurwoningen verkocht (2018: drie) en is het complex De Bongerd gesloopt en verkocht als bouwgrond.

	2019	2018
<b>2.2.2 Toegerekende organisatiekosten</b>		
In 2019 zijn de volgende (organisatie)kosten toegerekend:		
- Verkochte woningen	46.454	14.218
- Sloopcomplex De Bongerd (inclusief sloopkosten)	113.596	-
- Toerekening indirecte kosten	7.431	-
<b>Totaal toegerekende organisatiekosten</b>	<b>167.481</b>	<b>14.218</b>

	2019	2018
<b>2.2.3 Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille</b>		
Deze post is als volgt samengesteld:		
- Verkochte woningen	1.681.527	278.460
- Sloopcomplex De Bongerd	250.000	-
<b>Totaal boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille</b>	<b>1.931.527</b>	<b>278.460</b>

De marktwaarde van de tien verkochte woningen en het in 2019 gesloopte complex De Bongerd bedroeg voor de verkoop 1.931.527 euro. Het netto negatieve verkoopresultaat van de verkochte woningen en de bouwgrond ten opzichte van de marktwaarde bedraagt 76.408 euro.

## Toelichting op de winst-en-verliesrekening 2019

bedragen in euro's

	2019	2018
<b>2.3 Waardeveranderingen vastgoedportefeuille</b>		
<b>2.3.1 Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille</b>		
<i>Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie</i>		
Waardeverminderingen		
- Project Bosstraat Verhuurbaar maken Bosstraat 13 en 23 na beperkt onderhoud in verband met voorgenomen sloop	-97.827	-
- Project Bosstraat Ontwikkelingskosten herontwikkeling woningen Bosstraat 13 tot en met 27	-	-144.727
<b>Totaal overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille</b>	<b>-97.827</b>	<b>-144.727</b>
	<b>2019</b>	<b>2018</b>
<b>2.3.2 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille</b>		
DAEB-vastgoed in exploitatie		
- Schattingswijziging	936.248	-
- Toename marktwaarde	2.298.798	3.237.002
- Afname marktwaarde	-258.320	-1.410.688
<b>Totaal niet-gerealiseerde waardeveranderingen DAEB-vastgoed in exploitatie</b>	<b>2.976.726</b>	<b>1.826.314</b>
Niet-DAEB-vastgoed in exploitatie		
- Schattingswijziging	2.996	-
- Toename marktwaarde	9.255	-
- Afname marktwaarde	-4.758	-11.018
<b>Totaal niet-gerealiseerde waardeveranderingen niet-DAEB-vastgoed in exploitatie</b>	<b>7.493</b>	<b>-11.018</b>
<b>Totaal niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille</b>	<b>2.984.219</b>	<b>1.815.296</b>
Voor een verdere toelichting op de totstandkoming van de marktwaarde en de niet-gerealiseerde waardeveranderingen wordt verwezen naar de toelichting op de vastgoedbeleggingen.		
	<b>2019</b>	<b>2018</b>
<b>2.4 Overige activiteiten</b>		
<b>2.4.1 Opbrengsten overige activiteiten</b>		
Deze post is als volgt samengesteld:		
- Opbrengst overige verhuur	1.260	1.135
<b>Totaal opbrengsten overige activiteiten</b>	<b>1.260</b>	<b>1.135</b>
	<b>2019</b>	<b>2018</b>
<b>2.4.2 Kosten overige activiteiten</b>		
Deze post is als volgt samengesteld:		
- Overige	2.037	1.549
<b>Totaal kosten overige activiteiten</b>	<b>2.037</b>	<b>1.549</b>
	<b>2019</b>	<b>2018</b>
<b>2.5 Overige organisatiekosten</b>		
<b>2.5.1 Overige organisatiekosten</b>		
Deze post is als volgt samengesteld:		
- Toerekening indirecte kosten	58.086	-
<b>Totaal kosten overige activiteiten</b>	<b>58.086</b>	<b>-</b>
	<b>2019</b>	<b>2018</b>
<b>2.6 Leefbaarheid</b>		
<b>2.6.1 Kosten leefbaarheid</b>		
Deze post is als volgt samengesteld:		
- Directe kosten leefbaarheid	1.663	1.705
- Toerekening indirecte kosten	69.238	-
<b>Totaal kosten leefbaarheid</b>	<b>70.901</b>	<b>1.705</b>

