

# BeterWonen

***JAARVERSLAG 2018***

***WONINGBOUWSTICHTING "BETER WONEN"***

*te*

***STREEFKERK***

## **Inhoud**

### **A. Jaarverslag**

- I. Beredeneerd verslag van de werkzaamheden over het boekjaar 2018
- II. Kengetallen over de afgelopen 5 jaar ultimo boekjaar
- III. Verslag van de raad van commissarissen
- IV. Volkshuisvestingsverslag

### **B. Jaarrekening:**

- V. Balans per 31 december 2018 (na resultaatsbestemming)
- VI. Winst-en-verliesrekening 2018
- VII. Kasstroomoverzicht
- VIII. Algemene toelichting
- IX. Algemene grondslagen voor het opstellen van de jaarrekening
- X. Grondslagen voor de waardering van activa en passiva
- XI. Grondslagen voor het bepalen van het resultaat
- XII. Grondslagen voor het opstellen van het kasstroomoverzicht
- XIII. Grondslagen voor het bepalen van de beleidswaarde
- XIV. Toelichting op de balans per 31 december 2018
- XV. Niet uit de balans blijvende verplichtingen
- XVI. Toelichting op de winst-en-verliesrekening 2018
- XVII. Toelichting op het kasstroomoverzicht
- XVIII. Overige toelichtingen
- XIX. Overige informatie
- XX. Overige gegevens

## Beredeneerd verslag van de werkzaamheden over het boekjaar 2018

Naam van de toegelaten instelling	: Woningbouwstichting "Beter Wonen"
Gemeente waar de instelling haar woonplaats heeft	: Streefkerk, gemeente Molenwaard
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 vereniging heeft per 31 december 2018 296 woningen, 1 Thomashuis (1 woning en 8 zorgeenheden), 1 huisartsenpraktijk, 2 ruimten binnen wooncomplex Strevenaer en 1 dorpshuis in exploitatie.

Beter Wonen is via telefoon, mail of via haar website te bereiken. Daarnaast is het kantoor van Beter Wonen op maandag, dinsdag en donderdag geopend.

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 Woningstichting 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 2018 uit de volgende personen:

- |  |                        |
|--|------------------------|
| 1. M.C. van Es, voorzitter                             | Aftredend per 1-1-2019 |
| 2. E. Noorland-Hardeman, secretaris/<br>penningmeester | Aftredend in 2019      |
| 3. R.C. de Bruijn, 2e secretaris                       | Aftredend per 1-1-2019 |
| 4. R. Vos, 2e penningmeester                           | Aftredend per 1-1-2019 |

Voorts is er een raad van commissarissen bestaande uit:

- |                            |                        |
|----------------------------|------------------------|
| 1. B.P. de Wit, voorzitter | Toegetreden 14-12-2018 |
| 2. M.T. van Middelkoop     | Aftredend per 1-1-2019 |
| 3. J. Lagendijk            | Aftredend in 2022      |
| 4. T. van der Hee          | Aftredend per 1-1-2019 |
| 5. A.C. Bragt, lid         | Toegetreden 14-12-2018 |

Per 1 juli 2018 is de heer Lagendijk herbenoemd tot commissaris voor de periode van vier jaar.

Per 14 december 2018 zijn de heren De Wit en Bragt toegetreden tot de raad van commissarissen. De heer De Wit heeft per die datum tevens de functie van voorzitter overgenomen van de heer Van Middelkoop.

De heren Van Middelkoop en Van der Hee zijn per 1 januari 2019 afgetreden. Ultimo 2018 bestond de raad van commissarissen dus (tijdelijk) uit vijf personen. Vanaf 1 januari 2019 zet de raad haar werkzaamheden voort met drie commissarissen.

#### De vergaderingen

In 2018 heeft het bestuur 6 keer gezamenlijk met de raad van commissarissen vergaderd, terwijl er éénmaal een algemene ledenvergadering is gehouden.

De belangrijkste onderwerpen waren:

- Begroting 2019
- Meerjaren(onderhouds)begroting 2019-2024
- Oprichten huurdersorganisatie
- Jaarverslag en -rekening 2017
- Rapportage accountant
- De toekomst van Beter Wonen, inclusief voornemen tot fusie met Lek en Waard Wonen
- Oprichting op 16 april van Stichting Huurdersbelang Streefkerk
- Vaststellen nieuwe statuten
- Omzetting en naamswijziging; per 16 juli 2018 is de woningbouwvereniging omgezet in een woningbouwstichting en heeft daarbij ook haar naam gewijzigd in "Woningbouwstichting Beter Wonen"
- Parkeren fusiebesprekingen met Lek en Waard Wonen
- Huurverhoging 2018
- Zelfevaluatie raad van commissarissen
- Governance Beter Wonen
- Benoeming de heer J. Lagendijk tot huurderscommissaris
- Werving en selectie twee nieuwe commissarissen
- Reglement bestuur
- Reglement raad van commissarissen
- Sloop, nieuwbouw en verkoop woningen Bosstraat
- Herontwikkeling complex De Bongerd
- Prestatieafspraken gemeente Molenwaard
- Vergoedingen RvC-leden

## Personeel

De vereniging heeft 2 huismeesters in dienst voor vier dagen respectievelijk drie dagen per week (1,56 fte).

Verder is er een financieel beleidsmedewerker op parttime basis 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 296 zelfstandige wooneenheden, een Thomashuis (8 zorgplaatsen en een dienstwoning voor het beheerdersechtpaar), 1 bedrijfsruimte (huisartsenpraktijk), 1 dorps huis (maatschappelijk vastgoed) en het kantoor van Beter Wonen.

Verder beschikt Beter Wonen over 2 ruimten binnen wooncomplex Strevenaer, zijnde een gebruiksruimte en een kantoorruimte. Deze ruimten waren gedurende het kalenderjaar 2018 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 de begroting 2019 is een investeringsbedrag opgenomen van € 630.000, hetgeen zou leiden tot een nieuwe financieringsbehoefte van € 1.000.000. Het definitieve besluit over het uit te voeren beleid inzake deze woningen wordt begin 2019 genomen.

### *De Bongerd*

De 23 woningen en kantoorruimte aan de Bongerd worden in 2019 gesloopt. De grond is verkocht aan projectontwikkelaar Herkon. De koopovereenkomst voor de grond is eind 2017 door 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. Daarnaast heeft de gemeente een claim gelegd bij Beter wonen in verband met het recht op eerste koop dat zij verkregen hebben. Dat recht had Beter Wonen in een eerder stadium verleend aan een derde projectontwikkelaar, welke dat recht heeft verkocht aan de gemeente. Er wordt een onderzoek gedaan naar de transactie en de claim van de gemeente.

## Het verbeteren van woningen

Er zijn reguliere planmatig onderhoudswerkzaamheden uitgevoerd op basis van de onderhoudsbegroting.

Verder zijn er in diverse complexen energetische maatregelen uitgevoerd. Beter Wonen streeft ernaar dat de woningvoorraad een gemiddelde energieindex heeft van 1,4 in 2022.

## Het onderhoud

Alle woningen verkeren in een goede staat van onderhoud. Onderhoudsklachten worden direct verholpen.

## 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 2018: € 22.400 voor eenpersoonshuishoudens beneden de AOW-leeftijd, € 22.375 voor eenpersoonshuishoudens boven de AOW-leeftijd en € 30.400 voor meerpersoonshuishoudens). 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 2018 voor een- en tweepersoonshuishoudens € 597,30, voor drie- en meerpersoonshuishoudens € 640,14.

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) duurder 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 2018 11 woningen passend toegewezen binnen de bestaande sociale huurvoorraad.

In 2018 hebben er 22 mutaties plaatsgevonden in de bestaande voorraad (mutatiegraad: 7,5%). De huurachterstand is in dit verslagjaar stabiel gedaald. Mede door een zeer actief beleid gevoerd in samenwerking met Equilibristen gerechtsdeurwaarders, zodat de achterstand per huurder in principe hooguit enkele maanden bedraagt. Bij een huurachterstand van 3 maanden wordt de rechter verzocht het huurcontract te ontbinden. In 2018 is er geen 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

In een algemene ledenvergadering in februari is het besluit van omzetting van vereniging naar stichting door de leden geaccordeerd. De algemene ledenvergadering was voor het laatst bijeen.

Op 16 april is de Stichting Huurdersbelang Streefkerk opgericht. Met het doel de belangen van de huurders van woningbouwstichting Beter wonen te behartigen. De statuten en het reglement zijn vastgesteld en vastgelegd bij de notaris.

De klachtencommissie heeft in 2018 geen klachten ontvangen en in behandeling genomen

## De administratie

Beter Wonen voert een zodanig financieel beleid en beheer dat haar voortbestaan in financieel opzicht is gewaarborgd. Hoek en Blok Audit B.V. controleert de jaarrekening.

