

JAARVERSLAG 2016

WONINGBOUWVERENIGING "BETER WONEN"

te

STREEFKERK

Inhoud

A. Jaarverslag

- I. Beredeneerd verslag van de werkzaamheden over het boekjaar 2016
- II. Kengetallen
- III. Verslag van de Raad van Commissarissen
- IV. Volkshuisvestingsverslag

B. Jaarrekening:

- I. Balans per 31 december 2016
- II. Winst- en verliesrekening over het boekjaar 2016
- III. Kasstroomoverzicht over 2016
- IV. Toelichting op de jaarrekening
- V. Overige toelichtingen
- VI. Overige gegevens

Beredeneerd verslag van de werkzaamheden over het boekjaar 2016

Naam van de toegelaten instelling	:	Woningbouwvereniging "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 2016 322 woningen, 1 Thomashuis (1 woning en 8 zorgeenheden), 1 huisartsenpraktijk, 2 ruimten binnen wooncomplex Strevenaer (aan Rivas) en 1 dorps huis in verhuur.

Het dagelijks bestuur houdt iedere maandagavond gedurende 1 uur spreekuur voor klachten betreffende het onderhoud en dergelijke. Ook kan men per e-mail of via de website klachten indienen. Voorts wordt de administratie bijgehouden en de correspondentie afgewikkeld.

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 woningbouwvereniging Nieuw-Lekkerland en Hoek en Blok Audit B.V. is de controlerend accountant en de fiscaal adviseur.

Het bestuur.

Het bestuur bestaat ultimo 2016 uit de volgende personen:

1.	M.C. van Es, voorzitter	Aftredend in 2019
2.	E. Noorland – Hardeman, secretaris/ penningmeester	Aftredend in 2019
3.	J. Schoonderwoerd, 2e voorzitter	Aftredend in 2019
4.	R.C. de Bruijn, 2e secretaris	Aftredend in 2019
5.	R. Vos, 2e penningmeester	Aftredend in 2020

Voorts is er een Raad van Commissarissen bestaande uit:

1.	M.T. van Middelkoop, voorzitter	Aftredend in 2019
2.	H.G. Tomeij-Riko, lid	Aftredend in 2017
3.	J. Lagendijk, lid	Aftredend in 2018
4.	T. van der Hee, lid	Aftredend in 2019

De leden.

Het aantal leden aan het einde van het verslagjaar bedraagt 308. Dit zijn 298 leden die een woning van de vereniging bewonen en 10 leden die geen woning van de vereniging bewonen.

De vergaderingen.

In 2016 heeft het bestuur drie keer afzonderlijk vergaderd en 7 keer gezamenlijk met de Raad van Commissarissen vergaderd, terwijl er eenmaal een algemene ledenvergadering is gehouden.

De belangrijkste onderwerpen waren:

- Meerjarenonderhoudsbegroting 2016;
- Passend toewijzen;
- Jaarverslag 2015;
- Statuten Beter Wonen;
- Reglement financieel beleid en beheer Beter Wonen;
- De toekomst van Beter Wonen;
- Oordeelsbrief 2016;
- Reglement van Orde Raad van Commissarissen;
- Reglement van Orde bestuur;
- Herontwikkeling complex De Bongerd;
- Prestatieafspraken gemeente Molenwaard;
- Invoering Woningwet.

Personeel.

De vereniging heeft 2 huismeesters in dienst voor vier dagen respectievelijk drie dagen per week (1,56 fte). Verder is er 1 oproepkracht om de jaarrekening en overige verantwoordingsstukken richting externe toezichthouders voor te bereiden. Het toezicht op het onderhoud van de woningen en de afhandeling van het klachten- en storingsonderhoud wordt verzorgd door de opzichter van woningbouwvereniging Nieuw-Lekkerland.

Het woningbezit.

Het aantal woningen dat aan het einde van het verslagjaar in eigendom van de vereniging is bedraagt 322 zelfstandige wooneenheden, een Thomashuis (8 zorgplaatsen en een dienstwoning voor het beheerdersechtpaar), 1 bedrijfsruimte (huisartsenpraktijk), 2 ruimten binnen wooncomplex Strevenaer aan Rivas en het kantoor van Beter Wonen, 1 dorps huis (maatschappelijk vastgoed).