## Toelichting op de winst-en-verliesrekening 2019

bedragen in euro's

	2019	2018
<b>2.7 Financiële baten en lasten</b>		
<b>2.7.1 Rentebaten en soortgelijke opbrengsten</b>		
Deze post is als volgt samengesteld:		
- Rente spaarrekening	205	234
<b>Totaal rentebaten en soortgelijke opbrengsten</b>	<b>205</b>	<b>234</b>

	2019	2018
<b>2.7.2 Rentelasten en soortgelijke kosten</b>		
Deze post is als volgt samengesteld:		
- Rente langlopende schulden	307.863	319.033
<b>Totaal rentelasten en soortgelijke kosten</b>	<b>307.863</b>	<b>319.033</b>

### 2.8 Belastingen over het resultaat

In 2014 is door een fiscale waardedaling van het vastgoed een verrekenbaar fiscaal verlies ontstaan. Daarnaast heeft Beter Wonen nog een verrekenbaar fiscaal verlies uit 2017 en 2018 als gevolg van een negatief fiscaal resultaat. Het totaal van de niet verrekende verliezen ultimo 2018 bedraagt 5.929.582 euro. De aangifte 2019 wordt met dit fiscale verlies verrekend. De acute last vennootschapsbelasting 2019 bedraagt hierdoor nihil.

## Toelichting op het kasstroomoverzicht 2019

bedragen in euro's

	DAEB	Niet-DAEB	Eliminaties	Totaal
<b>Ontvangsten:</b>				
Huren	1.801.933	30.582		1.832.515
Vergoedingen	62.668	3.379		66.047
Renteontvangsten	234	-		234
Overige ontvangsten	10.410	-		10.410
<i>Saldo ingaande kasstroom</i>	1.875.245	33.961	-	1.909.206
<b>Uitgaven:</b>				
Personeelsuitgaven	-315.463	-5.212		-320.675
Onderhoudsuitgaven	-730.621	-2.337		-732.958
Overige bedrijfsuitgaven	-387.072	-6.356		-393.428
Rente-uitgaven	-310.912	-		-310.912
Verhuurderheffing	-212.921	-		-212.921
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	-1.700	-		-1.700
Vennootschapsbelasting	-	-		-
<i>Saldo uitgaande kasstroom</i>	-1.958.689	-13.905	-	-1.972.594
<b>Kasstroom uit operationele activiteiten</b>	<b>-83.444</b>	<b>20.056</b>	<b>-</b>	<b>-63.388</b>
<b>Desinvesteringsactiviteiten:</b>				
Verkoopontvangsten bestaande huur-, woon-, en niet-woongelegenheden	1.476.328	-		1.476.328
Verkoopontvangsten grond	396.880	-		396.880
<i>Tussentelling uitgaande kasstroom investeringsactiviteiten</i>	1.873.208	-	-	1.873.208
<b>Investeringsactiviteiten:</b>				
Nieuwbouw huur-, woon- en niet-woongelegenheden	-144.727	-		-144.727
Woningverbetering, woon- en niet-woongelegenheden	-157.099	-		-157.099
Aankoop, woon- en niet-woongelegenheden	-	-		-
Sloopuitgaven	-135.086	-		-135.086
<i>Tussentelling uitgaande kasstroom investeringsactiviteiten</i>	-436.912	-	-	-436.912
<b>Kasstroom uit (des)investeringsactiviteiten</b>	<b>1.436.296</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>1.436.296</b>
<b>Financieringsactiviteiten:</b>				
Aflossingen geborgde leningen	-	-		-
Aflossingen ongeborgde leningen	-286.762	-		-286.762
<i>Tussentelling uitgaande kasstroom financieringen</i>	-286.762	-	-	-286.762
<b>Kasstroom uit financieringsactiviteiten</b>	<b>-286.762</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-286.762</b>
<b>Mutatie geldmiddelen</b>	<b>1.066.090</b>	<b>20.056</b>	<b>-</b>	<b>1.086.146</b>
<b>Wijzigingen kortgeldmutaties</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
Liquide middelen per 1 januari	65.368	176.838	-	242.206
Liquide middelen per 31 december	1.131.458	196.894	-	1.328.352
<b>Saldo mutatie boekjaar</b>	<b>1.066.090</b>	<b>20.056</b>	<b>-</b>	<b>1.086.146</b>