## Kengetallen over de afgelopen 5 jaar ultimo boekjaar

	2018	2017	2016	2015 (Stelselwijz.)	2014
Gegevens woningbezit:					
Aantal verhuureenheden in exploitatie:					
- Woningen/woongebouwen	305	310	331	331	307
- Garages	-	-	-	-	-
- Bedrijfsruimten	1	1	1	1	1
- Overige verhuureenheden	3	3	3	1	1
<b>Totaal</b>	<b>309</b>	<b>314</b>	<b>335</b>	<b>333</b>	<b>309</b>
Gemiddeld verzekerde waarde/woning:	€ 114.357	€ 103.583	€ 104.132	€ 104.132	€ 104.086
Gemiddelde grondslag onroerende- zaakbelasting/woning:	€ 156.731	€ 153.652	€ 151.938	€ 153.562	€ 154.868
Mutaties in het woningbezit:					
- Aantal opgeleverd	-	-	-	23	-
- Aantal aangekocht	-	-	-	1	-
- Aantal verkocht	3	-	-	-	-
- Aantal uit exploitatie toekomstige sloop	2	21	-	-	-
- Aantal gesloopt	-	-	-	-	-
Aantal woningen naar huurprijsklasse:					
- Goedkoop	86	97	115	126	128
- Overig sociaal	197	201	200	186	169
- Duur	22	12	16	10	10
Kwaliteit:					
- Kosten niet-planmatig onderhoud/vhe	€ 1.051	€ 1.303	€ 574	€ 421	€ 486
- Kosten planmatig onderhoud/vhe	€ 851	€ 823	€ 759	€ 126	€ 191
<b>Totaal kosten onderhoud/vhe</b>	<b>€ 1.902</b>	<b>€ 2.125</b>	<b>€ 1.329</b>	<b>€ 547</b>	<b>€ 677</b>
Acceptatiegraad:					
- Huurachterstand in %	0,40	0,54	0,58	0,52	0,59
- Huurderving in %	4,42	2,26	0,95	0,67	0,62
Financiële continuïteit:					
- Solvabiliteit	77,2	75,7	74,9	36,5 (73,5)	35,5
- Liquiditeit	0,7	0,9	3,9	8,5	18,7
- Rentabiliteit eigen vermogen	6,3	0,3	2,5	4,3 (2,9)	3,5
- Rentabiliteit totaal vermogen	5,7	1,2	2,8	4,0 (3,1)	3,6
Balans en winst- en verliesrekening:					
- Eigen vermogen/vhe	€ 92.105	€ 85.123	€ 79.555	€ 16.122 (€ 78.053)	€ 16.622
- Totaal opbrengsten/vhe	€ 7.523	€ 6.000	€ 5.644	€ 5.475	€ 5.843
- Huur/vhe	€ 6.047	€ 5.951	€ 5.487	€ 5.204	€ 5.637
- Netto bedrijfslasten/vhe	€ 3.362	€ 3.505	€ 2.605	€ 1.664	€ 1.480
- Jaarresultaat/vhe	€ 5.604	€ 248	€ 1.968	€ 698 (€ 2.276)	€ 564
Personeelsbezetting ultimo jaar:					
Aantal formatieplaatsen gesplitst naar activiteiten					
- Bestuur	1,6	1,6	0,0	0,0	0,0
- Huismeesters	1,6	1,8	1,6	1,6	1,6
<b>Totaal formatieplaatsen</b>	<b>3,1</b>	<b>3,3</b>	<b>1,6</b>	<b>1,6</b>	<b>1,6</b>
Werkelijk aantal personeelsleden	4	5	2	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 tevens 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 2018 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>
B.P. de Wit	54	Voorzitter	14-12-2018	14-12-2022	Ja
M.T. van Middelkoop	48	Voorzitter, lid vanaf 14-12-2018	01-01-2015	01-01-2019	Nee
J. Lagendijk	69	Huurderscommissaris	01-07-2018	01-07-2022	Nee
T. van der Hee	71	Lid	22-06-2015	01-01-2019	Nee
A.C. Bragt	55	Lid	14-12-2018	14-12-2022	Ja

De raad van commissarissen bestaat uit minimaal 3 en maximaal 5 leden. De benoemingsperiode is 4 jaar, waarna het lid van de raad van commissarissen steeds voor een periode van 4 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 bestuurders. 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 het bestuur aan de orde.

De raad van commissarissen stelt jaarlijks de vergoedingen voor het dagelijks bestuur vast. De overige bestuursleden en de leden van de raad van commissarissen zijn werkzaam op vrijwilligersbasis. Vanaf 2019 ontvangen de commissarissen een vergoeding conform de Beroepsregel honorering commissarissen. De beloning voor bestuurders is gebaseerd op de Wet Normering Topinkomens (WNT). De stichting is ingedeeld in bezoldigingsklasse A.

Er zijn geen persoonlijke leningen e.d. 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 raad overleg met de leden tijdens de jaarlijkse ledenvergadering (voor het laatst in 2018). Daarnaast overlegt de raad vanaf 25 mei 2018 met de leden van de Stichting Huurdersbelang Streefkerk.



## **Toezichtskader**

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 het bestuur, en staat het bestuur met raad terzijde. Het bestuur is verantwoordelijk voor het 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 voorwaarde. 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 het bestuur en organisatie over de richting die gekozen wordt (waar ga je voor, wat zijn de gewenste effecten, doelen, et cetera). Het bestuur is degene die uiteindelijk bepaald. 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’ als raad eenvoudiger. Daarnaast vinden we het als raad onze verantwoordelijkheid om 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 e.d., maar ook gesprekken voeren met medewerkers, ondernemingsraad, huurders et cetera. Op deze manier ontstaat een gewogen beeld.
- We zijn vertegenwoordigend; Dat betekent dat we als raad van commissarissen actief onze oren en ogen open houden voor de visie van de stakeholders van Beter Wonen, zoals de huurders, gemeente, college-corporaties et cetera, over het realiseren van de koers van de organisatie. Wij doen dat zonder in de vertegenwoordigende bevoegdheid te treden van het bestuur.

Naast de rol als toezichthouder en klankbord die hiervoor reeds zijn verwoord, treedt de raad van commissarissen op als werkgever van het (dagelijks) bestuur.

In 2015 is de nieuwste versie van de Governancecode woningcorporaties vastgesteld door Aedes en VTW. Het is verplicht voor de leden van Aedes en VTW om deze code te volgen. Beter Wonen is geen lid van deze verenigingen, wel onderschrijven zowel het bestuur als de raad van commissarissen deze code.

In 2018 zijn diverse trainingen en cursussen gevolgd door leden van de raad van commissarissen en het bestuur, met inachtneming van de PE-systematiek.

## **Werkzaamheden raad van commissarissen**

De raad is in 2018 6 keer bijeengekomen. De voorzitter van de raad van commissarissen is hierbij frequent afwezig geweest.

## Relatie met het bestuur

In 2018 is de raad van commissarissen bij de vergaderingen van het bestuur aanwezig geweest. De belangrijkste gespreksonderwerpen betroffen de algemene gang van zaken, het risicomanagement, de transformatieopgave, de ontwikkelingen landelijk, binnen de gemeente Molenwaard en binnen de woningbouwstichting.

Daarnaast hebben de raad van commissarissen en het bestuur gezamenlijke bijeenkomsten gehad onder leiding van adviseurs van het bureau Atrivé over een eventuele fusie met Lek en Waard Wonen.

De relatie tussen de raad van commissarissen en de leden van het bestuur is goed.

## Onderwerpen

De raad van commissarissen heeft in 2018 onder andere gesproken c.q. besloten over de volgende gespreksonderwerpen:

- Begroting 2019
- Meerjaren(onderhouds)begroting 2019-2024
- Jaarverslag en -rekening 2017
- Rapportage accountant
- De toekomst van Beter Wonen, inclusief voornemen tot fusie met Lek en Waard Wonen
- Pauzeren van de fusiebesprekingen
- Sloop, nieuwbouw en verkoop woningen Bosstraat
- Herontwikkeling complex De Bongerd
- Prestatieafspraken gemeente Molenwaard
- Arbeidsovereenkomsten leden dagelijks bestuur
- Begroting 2019
- Zelfevaluatie raad van commissarissen
- Toekomst commissarissen
- Werven nieuwe leden raad van commissarissen
- Vertrek voorzitter van het bestuur en twee vrijwillige bestuurders
- Werven directeur-bestuurder a.i.

Er zijn geen afzonderlijke commissies opgericht.

## Vergoedingen raad van commissarissen en bestuur

Sinds 2018 vindt bij woningbouwstichting Beter Wonen het verlenen van vergoedingen aan de raad van commissarissen en de leden van het algemeen bestuur plaats. Het betreft een gebruteerde vergoeding van € 1.500 netto. De commissarissen die zijn aangetreden per 14 december 2018 krijgen een vergoeding op basis van de Beroepsregel honorering commissarissen. De commissarissen zijn onafhankelijk.

Vergoedingen raad van commissarissen:

M.T. van Middelkoop	€	2.101,-
J. Lagendijk	€	2.101,-
T. van der Hee	€	2.101,-
B.P. de Wit	€	406,-
A.C. Bragt	€	279,-

Vergoedingen bestuursleden:

M.C. van Es	€	86.500,-
E. Noorland-Hardeman	€	48.058,-
R.C. de Bruijn	€	1.852,-
R. Vos	€	1.852,-

**Externe accountant**

De externe accountant wordt benoemd voor een periode van 1 jaar. Ieder jaar wordt het functioneren beoordeeld. De opdracht tot controle van de jaarrekening 2018 is verleend aan Hoek en Blok Accountants.

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 het bestuur.

**Website**

De woningbouwvereniging heeft een website: [www.beterwonenstreefkerk.nl](http://www.beterwonenstreefkerk.nl).

## **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;
- Wonen en zorg.

In dit verslag wordt aangegeven hoe invulling is gegeven aan de prestatievelden in 2018.

### **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 2018 is vastgesteld op 1,4%.

Er zijn in 2018 drie woningen verkocht. Ultimo 2018 exploiteert de corporatie 296 zelfstandige wooneenheden, een Thomashuis (acht zorgplaatsen en één dienstwoning), één bedrijfsruimte (huisartsenpraktijk), twee ruimten binnen wooncomplex Strevenaer en één dorpshuis.

De corporatie heeft haar kantoor in eigendom.

### **3. Het kwalitatief in standhouden van het woningbezit**

Een andere prestatie waarop het functioneren van de corporatie beoordeeld dient te worden is het leveren van een kwalitatief goed product.

Het gehele bezit verkeert in een goede staat van onderhoud. Jaarlijks wordt een integrale technische conditiemeting 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 Lek en Waard Wonen. De fusie is medio 2018 voorlopig uitgesteld. 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 e.d. 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 2018 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.

### 5.1. Algemeen

Het jaarresultaat ad € 1.731.727 batig (2017 batig € 77.976) is toegevoegd aan het eigen vermogen.

Het jaarresultaat van 2018 werd in belangrijke mate bepaald door het verkopen van drie huurwoningen en de niet-gerealiseerde waardeveranderingen als gevolg van de waardering van het vastgoed in exploitatie tegen marktwaarde in verhuurde staat.