Het verbeteren en slopen van woningen.

Er zijn reguliere planmatig onderhoudswerkzaamheden uitgevoerd op basis van de onderhoudsbegroting. Beter Wonen heeft een versnelling aangebracht in het programma voor de vervanging van open verbrandingstoestellen. Eind 2016 waren nog 20 woningen voorzien van dergelijke toestellen.

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 2016: € 22.100 voor eenpersoons huishoudens, € 30.000 voor meerpersoonshuishoudens beneden de AOW-leeftijd; en € 30.050 voor meerpersoonshuishoudens boven de AOW-leeftijd). De norm zorgt ervoor dat huishoudens die hieraan voldoen worden gehuisvest in de voor hen betaalbare woningvoorraad (huurprijs tot en met de voor een huishouden toepasselijke aftoppingsgrens). De aftoppingsgrens was in 2016 voor een- en tweepersoonshuishoudens € 586,68, voor drie- en meerpersoonshuishoudens € 628,76.

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

Beter Wonen heeft in 2016 30 woningen passend toegewezen binnen de bestaande sociale huurvoorraad. Eén toewijzing is niet passend toegewezen omdat voor desbetreffende huurder niet op korte termijn een kwalitatief passende woning met een meer betaalbare huurprijs beschikbaar was.

De mutaties hebben plaatsgevonden in de bestaande voorraad (mutatiegraad: 8%). Vijf verhuringen betreffen tijdelijke huurcontracten.

De huurachterstand is in dit verslagjaar toegenomen. In deze wordt er nu 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. Er hebben in 2016 geen ontruiming plaatsgevonden.

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

Huurdersparticipatie.

In de jaarlijkse algemene ledenvergadering vindt het jaarlijkse overleg met de huurders plaats. De klachtencommissie heeft in 2016 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

	2016	2015 (Stelselwijz.)	2014	2013	2012
<u>Gegevens woningbezit</u>					
Aantal verhuureenheden in exploitatie:					
- Woningen/woongebouwen	331	331	307	307	298
- Garages	-	-	-	-	-
- Bedrijfsruimten	1	1	1	1	1
- Overige verhuureenheden	4	1	1	1	1
Totaal	<u>336</u>	<u>333</u>	<u>309</u>	<u>309</u>	<u>300</u>
Gemiddeld verzekerde waarde/woning	€ 104.132	€ 104.132	€ 104.086	€ 100.900	€ 96.800
Gemiddelde grondslag onroerende- zaakbelasting/woning	151.938	153.562	154.868	169.801	176.800
Mutaties in het woningbezit:					
- Aantal opgeleverd	-	23	-	9	-
- Aantal aangekocht	-	1	-	-	-
- Aantal verkocht	-	-	-	-	-
- Aantal gesloopt	-	-	-	-	-
Aantal woningen naar huurprijsklasse:					
- Goedkoop	115	126	128	131	139
- Overig sociaal	200	186	169	167	153
- Duur	16	10	10	9	6
Kwaliteit:					
- Kosten niet-planmatig onderhoud/ vhe	€ 572	€ 421	€ 486	€ 636	€ 451
- Kosten planmatig onderhoud/vhe	757	126	191	439	448
- Kosten groot onderhoud & woningbetering/ vhe	-	-	-	-	-
- Totaal kosten onderhoud/vhe	<u>€ 1.329</u>	<u>€ 547</u>	<u>€ 677</u>	<u>€ 1.075</u>	<u>€ 899</u>