## Toelichting op het kasstroomoverzicht 2018

bedragen in euro's

	DAEB	Niet-DAEB	Eliminaties	Totaal
<b>Ontvangsten:</b>				
Huren	1.760.608	29.990		1.790.598
Vergoedingen	54.831	3.228		58.059
Renteontvangsten	549	-		549
Overige ontvangsten	20.407	-		20.407
<i>Saldo ingaande kasstroom</i>	1.836.395	33.218	-	1.869.613
<b>Uitgaven:</b>				
Personeelsuitgaven	-285.185	-4.743		-289.928
Onderhoudsuitgaven	-647.512	-876		-648.388
Overige bedrijfsuitgaven	-546.025	-7.242		-553.267
Rente-uitgaven	-321.956	-		-321.956
Verhuurderheffing	-228.319	-		-228.319
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	-1.705	-		-1.705
Vennootschapsbelasting	-	-		-
<i>Saldo uitgaande kasstroom</i>	-2.030.702	-12.861	-	-2.043.563
<b>Kasstroom uit operationele activiteiten</b>	<b>-194.307</b>	<b>20.357</b>	<b>-</b>	<b>-173.950</b>
<b>Desinvesteringsactiviteiten:</b>				
Verkoopontvangsten bestaande huur-, woon-, en niet-woongelegenheden	468.927	-		468.927
Verkoopontvangsten grond	-	-		-
Tussentelling uitgaande kasstroom investeringsactiviteiten	468.927	-	-	468.927
<b>Investeringsactiviteiten:</b>				
Nieuwbouw huur-, woon- en niet-woongelegenheden	-	-		-
Woningverbetering, woon- en niet-woongelegenheden	-174.621	-		-174.621
Aankoop, woon- en niet-woongelegenheden	-	-		-
Sloopuitgaven	-	-		-
<i>Tussentelling uitgaande kasstroom investeringsactiviteiten</i>	-174.621	-	-	-174.621
<b>Kasstroom uit (des)investeringsactiviteiten</b>	<b>294.306</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>294.306</b>
<b>Financieringsactiviteiten:</b>				
Aflossingen geborgde leningen	-	-		-
Aflossingen ongeborgde leningen	-275.718	-		-275.718
<i>Tussentelling uitgaande kasstroom financieringen</i>	-275.718	-	-	-275.718
<b>Kasstroom uit financieringsactiviteiten</b>	<b>-275.718</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-275.718</b>
<b>Mutatie geldmiddelen</b>	<b>-175.719</b>	<b>20.357</b>	<b>-</b>	<b>-155.362</b>
<b>Wijzigingen kortgeldmutaties</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
Liquide middelen per 1 januari	241.087	156.481	-	397.568
Liquide middelen per 31 december	65.368	176.838	-	242.206
<b>Saldo mutatie boekjaar</b>	<b>-175.719</b>	<b>20.357</b>	<b>-</b>	<b>-155.362</b>

## Toelichting op het kasstroomoverzicht 2019

bedragen in euro's

### **Kasstroom uit operationele activiteiten**

De totale operationele kasstroom is in 2019 hoger dan in 2018. De voornaamste oorzaken hiervan zijn een toename van de onderhoudsuitgaven (84.570 euro) en een afname van de overige bedrijfsuitgaven (159.839 euro). De toename van de onderhoudsuitgaven zijn toe te rekenen aan de extra onderhoudswerkzaamheden die Beter Wonen heeft uitgevoerd om leegstaande woningen weer gereed te maken voor verhuur. De afname van de overige bedrijfsuitgaven betreft hoofdzakelijk een vermindering van de belastinguitgaven met een omvang van ruim 100.000 euro.

### **Kasstroom uit (des)investeringen**

2019 kent een positieve kasstroom uit desinvesteringsactiviteiten van 1.873.208 euro in verband met de verkoop van tien voormalige huurwoningen en de verkoop van de bouwgrond die is ontstaan na de sloop van het complex De Bongerd. De uitgaande investeringskasstromen zijn ten opzichte van 2018 met 262.291 euro gestegen. De uitgaven voor de nieuwbouw huur-, woon- en niet-woongelegenheden betreffen de ontwikkelingskosten uit 2018 voor de herontwikkeling woningen Bosstraat 13 tot en met 27. De uitgaven voor woningverbetering hebben voor 97.827 betrekking op het verhuurbaar maken van twee woningen aan de Bosstraat na het annuleren van de herontwikkeling. Daarnaast is 48.267 euro uitgegeven aan de realisatie van nieuwe schuren. De overige kasstromen woningverbetering, woon- en niet-woongelegenheden betreffen de plaatsing van een vaste trap. De slooputgaven zijn gerelateerd aan de sloop van het voormalige complex De Bongerd.