### 5.2. Financiële meerjarenprognose 2019 - 2023

Een belangrijk financieel beleidsinstrument is de meerjarenprognose. Woningbouwstichting "Beter Wonen" heeft een prognose opgesteld voor de jaren 2019 tot en met 2023.

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 2019 - 2023

Bedragen x 1.000 euro

	2019	2020	2021	2022	2023
<b>A. Winst-en-verliesrekening:</b>					
- Bedrijfsopbrengsten	2.424	2.263	2.158	2.225	2.290
- Bedrijfslasten	1.847	1.286	1.178	1.222	1.185
- Heffingen van Rijkswegen	280	307	325	331	324
<b>Bedrijfsresultaat</b>	<b>297</b>	<b>670</b>	<b>655</b>	<b>671</b>	<b>780</b>
- Waardeveranderingen	-61	134	670	582	587
- Financiële baten en lasten	-325	-356	-339	-326	-312
- Vennootschapsbelasting	-	-	-	-	-
Resultaat na belastingen	<u>-88</u>	<u>448</u>	<u>986</u>	<u>927</u>	<u>1.055</u>
<b>B. Ontwikkeling eigen vermogen:</b>					
- Eigen vermogen per 1 januari	28.460	28.372	28.820	29.806	30.732
- Bij: Resultaat na belastingen	-88	448	986	927	1.055
<b>Eigen vermogen per 31 december</b>	<u>28.372</u>	<u>28.820</u>	<u>29.806</u>	<u>30.732</u>	<u>31.787</u>

### 5.3. Solvabiliteit

Ultimo 2018 bedraagt het eigen vermogen 77,2% 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 16,5%. De financiële soliditeit van Beter Wonen vraagt derhalve om extra aandacht.

### 5.4. Liquiditeit

Per 31 december 2018 is de volgende situatie aan de orde:

Vlottende activa	€ 403.803
Af: Vlottende passiva	€ <u>597.504</u>
Saldo werkkapitaal	€ <u>-/- 193.701</u>

Het werkkapitaal is ten opzichte van 31 december 2017 met € 126.108 afgenomen. Deze daling wordt voornamelijk verklaard door de afname van de liquide middelen met € 155.362.

Om het werkkapitaal in 2019 op voldoende niveau te houden worden er in 2019 meerdere woningen verkocht en zal de verkochte grond van het te slopen complex De Bongerd worden opgeleverd.

### 5.5. Huursombenadering

In 2018 zijn de contracturen van de woningen verhoogd met 1,4 %. De huurverhoging van het overig vastgoed is conform de bepalingen in de betreffende huurcontracten.

### 5.6. Huurachterstanden

De huurachterstand is in 2018 afgenomen. Aan de invordering wordt goede aandacht besteed en al in een vroeg stadium wordt de invordering in handen gegeven van een deurwaarder.

### 5.7 Verbindingen

Beter Wonen heeft gedurende 2018 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. Door Beter Wonen wordt op de belangrijkste aandachtsgebieden steeds actiever op risicobeheersing gestuurd. De verdeling van verantwoordelijkheden en bevoegdheden is op een adequate wijze geregeld.

## 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 20 jaar gegarandeerd dat het verenigingsleven in Streefkerk gebruik kan maken van dit onderkomen. Verhuuring vindt plaats aan de gemeente Molenwaard.
- 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 woningbouwvereniging 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 strategisch portefeuillebeleid van Beter Wonen.

## **9. Wonen en zorg**

Beter Wonen vult dit prestatieveld in met de verhuur van het atrium en recreatieruimte in de Strevenaer aan Rivas 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 zes prestatievelden. Wij menen dat wij aan de hand van deze prestatievelden duidelijk hebben gemaakt dat onze vereniging door haar functioneren een actieve bijdrage levert aan de volkshuisvesting in de gemeente Molenwaard 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 de vereniging 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:

- Lek en Waard Wonen (collega-corporatie);
- Tablis Wonen (collega-corporatie);
- Fien (collega-corporatie);
- Poort6 (collega-corporatie);
- Kleurrijk Wonen (collega-corporatie);
- gemeente Molenwaard (vanaf 1-1-2019 gemeente Molenlanden);
- Politie, Regionale Eenheid Rotterdam;
- Rivas Zorggroep;
- ElkWelzijn (buurtbemiddeling).

Er zijn eind 2018 prestatieafspraken met de gemeente Molenwaard gemaakt voor het jaar 2019. De prestatieafspraken bevatten drie speerpunten: beschikbaarheid woningen, betaalbaarheid woningen en een duurzame woon- en leefomgeving.

Er is in 2018 geen financiële steun gegeven aan buitenlandse instellingen.





# BeterWonen

***JAARREKENING 2018***

***WONINGBOUWSTICHTING "BETER WONEN"***

*te*

***STREEFKERK***

# Balans per 31 december 2018 (na resultaatsbestemming)

bedragen in euro's

	Referentie	31-12-2018	31-12-2017
<b>Vaste activa</b>			
<b>Immateriële vaste activa</b>			
Overige immateriële vaste activa	1.1 1.1.1	-	-
<b>Materiële vaste activa</b>			
DAEB-vastgoed in exploitatie	1.2 1.2.1	35.802.676	34.214.445
Niet-DAEB-vastgoed in exploitatie	1.2.2	426.441	437.459
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	1.2.3	-	-
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	1.2.4	239.341	246.597
		<u>36.468.458</u>	<u>34.898.501</u>
<b>Financiële vaste activa</b>			
Latente belastingvordering(en)	1.3 1.3.1	-	-
		<u>-</u>	<u>-</u>
<b>Subtotaal</b>		<b>36.468.458</b>	<b>34.898.501</b>
<b>Vlottende activa</b>			
<b>Voorraden</b>			
Vastgoed bestemd voor verkoop	1.4 1.4.1	-	-
		<u>-</u>	<u>-</u>
<b>Vorderingen</b>			
Huurdebiteuren	1.5 1.5.1	7.739	10.398
Gemeenten	1.5.2	-	-
Belastingen en premies sociale verzekeringen	1.5.3	1.050	-
Overige vorderingen	1.5.4	705	1.173
Overlopende activa	1.5.5	152.103	16.338
		<u>161.597</u>	<u>27.909</u>
<b>Liquide middelen</b>			
Kas	1.6	522	343
Rekening-courant banken		90.745	86.836
Gelden onderweg		-	-
Spaarrekeningen (direct opeisbaar)		150.939	310.389
		<u>242.206</u>	<u>397.568</u>
<b>Subtotaal</b>		<b>403.803</b>	<b>425.477</b>
<b>Totaal</b>		<b>36.872.261</b>	<b>35.323.978</b>

## Balans per 31 december 2018 (na resultaatsbestemming)

bedragen in euro's

	Referentie	31-12-2018	31-12-2017
<b>Eigen vermogen</b>	<b>1.7</b>		
Overige reserves	1.7.1	6.274.434	6.761.370
Herwaarderingsreserves	1.7.2	22.186.030	19.967.367
		<u>28.460.464</u>	<u>26.728.737</u>
<b>Voorzieningen</b>	<b>1.8</b>		
Voorziening onrendabele investeringen en herstructurerings	1.8.1	-	-
Voorziening latente belastingverplichtingen	1.8.2	-	-
Overige voorzieningen	1.8.3	-	-
		<u>-</u>	<u>-</u>
<b>Langlopende schulden</b>	<b>1.9</b>		
Schulden/leningen overheid	1.9.1	825.845	866.094
Schulden/leningen kredietinstellingen	1.9.2	6.978.782	7.225.295
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	1.9.3	-	-
Overige schulden	1.9.4	9.666	10.782
		<u>7.814.293</u>	<u>8.102.171</u>
<b>Subtotaal</b>		<b>36.274.757</b>	<b>34.830.908</b>
<b>Kortlopende schulden</b>	<b>1.10</b>		
Schulden aan kredietinstellingen	1.10.1	-	-
Aflossingsverplichting langlopende leningen	1.10.2	286.762	275.718
Schulden aan leveranciers	1.10.3	166.916	71.197
Belastingen en premies sociale verzekeringen	1.10.4	9.084	13.034
Schulden ter zake van pensioenen	1.10.5	529	605
Overige schulden	1.10.6	-	22
Overlopende passiva	1.10.7	134.213	132.494
		<u>597.504</u>	<u>493.070</u>
<b>Subtotaal</b>		<b>597.504</b>	<b>493.070</b>
<b>Totaal</b>		<b>36.872.261</b>	<b>35.323.978</b>

# Winst-en-verliesrekening 2018

bedragen in euro's

	Referentie	2018	2017
<b>Exploitatie vastgoedportefeuille</b>	<b>2.1</b>		
Huuropbrengsten	2.1.1	1.785.799	1.825.038
Opbrengsten servicecontracten	2.1.2	57.220	58.130
Af: Lasten servicecontracten	2.1.3	85.242	84.392
Af: Lasten verhuur en beheeractiviteiten	2.1.4	528.564	419.023
Af: Lasten onderhoudsactiviteiten	2.1.5	587.804	667.374
Af: Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	2.1.6	447.030	433.518
<b>Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille</b>		<b>194.379</b>	<b>278.861</b>
<b>Verkoop vastgoedportefeuille</b>	<b>2.2</b>		
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	2.2.1	480.375	-
Af: Toegerekende organisatiekosten	2.2.2	14.218	-
Af: Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	2.2.3	278.460	-
<b>Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille</b>		<b>187.697</b>	<b>-</b>
<b>Waardeveranderingen vastgoedportefeuille</b>	<b>2.3</b>		
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	2.3.1	-144.727	-35.640
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	2.3.2	1.815.296	190.311
<b>Saldo waardeveranderingen vastgoedportefeuille</b>		<b>1.670.569</b>	<b>154.671</b>
<b>Overige activiteiten</b>	<b>2.4</b>		
Opbrengsten overige activiteiten	2.4.1	1.135	945
Af: Kosten overige activiteiten	2.4.2	1.549	1.463
<b>Netto resultaat overige activiteiten</b>		<b>-414</b>	<b>-518</b>
<b>Overige organisatiekosten</b>	<b>2.5</b>		
Af: Overige organisatiekosten	2.5.1	-	-
<b>Netto resultaat overige organisatiekosten</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Leefbaarheid</b>	<b>2.6</b>		
Af: Kosten leefbaarheid	2.6.1	1.705	1.706
<b>Netto resultaat leefbaarheid</b>		<b>-1.705</b>	<b>-1.706</b>
<b>Financiële baten en lasten</b>	<b>2.7</b>		
Rentebaten en soortgelijke opbrengsten	2.7.1	234	550
Af: Rentelasten en soortgelijke kosten	2.7.2	319.033	329.759
<b>Saldo financiële baten en lasten</b>		<b>-318.799</b>	<b>-329.209</b>
<b>Resultaat voor belastingen</b>		<b>1.731.727</b>	<b>102.099</b>
<b>Belastingen over het resultaat</b>	<b>2.8</b>	<b>-</b>	<b>-24.123</b>
<b>Resultaat na belastingen</b>		<b>1.731.727</b>	<b>77.976</b>
<b>Jaarresultaat na belastingen</b>		<b>1.731.727</b>	<b>77.976</b>

## Kasstroomoverzicht (directe methode)

bedragen x 1.000 euro

	2018	2017
<b>Ontvangsten:</b>		
Huren	1.791	1.825
Vergoedingen	58	58
Renteontvangsten	1	3
Overige ontvangsten	20	23
<i>Saldo ingaande kasstroom</i>	1.870	1.909
<b>Uitgaven:</b>		
Personeelsuitgaven	-290	-190
Onderhoudsuitgaven	-648	-693
Overige bedrijfsuitgaven	-553	-521
Rente-uitgaven	-322	-333
Verhuurderheffing	-228	-237
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	-2	-2
Vennootschapsbelasting	-	-
<i>Saldo uitgaande kasstroom</i>	-2.043	-1.976
<b>Kasstroom uit operationele activiteiten</b>	<b>-173</b>	<b>-67</b>
<b>Desinvesteringsactiviteiten:</b>		
Verkoopontvangsten bestaande huur-, woon-, en niet-woongelegenheden	469	-
Verkoopontvangsten grond	-	-
<i>Tussentelling uitgaande kasstroom investeringsactiviteiten</i>	469	-
<b>Investeringsactiviteiten:</b>		
Nieuwbouw huur-, woon- en niet-woongelegenheden	-	-34
Woningverbetering, woon- en niet-woongelegenheden	-175	-139
Aankoop, woon- en niet-woongelegenheden	-	-
<i>Tussentelling uitgaande kasstroom investeringsactiviteiten</i>	-175	-173
<b>Kasstroom uit (des)investeringsactiviteiten</b>	<b>294</b>	<b>-173</b>
<b>Financieringsactiviteiten:</b>		
Aflossingen geborgde leningen	-276	-265
Aflossingen ongeborgde leningen	-	-
<i>Tussentelling uitgaande kasstroom financieringen</i>	-276	-265
<b>Kasstroom uit financieringsactiviteiten</b>	<b>-276</b>	<b>-265</b>
<b>Mutatie geldmiddelen</b>	<b>-155</b>	<b>-505</b>
<b>Wijzigingen kortgeldmutaties</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
Liquide middelen per 1 januari	398	902
Liquide middelen per 31 december	242	398
<b>Saldo mutatie boekjaar</b>	<b>-155</b>	<b>-505</b>

# Algemene toelichting

## Algemeen

Deze jaarrekening heeft betrekking op de periode 1 januari 2018 tot en met 31 december 2018. 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 en de overige bedrijfskosten zijn indirect aan de bedrijfsactiviteiten en de overige organisatiekosten toegewezen op basis van toegerekende uren van de op 31 december 2018 beschikbare formatie.

# 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 Materiële vaste activa

#### 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 huurbeslaggrens 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 2018 geldt een bedrag van 710,68 euro. Maatschappelijk vastgoed is bedrijfsnonroerendgoed 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 huurbeslaggrens 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 bedrijfsnonroerend goed, maatschappelijk onroerend goed en extramuraal 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 samenstel 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.

# Grondslagen voor de waardering van activa en passiva

## 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.

### 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.



# Grondslagen voor de waardering van activa en passiva

## 1.2.4 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

## 1.3 Financiële vaste activa

### 1.3.1 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

### 1.4 Voorraden

#### 1.4.1 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.

### 1.5 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.

### 1.6 Liquide middelen

Liquide middelen bestaan uit kas, 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.

### 1.7 Eigen vermogen

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

### 1.8 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.

#### 1.8.1 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 geïnclassificeerd onder de activa in ontwikkeling tot het moment van oplevering van het project.

# Grondslagen voor de waardering van activa en passiva

## 1.8.2 Voorziening latente belastingverplichtingen

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

### 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 2018 is de beleidsdekkingsgraad van het pensioenfonds 115,9%. De vereiste beleidsdekkingsgraad ligt eind 2018 op 125,6%. 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.

## 1.9 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.

## 1.10 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 2018 niet hoger zijn dan gemiddeld 2,4 procent. Dat is inclusief het optrekken van de huur na een verhuizing. Binnen deze huursomstijging geldt op een individueel niveau een maximale huurverhoging van:

3,9 procent voor huishoudens met een inkomen tot en met 41.056 euro;

5,4 procent voor huishoudens met een inkomen boven de 41.056 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 activiteiten en fysieke ingrepen, niet zijnde investeringen in de omgeving van woongelegenheden 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 en overige bedrijfskosten verdeeld op basis van de werkelijke activiteiten van de werknemers.

# 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 interest 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 hierbij uitgangspunten bepaald die mede van invloed zijn op de beleidswaarde. Wijzigingen van deze uitgangspunten zijn derhalve van invloed op deze waarde.

# Toelichting op de balans per 31 december 2018

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 Materiële vaste activa

### 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 2017</b>			
- Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	16.202.750	298.590	16.501.340
- Cumulatieve herwaarderingen	19.828.498	138.869	19.967.367
- Cumulatieve waardeveranderingen	-1.816.803	-	-1.816.803
<b>Actuele waarde 31 december 2017</b>	<b>34.214.445</b>	<b>437.459</b>	<b>34.651.904</b>
<b>Correctie waardering voorgaand jaar</b>	-	-	-
<b>Saldo 1 januari 2018</b>			
- Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	16.202.750	298.590	16.501.340
- Cumulatieve herwaarderingen	19.828.498	138.869	19.967.367
- Cumulatieve waardeveranderingen	-1.816.803	-	-1.816.803
<b>Actuele waarde 1 januari 2018</b>	<b>34.214.445</b>	<b>437.459</b>	<b>34.651.904</b>
<b>Mutaties in het boekjaar</b>			
- Investerings- en initiële verkrijgingen	-	-	-
- Investerings- en oplevering nieuwbouw	-	-	-
- Investerings- en uitgaven na eerste verwerking	40.377	-	40.377
- Buitengebruikstellingen en afstotingen	-4.514	-	-4.514
- Overboekingen van verkopen onder voorwaarden	-	-	-
- Overboekingen naar DAEB-vastgoed in exploitatie	-	-	-
- Overboekingen naar niet-DAEB-vastgoed in exploitatie	-	-	-
- Aanpassing marktwaarde	1.552.368	-11.018	1.541.350
<b>Saldo</b>	<b>1.588.231</b>	<b>-11.018</b>	<b>1.577.213</b>
<b>Saldo 31 december 2018</b>			
- Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	16.238.613	298.590	16.537.203
- Cumulatieve herwaarderingen	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>

### Vastgoed in exploitatie

In de post DAEB-vastgoed in exploitatie zijn 307 (2017: 312) verhuureenheden opgenomen en in de post niet-DAEB-vastgoed in exploitatie zijn 2 (2017: 2) verhuureenheden opgenomen. De geschatte waarde gebaseerd op de meest recente WOZ-beschikkingen van deze verhuureenheden bedraagt 48.343.000 euro (2017: 48.553.000 euro). In 2018 zijn drie woningen verkocht aan de zittende huurders en twee woningen uit exploitatie genomen in verband met geplande sloop.

Per 31 december 2018 is de som van de in de materiële vaste activa in exploitatie opgenomen herwaarderingen 22.186.030 euro. Deze heeft voor 22.058.179 euro betrekking op het DAEB-vastgoed en voor 127.851 euro op het niet-DAEB-vastgoed.

Per 31 december 2018 is complex De Bongerd gewaardeerd tegen een verkoopwaarde van 250.000 euro conform de per 11 december 2017 gesloten verkoopovereenkomst. Per ultimo 2018 is het complex De Bongerd niet meer actief in exploitatie. Gedurende 2018 zijn de laatste 2 van 23 woningen uit exploitatie genomen in verband met de op handen zijnde sloop en verkoop. De oplevering van de grond aan de projectontwikkelaar heeft 8 maart 2019 plaatsgevonden.

# Toelichting op de balans per 31 december 2018

bedragen in euro's

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

Per 31 december 2018 is in totaal 19.691.914 euro aan ongerealiseerde herwaarderings in het totaal eigen vermogen opgenomen (2017: 18.150.564 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 26.796.878 euro. Het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde ultimo 2018 bestaat uit de volgende onderdelen:

	DAEB- vastgoed in exploitatie	Niet-DAEB- vastgoed in exploitatie	Totaal
<b>Actuele waarde 31 december 2018 (marktwaarde in verhuurde staat)</b>	<b>35.802.676</b>	<b>426.441</b>	<b>36.229.117</b>
<b>Afslagen beleidswaarde</b>			
- Beschikbaarheid (doorexpluiten)	-4.398.536	-20.300	-4.418.836
- Betaalbaarheid (huren)	-11.392.541	-	-11.392.541
- Kwaliteit (onderhoud)	-3.789.259	-13.716	-3.802.975
- Beheer (beheerkosten)	-7.157.882	-24.644	-7.182.526
<b>Beleidswaarde 31 december 2018</b>	<b>9.064.458</b>	<b>367.781</b>	<b>9.432.239</b>

## Maatschappelijke prestaties in 2018

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 4,4 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 2018 bij Beter Wonen bedraagt 3.205.000 euro, de huurinkomsten conform de jaarrekening zijn 1.786.000 euro. Het verschil van 1.419.000 euro wordt veroorzaakt door het gematigd huurbeleid en zorgt voor een afslag op de marktwaarde van 11,4 miljoen euro.