### **Kasstroom uit financieringsactiviteiten**

De totale uitgaande financieringskasstroom is in 2019 iets groter dan in 2018. De mutatie in 2019 is het gevolg van een groter aflossingsdeel in de annuïtaire uitgaande kasstromen die horen bij de langlopende leningen. Gesaldeerd zijn de rente-uitgaven en de aflossingen van de langlopende leningen in 2019 in lijn met de vergelijkbare uitgaven in 2018.

## Overige toelichtingen

bedragen in euro's

	2019	2018
<b>Lonen en salarissen</b>		
Als gevolg van het gebruik van het functionele model voor de winst-en-verliesrekening ontbreekt het inzicht in het totaal van de lonen en salarissen. Hieronder volgt een overzicht		
Lonen en salarissen	87.937	194.667
Sociale lasten	16.058	16.586
Pensioenlasten	10.380	4.772
<b>Lonen en salarissen</b>	<b>114.375</b>	<b>216.025</b>

De daling van de lonen en salarissen (ruim 101.000 euro) wordt hoofdzakelijk veroorzaakt door het aftreden van het voltallige bestuur in 2019. Eén van de dagelijks bestuursleden heeft haar werkzaamheden voortgezet bij Beter Wonen als Medewerker Financiën. De bestuursfunctie is met ingang van 1 februari 2019 ondergebracht bij de directeur-bestuurder ad interim.

	2019	2018
<b>Accountantskosten</b>		
De kosten van de accountant worden hieronder gespecificeerd:		
Controle van de jaarrekening	14.866	22.715
Andere controlewerkzaamheden	2.000	2.000
Fiscale advisering	3.082	3.000
Andere niet-controle diensten	307	-
<b>Accountantskosten</b>	<b>20.255</b>	<b>27.715</b>

De vaststelling van de accountantskosten inzake de jaarrekeningcontrole bevat naast de in het verslagjaar gemaakte kosten een raming van 13.000 euro (2018: 15.000 euro). Onder de andere controlewerkzaamheden is verantwoord een raming voor de controle van de dVi van 2.000 euro. De vaststelling van de accountantskosten inzake fiscale advisering (aangifte vennootschapsbelasting) bevat een raming van 3.000 euro (2018: 3.000 euro).

### Gebeurtenissen na balansdatum

Woningbouwstichting "Beter Wonen" te Streefkerk is per 1 april 2020 gefuseerd met Stichting Lek en Waard Wonen, waarbij Lek en Waard Wonen de verkrijgende rechtspersoon is en Beter Wonen de verdwijnende rechtspersoon.

In 2020 heeft in het coronavirus niet alleen grote gevolgen gekregen voor de volksgezondheid en het maatschappelijk leven, maar ook voor de economie in Nederland en mondiaal. Naar onze inschatting zijn de economische gevolgen voor Beter Wonen voor zover het zich nu laat aanzien beperkt van omvang. Van discontinuïteit is geen sprake.

### Bestemming van het resultaat over het boekjaar 2019

De jaarrekening 2019 is vastgesteld door de raad van commissarissen op 23 juni 2020. De raad van commissarissen heeft de bestemming van het resultaat vastgesteld conform het daartoe gedane voorstel.

### Voorstel tot bestemming van het resultaat over het boekjaar 2019

Het bestuur stelt voor het resultaat over het boekjaar 2019 ten bedrage van 2.801.437 euro voor 2.474.166 euro ten bate van de herwaarderingsreserve en voor 327.271 euro ten bate van de overige reserves te brengen.

Dit voorstel is in de jaarrekening verwerkt.



## Overige informatie

### Werknemers

Eind 2019 had Woningbouwstichting "Beter Wonen" geen bestuurders en 3 werknemers in dienst (2018: 2 respectievelijk 2). Dit is als volgt over de organisatie verdeeld:

	<b>2019</b>	<b>2018</b>
<b>Aantal FTE ultimo jaar</b>		
Bestuurders	-	1,56
Medewerker Financiën	0,67	-
Huismeesters	1,56	1,56
<b>Totaal aantal FTE ultimo jaar</b>	<b>2,22</b>	<b>3,11</b>

Geen van de werknemers is buiten Nederland werkzaam.