### Kwaliteit

De onderhoudskosten die Beter Wonen maakt zijn hoger dan de beleggersnorm. Dat komt onder andere door het langer door exploiteren 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 2.140 euro per jaar per woning uit te geven aan instandhoudingsonderhoud. In de beleidswaarde wordt dit zichtbaar middels een afslag van 3,8 miljoen euro op de marktwaarde.

### Beheer:

De beheerkosten van Beter Wonen zijn aanzienlijk hoger dan de beleggersnorm. 70 procent van de beheerkosten van Beter Wonen bestaan uit personeelslasten en (gemeentelijke) belastingen en zij bedragen gezamenlijk circa 400.000 euro. De beleidswaarde van het vastgoed is hiermee 7,2 miljoen euro lager dan de marktwaarde.

## Toelichting op de balans per 31 december 2018

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 2017</b>			
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	-	-	-
Cumulatieve herwaarderings	-	-	-
<b>Boekwaarde per 31 december 2017</b>	-	-	-
<b>Mutaties</b>			
- Investerings (incl. verbeteringen bestaand bezit)	-	-	-
- Effecten vanwege (nieuwe) consolidaties	-	-	-
- Desinvesteringen - activa in exploitatie	-	-	-
- Desinvesteringen - overig	-	-	-
- Herwaarderings	-	-	-
- Overige waardeverminderingen en terugnemings	-	-	-
<b>Totaal mutaties 2018</b>	-	-	-
<b>Saldo 31 december 2018</b>			
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	-	-	-
Cumulatieve herwaarderings	-	-	-
<b>Boekwaarde per 31 december 2018</b>	-	-	-

### DAEB- en niet-DAEB-vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

De kosten voor de herontwikkeling van de woningen aan de Bosstraat 13 tot en met 27 zijn direct ten laste van het resultaat geboekt. Beter Wonen heeft per september 2018 besloten om niet door te gaan met de sloop en nieuwbouw van de woningen aan de Bosstraat. De reeds door de bouwonderneming gemaakte en aan Beter Wonen doorbelaste kosten zijn verantwoord onder 2.3.1 Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille.

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

	Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	Totaal
<b>Saldo 31 december 2017</b>		
- Aanschafwaarden	340.645	340.645
- Cumulatieve afschrijvingen en waardeverminderingen	-94.048	-94.048
<b>Boekwaarde 31 december 2017</b>	<b>246.597</b>	<b>246.597</b>
<b>Mutaties in het boekjaar</b>		
- Investerings	-	-
- Desinvesteringen	-	-
- Afschrijvingen	-7.256	-7.256
- Correctie afschrijvingen i.v.m. desinvesteringen	-	-
<b>Saldo</b>	<b>-7.256</b>	<b>-7.256</b>
<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>



## Toelichting op de balans per 31 december 2018

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

### 1.3 Financiële vaste activa

#### 1.3.1 Latente belastingvordering(en)

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

### 1.4 Voorraden

#### 1.4.1. Vastgoed bestemd voor verkoop

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

### 1.5 Vorderingen

#### 1.5.1 Huurdebiteuren

Deze post is als volgt samengesteld:

	31-12-2018	31-12-2017
- Huurdebiteuren	22.039	28.798
- Voorziening dubieuze debiteuren	-14.300	-18.400
<b>Saldo einde boekjaar</b>	<b>7.739</b>	<b>10.398</b>

De totale huurachterstand uitgedrukt in een percentage van het totaal van de huren en vergoedingen bedraagt 0,40 procent ultimo 2018 (ultimo 2017: 0,54 procent).

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

#### 1.5.2 Gemeenten

Gemeente Molenwaard:

	31-12-2018	31-12-2017
- Diverse vorderingen	-	-
- Voorziening dubieuze vordering	-	-
<b>Saldo einde boekjaar</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

#### 1.5.3 Belastingen en premies sociale verzekeringen

Deze post is als volgt samengesteld:

	31-12-2018	31-12-2017
- Omzetbelasting	1.050	-
- Vennootschapsbelasting	-	-
<b>Saldo einde boekjaar</b>	<b>1.050</b>	<b>-</b>

#### 1.5.4 Overige vorderingen

Deze post is als volgt samengesteld:

	31-12-2018	31-12-2017
- Overige	705	1.173
<b>Saldo einde boekjaar</b>	<b>705</b>	<b>1.173</b>

Het saldo van de overige vorderingen bestaat ultimo 2018 volledig uit overige debiteuren. De verwachting is dat deze bedragen in 2019 worden ontvangen.

## Toelichting op de balans per 31 december 2018

bedragen in euro's

	31-12-2018	31-12-2017
<b>1.5.5 Overlopende activa</b>		
Deze post is als volgt samengesteld:		
- Te ontvangen rente-inkomsten	234	549
- Te ontvangen inkomsten diversen	4.143	6.713
- Nog te factureren bedragen	-	1.083
- Voorschotten investeringen	134.244	-
- Vooruitbetaalde kosten	6.089	4.083
- Afrekening stook-/servicekosten	7.393	3.910
<b>Saldo einde boekjaar</b>	<b>152.103</b>	<b>16.338</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.

### 1.6 Liquide middelen

Het saldo van de liquide middelen per 31 december 2018 is 242.206 euro. Per balansdatum stond een tegoed van 150.403 euro op een direct opvraagbare spaarrekening bij de SNS Bank. Het saldodeel tot 100.000 euro kent een rentevergoeding van 0,05%. Het saldodeel vanaf 100.000 euro tot 1.000.000 euro kent een rentevergoeding van 0,03%. De totale liquide middelen staan ter vrije beschikking van de stichting.

### 1.7 Eigen vermogen

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

	2018	2017
<b>1.7.1 Overige reserves</b>		
Het verloop van het gerealiseerde vermogen is als volgt		
<b>Saldo begin boekjaar</b>	<b>6.761.370</b>	<b>8.690.509</b>
- Correctie waardering voorgaand jaar	-	-2.676.992
<b>Saldo per 1 januari boekjaar</b>	<b>6.761.370</b>	<b>6.013.517</b>
- Realisatie uit hoofde van verkoop	273.946	-
- Realisatie uit hoofde van sloop	-	-
- Toename uit hoofde van daling van de marktwaarde	191.603	816.710
- Afname uit hoofde van stijging van de marktwaarde	-2.684.212	-390.636
- Herclassificaties/herkwalificaties	-	243.803
- Overige mutaties	-	-
- Resultaat boekjaar	1.731.727	77.976
<b>Saldo einde boekjaar</b>	<b>6.274.434</b>	<b>6.761.370</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.

### 1.7.2 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>19.828.497</b>	<b>138.870</b>	<b>19.967.367</b>
- Correctie waardering voorgaand jaar	-	-	-
<b>Saldo per 1 januari boekjaar</b>	<b>19.828.497</b>	<b>138.870</b>	<b>19.967.367</b>
- Realisatie uit hoofde van verkoop	-273.946	-	-273.946
- Realisatie uit hoofde van sloop	-	-	-
- Toename uit hoofde van stijging van de marktwaarde	2.684.212	-	2.684.212
- Afname uit hoofde van daling van de marktwaarde	-180.584	-11.019	-191.603
- Herclassificaties/herkwalificaties	-	-	-
- Overige mutaties	-	-	-
<b>Saldo einde boekjaar</b>	<b>22.058.179</b>	<b>127.851</b>	<b>22.186.030</b>

# Toelichting op de balans per 31 december 2018

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.

## 1.8 Voorzieningen

### 1.8.1 Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen

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

### 1.8.2 Voorziening latente belastingverplichtingen

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

### 1.8.3 Overige voorzieningen

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

## 1.9 Langlopende schulden

### 1.9.1 Schulden/leningen overheid

Het verloop van de leningen is als volgt

	31-12-2018	31-12-2017
Saldo begin boekjaar	904.440	940.973
- Nieuwe leningen/herfinanciering	-	-
- Reguliere aflossingen	-38.346	-36.533
- Vervroegde aflossingen	-	-
Saldo staat van geldleningen	866.094	904.440
- Korte termijn af te lossen	-40.249	-38.346
<b>Saldo einde boekjaar</b>	<b>825.845</b>	<b>866.094</b>

### 1.9.2 Schulden/leningen kredietinstellingen

Het verloop van de leningen is als volgt

	31-12-2018	31-12-2017
Saldo begin boekjaar	7.462.667	7.691.246
- Nieuwe leningen/herfinanciering	-	-
- Reguliere aflossingen	-237.372	-228.579
- Vervroegde aflossingen	-	-
Saldo staat van geldleningen	7.225.295	7.462.667
- Korte termijn af te lossen	-246.513	-237.372
<b>Saldo einde boekjaar</b>	<b>6.978.782</b>	<b>7.225.295</b>

Het totale aflossingsbestanddeel voor de komende 5 jaar bedraagt 1.553.658 euro. Het aflossingsbestanddeel van de leningen voor 2019, inclusief de contracten die geheel vervallen, bedraagt 286.762 euro en is opgenomen onder de kortlopende schulden. De gemiddelde restant looptijd van de langlopende leningen per 31 december 2018 bedraagt circa 18,7 jaar. De gewogen gemiddelde rentevoet van de langlopende leningen o/g op 31 december 2018 bedraagt 3,84 procent (2017: 3,85 procent). Al deze leningen zijn geborgd door de gemeente Molenwaard. Op 31 december 2018 bedraagt de marktwaarde (NCW) van de leningen 10.502.116 euro (2017: 11.157.364 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.

### 1.9.3 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.

### 1.9.4 Overige schulden

De overige langlopende schulden bestaan per 31 december 2018 voor 9.666 euro uit waarborgsommen (2017: 10.782 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 gerestitueerd bij het beëindigen van de desbetreffende huurcontracten.

# Toelichting op de balans per 31 december 2017

bedragen in euro's

## 1.10 Kortlopende schulden

Alle kortlopende schulden hebben een looptijd korter dan één jaar.

### 1.10.1 Schulden aan kredietinstellingen

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

### 1.10.2 Aflossingsverplichting langlopende leningen

Deze post is als volgt samengesteld:

	31-12-2018	31-12-2017
- Aflossingsverplichting leningen overheid	40.249	38.346
- Aflossingsverplichting leningen kredietinstellingen	246.513	237.372
<b>Saldo einde boekjaar</b>	<b>286.762</b>	<b>275.718</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.

### 1.10.3 Schulden aan leveranciers

Deze post is als volgt samengesteld:

	31-12-2018	31-12-2017
- Crediteuren	166.916	71.197
<b>Saldo einde boekjaar</b>	<b>166.916</b>	<b>71.197</b>

Het saldo einde boekjaar betreft de per balansdatum openstaande crediteuren.

### 1.10.4 Belastingen en premies sociale verzekeringen

Deze post is als volgt samengesteld:

	31-12-2018	31-12-2017
- Vennootschapsbelasting	-	-
- Loonheffing en sociale verzekeringspremie	9.084	13.034
- Verlegde omzetbelasting	-	-
<b>Saldo einde boekjaar</b>	<b>9.084</b>	<b>13.034</b>

### 1.10.5 Schulden ter zake van pensioenen

Deze post is als volgt samengesteld:

	31-12-2018	31-12-2017
- Pensioenen	529	605
<b>Saldo einde boekjaar</b>	<b>529</b>	<b>605</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 2018.

### 1.10.6 Overige schulden

Deze post is als volgt samengesteld:

	31-12-2018	31-12-2017
- Nog te betalen netto salaris	-	22
<b>Saldo einde boekjaar</b>	<b>-</b>	<b>22</b>

### 1.10.7 Overlopende passiva

Deze post is als volgt samengesteld:

	31-12-2018	31-12-2017
- Niet vervallen rente van geldleningen	82.424	85.348
- Nog te betalen kosten	43.232	37.022
- Vooruit ontvangen huur	5.265	6.883
- Reservering vakantiedagen	3.292	3.241
<b>Saldo einde boekjaar</b>	<b>134.213</b>	<b>132.494</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	2.516
Meer dan vijf jaar	-

<b>Totaal leaseverplichtingen</b>	<b>3.634</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 115,9 procent ultimo 2018 (2017: 113,4 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 2018 bedraagt het totale budget 3.450 euro (2017: 7.000 euro).

### Juridische zaken

Op 31 december 2018 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 4,3 miljoen euro aan verrekenbaar verlies is niet tot waardering gebracht (2017: 4,5 miljoen verrekenbaar verlies). Dit verlies is veroorzaakt door een fiscale waardedaling van de vastgoedportefeuille.

### Investerings materiële vaste activa in exploitatie

In 2018 is Beter Wonen een verplichting aangegaan met Aannemingsbedrijf Legendijk B.V. voor een bedrag van 182.510 euro, betreffende de realisatie van 6 nieuwe schuren in de Bosstraat. Ultimo 2018 heeft Beter Wonen al 134.244 euro aan termijnbetalingen voldaan. Hierdoor resteert per balansdatum nog een verplichting van 48.266 euro. De schuren worden door de aannemer opgeleverd in het eerste kwartaal van 2019. De volledige verplichting van 182.510 zal in 2019 worden verantwoord als investering in de materiële vaste activa in exploitatie.

### Recht van eerste koop complex De Bongerd

Beter Wonen is met een derde projectontwikkelaar een recht van eerste koop overeengekomen zodra het complex De Bongerd zou worden verkocht. Dit recht van eerste koop is in een later stadium door de projectontwikkelaar overgedragen aan de toenmalige gemeente Molenwaard. Beter Wonen is in 2017 echter een koopovereenkomst aangegaan met een derde partij, zonder de gemeente in de gelegenheid te stellen het complex De Bongerd te kopen. In november 2018 is de gemeente met Beter Wonen in overleg getreden om het recht van eerste verkoop alsnog te effectueren. Beter Wonen heeft besloten de gesloten koopovereenkomst toch na te komen. Het college van Burgemeester en Wethouders heeft daarop in december 2018 besloten geen verdere acties te ondernemen om het complex De Bongerd te verwerven.

De gemeente is sindsdien van mening dat Beter Wonen een betaling aan de gemeente verschuldigd is als gevolg van het niet nakomen van het recht van eerste koop. Beter Wonen heeft de claim van de gemeente juridisch onderzocht en is van mening dat deze claim ongegrond is.

# Toelichting op de winst-en-verliesrekening 2018

bedragen in euro's

	DAEB	Niet-DAEB	Totaal
<b>Exploitatie vastgoedportefeuille</b>			
Huuropbrengsten	1.755.809	29.990	1.785.799
Opbrengsten servicecontracten	53.992	3.229	57.220
Af: Lasten servicecontracten	81.760	3.483	85.242
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	447.030
<b>Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille</b>	<b>174.022</b>	<b>20.357</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>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>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>-414</b>
<b>Overige organisatiekosten</b>			
Af: Overige organisatiekosten	-	-	-
<b>Netto resultaat overige organisatiekosten</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>-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>-318.799</b>
<b>Resultaat voor belastingen</b>	<b>1.722.469</b>	<b>9.258</b>	<b>1.731.727</b>
<b>Belastingen over het resultaat</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Resultaat na belastingen</b>	<b>1.722.469</b>	<b>9.258</b>	<b>1.731.727</b>
<b>Jaarresultaat na belastingen</b>	<b>1.722.469</b>	<b>9.258</b>	<b>1.731.727</b>

# Toelichting op de winst-en-verliesrekening 2018

bedragen in euro's

	Referentie	Gerealiseerd	Begroting
<b>Exploitatie vastgoedportefeuille</b>	<b>2.1</b>		
Huuropbrengsten	2.1.1	1.785.799	1.857.000
Opbrengsten servicecontracten	2.1.2	57.220	64.000
Af: Lasten servicecontracten	2.1.3	85.242	73.000
Af: Lasten verhuur en beheeractiviteiten	2.1.4	528.564	637.000
Af: Lasten onderhoudsactiviteiten	2.1.5	587.804	555.000
Af: Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	2.1.6	447.030	194.000
<b>Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille</b>		<b>194.379</b>	<b>462.000</b>
<b>Verkoop vastgoedportefeuille</b>	<b>2.2</b>		
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	2.2.1	480.375	183.000
Af: Toegerekende organisatiekosten	2.2.2	14.218	3.000
Af: Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	2.2.3	278.460	94.000
<b>Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille</b>		<b>187.697</b>	<b>86.000</b>
<b>Waardeveranderingen vastgoedportefeuille</b>	<b>2.3</b>		
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	2.3.1	-144.727	-371.000
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	2.3.2	1.815.296	929.000
<b>Saldo waardeveranderingen vastgoedportefeuille</b>		<b>1.670.569</b>	<b>558.000</b>
<b>Overige activiteiten</b>	<b>2.4</b>		
Opbrengsten overige activiteiten	2.4.1	1.135	1.000
Af: Kosten overige activiteiten	2.4.2	1.549	-
<b>Netto resultaat overige activiteiten</b>		<b>-414</b>	<b>1.000</b>
<b>Overige organisatiekosten</b>	<b>2.5</b>		
Af: Overige organisatiekosten	2.5.1	-	-
<b>Netto resultaat overige organisatiekosten</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Leefbaarheid</b>	<b>2.6</b>		
Af: Kosten leefbaarheid	2.6.1	1.705	3.000
<b>Netto resultaat leefbaarheid</b>		<b>-1.705</b>	<b>-3.000</b>
<b>Financiële baten en lasten</b>	<b>2.7</b>		
Rentebaten en soortgelijke opbrengsten	2.7.1	234	-
Af: Rentelasten en soortgelijke kosten	2.7.2	319.033	321.348
<b>Saldo financiële baten en lasten</b>		<b>-318.799</b>	<b>-321.348</b>
<b>Resultaat voor belastingen</b>		<b>1.731.727</b>	<b>782.652</b>
<b>Belastingen over het resultaat</b>	<b>2.8</b>	-	-
<b>Resultaat na belastingen</b>		<b>1.731.727</b>	<b>782.652</b>
<b>Jaarresultaat na belastingen</b>		<b>1.731.727</b>	<b>782.652</b>

# Toelichting op de winst-en-verliesrekening 2018

bedragen in euro's

	2018	2017
<b>2.1 Exploitatie vastgoedportefeuille</b>		
<b>2.1.1 Huuropbrengsten</b>		
Deze post is als volgt samengesteld:		
- Netto huur	1.868.463	1.868.650
- Af. huurderiving leegstand	80.565	41.078
- Af. huurderiving oninbaar	2.099	1.234
- Af. huurcompensatie overlast	-	1.300
<b>Totaal huuropbrengsten</b>	<b>1.785.799</b>	<b>1.825.038</b>

De huurderiving bedraagt in 2018 4,4 procent van de te ontvangen netto huur (2017: 2,3 procent). Deze stijging komt hoofdzakelijk voor rekening van het tijdelijk beschikbaar houden van leeggekomen woningen, om deze op korte termijn in te kunnen zetten als wisselwoningen in verband met de sloop/nieuwbouw van het complex Bosstraat.