### Verantwoording uit hoofde van de Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector (WNT)

Per 1 januari 2013 is de Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector (WNT) ingegaan. Deze verantwoording is opgesteld op basis van de op Woningbouwstichting "Beter Wonen" van toepassing zijnde regelgeving, namelijk de Regeling van de Minister voor Wonen en Rijksdienst van 22 november 2013. Het bezoldigingsmaximum in 2019 voor Woningbouwstichting "Beter Wonen" is 91.000 euro (bezoldigingsklasse A). Het weergegeven toepasselijke WNT-maximum per persoon of functie is berekend naar rato van de omvang (en voor topfunctionarissen tevens de duur) van het dienstverband, waarbij voor de berekening de omvang van het dienstverband nooit groter kan zijn dan 1,0 fte. Uitzondering hierop is het WNT-maximum voor de leden van Raad van Commissarissen, dit bedraagt voor de voorzitter 15% en voor de overige leden 10% van het bezoldigingsmaximum.

#### Bezoldiging leidinggevende topfunctionarissen met dienstbetrekking

#### Gegevens 2019

##### Bedragen in euro's

Funciegegevens	<b>E. Noorland-Hardeman</b>
Aanvang en einde functievervulling in 2019	Secretaris/Penningmeester
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)	01/01 - 31/01
Dienstbetrekking	0,556
	ja

##### Bezoldiging

Beloning plus belaste onkostenvergoeding	4.028
Beloningen betaalbaar op termijn	-
Subtotaal	4.028
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	4.294
-/- Onverschuldigd betaald bedrag en nog niet terugontvangen bedragen	n.v.t.
<b>Bezoldiging</b>	<b>4.028</b>
Reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	n.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	n.v.t.

#### Gegevens 2018

##### Bedragen in euro's

Funciegegevens	<b>E. Noorland-Hardeman</b>
Aanvang en einde functievervulling in 2018	Secretaris/Penningmeester
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)	01/01 - 31/12
Dienstbetrekking	0,556
	ja

##### Bezoldiging

Beloning plus belaste onkostenvergoeding	48.058
Beloningen betaalbaar op termijn	-
Subtotaal	48.058
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	48.333
<b>Bezoldiging</b>	<b>48.058</b>

## Overige informatie

Bezoldiging leidinggevende topfunctionarissen zonder dienstbetrekking in de periode kalendermaand 1 t/m 12

### Gegevens 2019

Bedragen in euro's	B.G.M. Gruijters
Functiegegevens	Directeur a.i./Directeur-bestuurder a.i.
Kalenderjaar	2019
Periode functievervulling in het kalenderjaar	10/01 - 31/12
Aantal kalendermaand functievervulling in het kalenderjaar	12

### Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum

Maximum uurtarief in het kalenderjaar	187
Maxima op basis van de normbedragen per maand	273.000
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum gehele periode kalendermaand 1 t/m 12	153.995

### Bezoldiging

Werkelijk uurtarief lager dan het maximum uurtarief?	Ja
Bezoldiging in de betreffende periode	94.752
Bezoldiging gehele periode kalendermaand 1 t/m 12	94.752
-/- Onverschuldigd betaald bedrag en nog niet terugontvangen bedragen	n.v.t.
<b>Bezoldiging</b>	<b>94.752</b>
Reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	n.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	n.v.t.

Bezoldiging toezichthoudende topfunctionarissen

### Gegevens 2019

Bedragen x € 1	ir. B.P. de Wit	J. Lagendijk	mr. A.C. Bragt
Functiegegevens	Voorzitter	Lid	Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2019	01/01 - 31/12	01/01 - 31/12	01/01 - 31/12

### Bezoldiging

Bezoldiging	10.550	7.050	7.050
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	13.650	9.100	9.100
-/- Onverschuldigd betaald bedrag en nog niet terugontvangen bedragen	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
<b>Bezoldiging</b>	<b>10.550</b>	<b>7.050</b>	<b>7.050</b>
Reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.

### Gegevens 2018

Bedragen x € 1	ir. B.P. de Wit	J. Lagendijk	mr. A.C. Bragt
Functiegegevens	Voorzitter	Vice-voorzitter/Lid	Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2018	14//12 - 31/12	1/1 - 31/12	14//12 - 31/12

### Bezoldiging

Bezoldiging	406	2.101	279
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	644	8.700	429

### Overige rapportageverplichtingen op grond van de WNT

Naast de hierboven vermelde topfunctionarissen zijn er geen overige functionarissen die in 2019 een bezoldiging boven het toepasselijke WNT-maximum hebben ontvangen, of waarvoor in eerdere jaren een vermelding op grond van de WOPT of de WNT heeft plaatsgevonden of had moeten plaatsvinden. Er zijn in 2019 geen ontsluitingen aan overige functionarissen betaald die op grond van de WNT dienen te worden gerapporteerd.

## Overige gegevens

### **Controleverklaring van de onafhankelijk accountant**

Hiervoor wordt verwezen naar de hierna opgenomen verklaring.

### **Statutaire bepaling inzake resultaatbestemming**

In de statuten van Woningbouwstichting "Beter Wonen" zijn geen bepalingen opgenomen inzake de resultaat bestemming.

### **Getekend door de bestuurder op 23 juni 2020 te Nieuw-Lekkerland**

Mevrouw J.A.C. Tukker-Blok  
directeur-bestuurder

### **Voor vaststelling getekend door de Raad van Commissarissen op 23 juni 2020 te Nieuw-Lekkerland**

De heer M.B. de Winter  
voorzitter

Mevrouw M.H. Korevaar RA  
vice-voorzitter

De heer ir. B.P. de Wit  
lid

De heer mr. A.C. Bragt  
lid

De heer mr. P.C. de Jong  
lid

De heer ir. R.J.E. Theeuwen MRE  
lid

De heer ir. A.H.G. Rouwers MRE  
lid

## VERTROUWELIJK

Woningbouwstichting "Beter Wonen"  
T.a.v. de raad van commissarissen  
Dorpslaan 50  
2957 XG NIEUW-LEKKERLAND

## CONTROLEVERKLARING VAN DE ONAFHANKELIJKE ACCOUNTANT

Aan: de raad van commissarissen van Woningbouwstichting "Beter Wonen"

### A. Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening 2019

#### *Ons oordeel*

Wij hebben de jaarrekening 2019 van Woningbouwstichting "Beter Wonen" te Streefkerk gecontroleerd.

Naar ons oordeel geeft de in dit jaarverslag opgenomen jaarrekening een getrouw beeld van de grootte en de samenstelling van het vermogen van Woningbouwstichting "Beter Wonen" per 31 december 2019 en van het resultaat over 2019 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 2019;
2. de winst- en verliesrekening over 2019; 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 2019 vallen. Onze verantwoordelijkheden op grond hiervan zijn beschreven in de sectie 'Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening'.

Wij zijn onafhankelijk van Woningbouwstichting "Beter Wonen" zoals vereist in de Wet toezicht accountantsorganisaties (Wta), 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 en niet-DAEB vastgoed in exploitatie zoals opgenomen in de jaarrekening. Hierin staat beschreven dat Woningbouwstichting "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. Ons oordeel is niet aangepast als gevolg van deze aangelegenheid.

#### *Naleving anticumulatiebepaling WNT niet gecontroleerd*

In overeenstemming met het Controleprotocol WNT 2019 hebben wij de anticumulatiebepaling, bedoeld in artikel 1.6a WNT en artikel 5, lid 1, sub j 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.

## **B. 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 volkshuisvestelijk verslag;
- 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 uit rubriek A van het accountantsprotocol zoals opgenomen in bijlage 4 bij 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.

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

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

#### *Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening*

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

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

Afwijkingen kunnen ontstaan als gevolg van fraude of fouten en zijn materieel indien redelijkerwijs kan worden verwacht dat deze, afzonderlijk of gezamenlijk, van invloed kunnen zijn op de economische beslissingen die gebruikers op basis van deze jaarrekening nemen. De materialiteit beïnvloedt de aard, timing en omvang van onze controlewerkzaamheden en de evaluatie van het effect van onderkende afwijkingen op ons oordeel.

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

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

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

Sliedrecht, 23 juni 2020

Hoek en Blok Audit B.V.

Was getekend: Drs. J. Verbaan RA