	2018	2017
<b>2.1.2 Opbrengsten servicecontracten</b>		
Deze post is als volgt samengesteld:		
- Vergoedingen leveringen en diensten (stook- en servicekosten, glasverzekering)	59.738	62.438
- Af. derving leegstand	1.314	1.173
- Af. derving oninbaar	521	369
- Af. af te rekenen met huurders	683	2.766
<b>Totaal opbrengsten servicecontracten</b>	<b>57.220</b>	<b>58.130</b>

De opbrengsten servicecontracten bestaan uit de in rekening gebrachte voorschotten minus de nog met bewoners af te rekenen voorschotten over 2018.

	2018	2017
<b>2.1.3 Lasten servicecontracten</b>		
Deze post is als volgt samengesteld:		
- Lasten leveringen en diensten (service- en stookkosten, glasverzekering)	84.886	82.637
- Toerekening indirecte kosten	8.431	8.431
- Af. af te rekenen met huurders	8.076	6.676
<b>Totaal lasten servicecontracten</b>	<b>85.242</b>	<b>84.392</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 2018.

	2018	2017
<b>2.1.4 Lasten verhuur en beheeractiviteiten</b>		
Deze post is als volgt samengesteld:		
- Toerekening indirecte kosten	528.564	419.023
<b>Totaal lasten verhuur en beheeractiviteiten</b>	<b>528.564</b>	<b>419.023</b>

De lasten van verhuur en beheeractiviteiten zijn ongeveer 110.000 euro hoger dan in 2017. Deze stijging wordt met name veroorzaakt door de volgende kosten:

- Inhuur interim personeel.
- Uitgekeerde verhuiskostenvergoedingen in verband met het project Bosstraat.
- Warme opnamen en NEN 2580 metingen van woningen.

	2018	2017
<b>2.1.5 Lasten onderhoudsactiviteiten</b>		
Deze post is als volgt samengesteld:		
- Opzichterskosten	5.590	7.267
- Klachten- en mutatieonderhoud	319.350	401.734
- Planmatig onderhoud	262.864	258.373
- Toerekening indirecte kosten	-	-
<b>Totaal lasten onderhoudsactiviteiten</b>	<b>587.804</b>	<b>667.374</b>



# Toelichting op de winst-en-verliesrekening 2018

bedragen in euro's

	2018	2017
<b>2.1.6 Overige directe operationele lasten exploitatie bezit</b>		
Deze post is als volgt samengesteld:		
- Overige directe exploitatielasten	49	-12.251
- Mutatie voorziening dubieuze debiteuren	-4.100	12.600
- Belastingen	206.557	184.024
- Verzekeringen	14.094	10.387
- Bijdrage Verhuurderheffing	230.430	238.758
- Toerekening indirecte kosten	-	-
<b>Totaal overige directe operationele lasten exploitatie bezit</b>	<b>447.030</b>	<b>433.518</b>

De mutatie voorziening dubieuze debiteuren is negatief vanwege een vrijval uit de voorziening dubieuze debiteuren als gevolg van een verminderde structurele achterstand bij de huurdebiteuren.

	2018	2017
<b>2.2 Verkoop vastgoedportefeuille</b>		
<b>2.2.1 Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille</b>		
In 2018 zijn de volgende verkoopopbrengsten gerealiseerd:		
- Voormalige huurwoningen	480.375	-
<b>Totaal overige directe operationele lasten exploitatie bezit</b>	<b>480.375</b>	<b>-</b>

In 2018 zijn drie huurwoningen verkocht (2017: geen).

	2018	2017
<b>2.2.2 Toegerekende organisatiekosten</b>		
In 2018 zijn de volgende (organisatie)kosten toegerekend:		
- Voormalige huurwoningen	14.218	-
- Toerekening indirecte kosten	-	-
<b>Totaal toegerekende organisatiekosten</b>	<b>14.218</b>	<b>-</b>

	2018	2017
<b>2.2.3 Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille</b>		
Deze post is als volgt samengesteld:		
- Voormalige huurwoningen	278.460	-
<b>Totaal boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille</b>	<b>278.460</b>	<b>-</b>

De marktwaarde van de drie verkochte woningen bedroeg voor de verkoop 278.460 euro. Het netto verkoopresultaat van de huurwoningen ten opzichte van de marktwaarde bedraagt 187.697 euro.

	2018	2017
<b>2.3 Waardeveranderingen vastgoedportefeuille</b>		
<b>2.3.1 Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille</b>		
<i>Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie</i>		
Waardeverminderingen		
- Ontwikkelingskosten herontwikkeling woningen Bosstraat 13 tot en met 27	-144.727	-
- Afboeken ontwikkelingskosten complex 'De Bongerd'	-	-35.640
<b>Totaal overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille</b>	<b>-144.727</b>	<b>-35.640</b>

	2018	2017
<b>2.3.2 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille</b>		
DAEB-vastgoed in exploitatie		
- Toename marktwaarde	3.237.002	1.730.954
- Afname marktwaarde	-1.410.688	-894.748
<b>Totaal niet-gerealiseerde waardeveranderingen DAEB-vastgoed in exploitatie</b>	<b>1.826.314</b>	<b>836.206</b>

Niet-DAEB-vastgoed in exploitatie		
- Toename marktwaarde	-	-
- Afname marktwaarde	-11.018	-645.895
<b>Totaal niet-gerealiseerde waardeveranderingen niet-DAEB-vastgoed in exploitatie</b>	<b>-11.018</b>	<b>-645.895</b>

<b>Totaal niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille</b>	<b>1.815.296</b>	<b>190.311</b>
---	------------------	----------------

Voor een verdere toelichting op de totstandkoming van de marktwaarde en de niet-gerealiseerde waardeveranderingen wordt verwezen naar de toelichting op de materiële vaste activa.

## Toelichting op de winst-en-verliesrekening 2018

bedragen in euro's

	2018	2017
<b>2.4 Overige activiteiten</b>		
<b>2.4.1 Opbrengsten overige activiteiten</b>		
Deze post is als volgt samengesteld:		
- Opbrengst overige verhuur	1.135	945
<b>Totaal opbrengsten overige activiteiten</b>	<b>1.135</b>	<b>945</b>

	2018	2017
<b>2.4.2 Kosten overige activiteiten</b>		
Deze post is als volgt samengesteld:		
- Overige	1.549	1.463
<b>Totaal kosten overige activiteiten</b>	<b>1.549</b>	<b>1.463</b>

### 2.5 Overige organisatiekosten

#### 2.5.1 Overige organisatiekosten

Woningbouwstichting "Beter Wonen" kent in 2018 geen overige organisatiekosten.

	2018	2017
<b>2.6 Leefbaarheid</b>		
<b>2.6.1 Kosten leefbaarheid</b>		
Deze post is als volgt samengesteld:		
- Directe kosten leefbaarheid	1.705	1.706
- Toerekening indirecte kosten	-	-
<b>Totaal kosten leefbaarheid</b>	<b>1.705</b>	<b>1.706</b>

### 2.7 Financiële baten en lasten

#### 2.7.1 Rentebaten en soortgelijke opbrengsten

Deze post is als volgt samengesteld:

- Rente spaarrekening	234	550
<b>Totaal rentebaten en soortgelijke opbrengsten</b>	<b>234</b>	<b>550</b>

#### 2.7.2 Rentelasten en soortgelijke kosten

Deze post is als volgt samengesteld:

- Rente langlopende schulden	319.033	329.759
<b>Totaal rentelasten en soortgelijke kosten</b>	<b>319.033</b>	<b>329.759</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 als gevolg van een negatief fiscaal resultaat. Het totaal van de niet verrekenende verliezen ultimo 2017 bedraagt 4.753.932 euro. De aangifte 2018 wordt met dit fiscale verlies verrekend. De acute last vennootschapsbelasting 2018 bedraagt hierdoor nihil.

# Toelichting op het kasstroomoverzicht

bedragen x 1.000 euro

	DAEB	Niet-DAEB
<b>Ontvangsten:</b>		
Huren	1.761	30
Vergoedingen	55	3
Renteontvangsten	1	-
Overige ontvangsten	20	-
<i>Saldo ingaande kasstroom</i>	1.837	33
<b>Uitgaven:</b>		
Personeelsuitgaven	-285	-5
Onderhoudsuitgaven	-647	-1
Overige bedrijfsuitgaven	-546	-7
Rente-uitgaven	-322	-
Verhuurderheffing	-228	-
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	-2	-
Vennootschapsbelasting	-	-
<i>Saldo uitgaande kasstroom</i>	-2.030	-13
<b>Kasstroom uit operationele activiteiten</b>	<b>-193</b>	<b>20</b>
<b>Desinvesteringsactiviteiten:</b>		
Verkoopontvangsten bestaande huur-, woon-, en niet-woongelegenheden	469	-
Verkoopontvangsten grond	-	-
<i>Tussentelling uitgaande kasstroom investeringsactiviteiten</i>	469	-
<b>Investeringsactiviteiten:</b>		
Nieuwbouw huur-, woon- en niet-woongelegenheden	-	-
Woningverbetering, woon- en niet-woongelegenheden	-175	-
Aankoop, woon- en niet-woongelegenheden	-	-
<i>Tussentelling uitgaande kasstroom investeringsactiviteiten</i>	-175	-
<b>Kasstroom uit (des)investeringsactiviteiten</b>	<b>294</b>	<b>-</b>
<b>Financieringsactiviteiten:</b>		
Aflossingen geborgde leningen	-276	-
Aflossingen ongeborgde leningen	-	-
<i>Tussentelling uitgaande kasstroom financieringen</i>	-276	-
<b>Kasstroom uit financieringsactiviteiten</b>	<b>-276</b>	<b>-</b>
<b>Mutatie geldmiddelen</b>	<b>-175</b>	<b>20</b>
<b>Wijzigingen kortgeldmutaties</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

**Saldo mutatie boekjaar**

**-175**

**20**

## Toelichting op het kasstroomoverzicht

bedragen x 1.000 euro

### Kasstroom uit operationele activiteiten

De totale operationele kasstroom is in 2018 lager dan in 2017. Dit is deels het gevolg van verminderde huurontvangsten in verband met projectleegstand en het uit exploitatie nemen van vijf woningen. Daarnaast laten de kasstroom voor personeelsuitgaven een behoorlijke toename zien ten gevolge van de inhuur van interim personeel.

### Kasstroom uit (des)investeringen

2018 kent een positieve kasstroom uit desinvesteringsactiviteiten van 469.000 euro in verband met de verkoop van drie voormalige huurwoningen. De uitgaande investeringskasstroom is in 2018 nagenoeg gelijk gebleven aan de investeringskasstroom van 2017. De uitgaven voor woningverbetering hebben voor 134.000 euro betrekking op investeringen die gerealiseerd zijn in 2019. De overige uitgaven voor woningverbetering hebben betrekking op investeringen in nieuwe cv-installaties, Velux dakramen, isolatie en isolatieglas.

### Kasstroom uit financieringsactiviteiten

De totale uitgaande financieringskasstroom is in 2018 iets groter dan in 2017. De mutatie in 2018 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 2018 in lijn met de vergelijkbare uitgaven in 2017.

## Overige toelichtingen

bedragen in euro's

	2018	2017
<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	194.667	175.742
Sociale lasten	16.586	15.605
Pensioenlasten	4.772	5.823
<b>Lonen en salarissen</b>	<b>216.025</b>	<b>197.170</b>

De stijging van de lonen en salarissen (circa 19.000 euro) wordt hoofdzakelijk veroorzaakt door structurele (CAO-)loonsverhogingen een stijging van het gemiddelde aantal fte's bij het dagelijks bestuur.

	2018	2017
<b>Accountantskosten</b>		
De kosten van de accountant worden hieronder gespecificeerd:		
Controle van de jaarrekening	22.715	26.349
Andere controlewerkzaamheden	2.000	2.018
Fiscale advisering	3.000	3.846
Andere niet-controle diensten	-	-
<b>Accountantskosten</b>	<b>27.715</b>	<b>32.213</b>

De vaststelling van de accountantskosten inzake de jaarrekeningcontrole bevat naast de in het verslagjaar gemaakte kosten een raming van 15.000 euro (2017: 17.000 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 (2017: 3.000 euro).

### Gebeurtenissen na balansdatum

Op donderdag 9 mei 2019 hebben de bestuurders van Lek en Waard Wonen en Beter Wonen Streefkerk een intentieovereenkomst getekend om in de daarna volgende periode een fusie te onderzoeken. Beide corporaties verwachten dat met een fusie de toekomstbestendigheid van Beter Wonen gewaarborgd wordt, wat in het belang is van de huurders van Beter Wonen. Een fusie leidt tot een bundeling van de investeringskracht en stelt beide corporaties beter in staat om invulling te geven aan de toenemende spanning tussen enerzijds het betaalbaar houden van kwalitatief goede woningen en anderzijds een professionele bedrijfsvoering.

Uitgangspunt is dat er ook na een fusie sprake is van een lokaal betrokken corporatie die op een laagdrempelige manier toegankelijk is voor de huurders.

### Bestemming van het resultaat over het boekjaar 2018

De jaarrekening 2018 is vastgesteld door de raad van commissarissen op 24-06-2019. 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 2018

Het bestuur stelt voor het resultaat over het boekjaar 2018 ten bedrage van 1.731.727 euro voor 2.492.609 euro ten bate van de herwaarderingsreserve en voor 760.882 euro ten laste van de overige reserves te brengen.

Dit voorstel is in de jaarrekening verwerkt.

## Overige informatie

### Werknemers

Eind 2018 had Woningbouwstichting "Beter Wonen" 2 bestuurders en 2 werknemers in dienst (2017: 2 respectievelijk 3). Dit is als volgt over de organisatie verdeeld:

	2018	2017
<b>Aantal FTE ultimo jaar</b>		
Bestuurders	1,56	1,56
Huismeesters	1,56	1,78
<b>Totaal aantal FTE ultimo jaar</b>	<b>3,11</b>	<b>3,34</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 2018 voor Woningbouwstichting "Beter Wonen" is 87.000 euro. 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 topfunctionarissen & gewezen topfunctionarissen - met dienstbetrekking

Naam	Functie	Periode		Beloning + belastbare onkostenvergoeding		Beloningen betaalbaar op termijn		Totale bezoldiging		Omvang van het dienstverband in het jaar (fte)	
		2018	2017	2018	2017	2018	2017	2018	2017	2018	2017
M.C. van Es	Voorzitter bestuur	01-01 t/m 31-12	16-10 t/m 31-12	€ 86.500	€ 17.613	€ -	€ -	€ 86.500	€ 17.613	1,00	0,21
E. Noorland-Hardeman	Secretaris/penningmeester	01-01 t/m 31-12	16-10 t/m 31-12	€ 48.058	€ 9.723	€ -	€ -	€ 48.058	€ 9.723	0,56	0,12

#### Bezoldiging topfunctionarissen & gewezen topfunctionarissen - zonder dienstbetrekking

Naam	Functie	Periode		Beloning + belastbare onkostenvergoeding		Beloningen betaalbaar op termijn		Totale bezoldiging		Omvang van het dienstverband in het jaar (fte)	
		2018	2017	2018	2017	2018	2017	2018	2017	2018	2017
M.C. van Es	Voorzitter bestuur	NVT	01-01 t/m 15-10	€ -	€ 54.722	€ -	€ -	€ -	€ 54.722	NVT	0,65
E. Noorland-Hardeman	Secretaris/penningmeester	NVT	01-01 t/m 15-10	€ -	€ 36.946	€ -	€ -	€ -	€ 36.946	NVT	0,44
J. Schoonderwoerd	2e voorzitter bestuur	NVT	01-01 t/m 15-10	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	NVT	288
R.C. de Bruijn	2e secretaris	01-01 t/m 31-12	01-01 t/m 31-12	€ 1.852	€ 2.656	€ -	€ -	€ 1.852	€ 2.656	365	365
R. Vos	2e penningmeester	01-01 t/m 31-12	01-01 t/m 31-12	€ 1.852	€ 1.992	€ -	€ -	€ 1.852	€ 1.992	365	365
M.T. van Middelkoop	Voorzitter rvc	01-01 t/m 13-12	01-01 t/m 31-12	€ 1.997	€ 2.092	€ -	€ -	€ 1.997	€ 2.092	347	365
M.T. van Middelkoop	Lid rvc	14-12 t/m 31-12	NVT	€ 104	€ -	€ -	€ -	€ 104	€ -	18	NVT
J. Lagendijk	2e voorzitter rvc	01-01 t/m 13-12	01-01 t/m 31-12	€ 1.997	€ 2.092	€ -	€ -	€ 1.997	€ 2.092	347	365
J. Lagendijk	Lid rvc	14-12 t/m 31-12	NVT	€ 104	€ -	€ -	€ -	€ 104	€ -	18	NVT
T. van der Hee	Lid rvc	01-01 t/m 31-12	01-01 t/m 31-12	€ 2.101	€ 2.092	€ -	€ -	€ 2.101	€ 2.092	365	365
B.P. de Wit	Voorzitter rvc	14-12 t/m 31-12	NVT	€ 406	€ -	€ -	€ -	€ 406	€ -	18	NVT
A.C. Bragt	Lid rvc	14-12 t/m 31-12	NVT	€ 279	€ -	€ -	€ -	€ 279	€ -	18	NVT

### Overige rapportageverplichtingen op grond van de WNT

Naast de hierboven vermelde topfunctionarissen zijn er geen overige functionarissen die in 2018 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 2018 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 resultaatbestemming.

Streefkerk, 24 juni 2019

#### Bestuur

B.G.M. Gruijters  
directeur-bestuurder a.i.

#### Raad van commissarissen

B.P. de Wit  
voorzitter

J. Lagendijk  
lid

A.C. Bragt  
lid

## VERTROUWELIJK

Woningbouwstichting "Beter Wonen"  
T.a.v. de Raad van Commissarissen  
Kerkstraat 12  
2959 BS STREEFKERK

## CONTROLEVERKLARING VAN DE ONAFHANKELIJKE ACCOUNTANT

Aan: de Raad van Commissarissen van Woningbouwstichting "Beter Wonen"

### A. Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening 2018

#### *Ons oordeel*

Wij hebben de jaarrekening 2018 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 2018 en van het resultaat over 2018 in overeenstemming met artikel 35 van de Woningwet, artikel 30 en 31 van het Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting, artikel 14 en 15 van de Regeling Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting, de bepalingen van en krachtens de Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector (WNT) en richtlijn 645 van de Raad voor de Jaarverslaggeving.

De jaarrekening bestaat uit:

1. de balans per 31 december 2018;
2. de winst- en verliesrekening over 2018;
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 rubriek A van het accountantsprotocol zoals opgenomen in bijlage 4 bij de Regeling Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting 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.

## **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;
- 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 35 en 36 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 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 35 en 36 van de Woningwet.

## **C. Beschrijving van verantwoordelijkheden met betrekking tot de jaarrekening**

### *Verantwoordelijkheden van het bestuur voor de jaarrekening*

Het bestuur is verantwoordelijk voor het opmaken en getrouw weergeven van de jaarrekening in overeenstemming met artikel 35 lid 1 en 2 van de Woningwet, artikel 30 en 31 van het Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting, artikel 14 en 15 van de Regeling Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting, de bepalingen van en krachtens de Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector (WNT) en richtlijn 645 van de Raad voor de Jaarverslaggeving. 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 gereede twijfel zou kunnen bestaan of de toegelaten instelling haar activiteiten in continuïteit kan voortzetten, toelichten in de jaarrekening.

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

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

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

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

Afwijkingen kunnen ontstaan als gevolg van 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, rubriek A van het accountantsprotocol zoals opgenomen in bijlage 4 bij de Regeling Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting, 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;
- 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, 24 juni 2019

Hoek en Blok Audit B.V.

Was getekend door drs. J. Verbaan  
Registeraccountant