	2016	2015	2014	2013	2012
Acceptatiegraad					
- Huurachterstand in %	0,58	0,52	0,59	0,42	0,19
- Huurderving in %	0,95	0,67	0,62	0,79	1,76
Financiële continuïteit:					
- Solvabiliteit	74,9	36,5 (73,5)	35,5	34,0	49,1
- Liquiditeit	3,9	8,5	18,7	24,2	4,5
- Rentabiliteit eigen vermogen	2,5	4,3 (2,9)	3,5	3,6	6,5
- Rentabiliteit totaal vermogen	2,8	4,0 (3,1)	3,6	3,3	5,5
- Interne financiering/vhe	€ 14.692	€ 3.745	€ 5.677	€ 1.226	14.629
- Cashflow/vhe	€ 542	€ 2.480	€ 1.362	€ 1.534	2.113
Balans en winst- en verliesrekening:					
- Eigen vermogen/vhe	€ 79.318	€ 16.122 (€ 77.356)	€ 16.622	€ 16.268	15.947
- Totaal opbrengsten/vhe	€ 5.627	€ 5.475	€ 5.843	€ 5.452	5.151
- Huur/vhe	€ 5.471	€ 5.204	€ 5.637	€ 5.238	4.956
- Netto bedrijfslasten/vhe	€ 2.597	€ 1.664	€ 1.480	€ 1.672	1.262
- Jaarresultaat/vhe	€ 1.962	€ 698 (€ 2.255)	€ 564	€ 583	903
Personeelsbezetting:					
- Aantal formatieplaatsen per 1.000 woningen gesplitst naar activiteiten:					
- Nevenexploitaties/leveringen en Diensten	0,3	0,3	0,3	0,3	0,3
- Totaal formatieplaatsen per 1.000 Woningen	0,3	0,3	0,3	0,3	0,3
- Werkelijk aantal personeelsleden per 1.000 woningen	0,3	0,3	0,3	0,3	0,3

Verslag van de Raad van Commissarissen

Algemeen

De Raad van Commissarissen is belast met het toezicht op de algemene gang van zaken binnen woningbouwvereniging 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 2016 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>
M.T. van Middelkoop	46	Voorzitter	01-01-2015	01-01-2019
H.G. Tomey-Riko	65	Lid	01-01-2013	01-01-2017
J. Lagendijk	67	Lid	01-07-2014	01-07-2018
T. van der Hee	69	Lid	22-06-2015	22-06-2019

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. De bestuursvergoeding is gebaseerd op de Regeling bezoldigingsmaxima topfunctionarissen toegelaten instellingen volkshuisvesting 2014. De vereniging is ingedeeld in bezoldigingsklasse A.

Over 2016 hebben de overige leden van het bestuur geen vergoeding ontvangen. Ook 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 woningbouwvereniging Beter Wonen omschreven.

De Raad van Commissarissen houdt toezicht op het algemeen beleid van het Bestuur en de algemene gang van zaken binnen woningbouwvereniging 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.

Toezichtskader

Als kader voor het uitoefenen van zijn taken hanteert de Raad van Commissarissen het BBSH en de Governancecode Woningcorporaties 2015.

Het bestuur is belast met het besturen van de organisatie. Dit betekent dat het bestuur verantwoordelijk is voor de realisatie van de doelstellingen van de organisatie, de financiering, het beleid en de daaruit voortvloeiende resultatenontwikkeling en het beleid ten aanzien van deelnemingen van de organisatie. Het bestuur is tevens verantwoordelijk voor de naleving van alle relevante wet- en regelgeving en voor het beheersen van de risico's verbonden aan de activiteiten van de organisatie. Het bestuur weegt ook de belangen af van andere organisaties die met de werkzaamheden van Beter Wonen verbonden zijn (stakeholders). Het bestuur legt over haar werkzaamheden verantwoording af aan de Raad van Commissarissen. Daartoe verschaft het bestuur tijdig alle informatie die nodig is voor het uitoefenen van de taak van de Raad van Commissarissen.

De Raad van Commissarissen houdt toezicht op het beleid van het bestuur en op de algemene gang van zaken in de organisatie. Daarnaast staat hij het bestuur met raad ter zijde. Hij richt zich bij de vervulling van zijn taak naar het belang van de organisatie. De Raad van Commissarissen bestaat uit vier leden, ieder met een eigen specifiek kennisgebied, en is zodanig samengesteld dat de leden ten opzichte van elkaar, het bestuur en welk deelbelang dan ook, onafhankelijk en kritisch kunnen opereren.

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 de periode 2015 – 2017 zijn er worden dan ook door bestuur en Raad van Commissarissen de maatregelen genomen om de principes en bepalingen van de code daadwerkelijk te implementeren.

Uit eind 2015 is de Raad van Commissarissen gestart met het ontwikkelen van een visie op toezicht waarin de rollen en taakuitoefening als intern toezichthouder worden vastgelegd. In 2016 is tevens een reglement Raad van Commissarissen opgesteld. Dit reglement zal worden vastgesteld in 2017.

In 2016 zijn diverse trainingen en cursussen gevolgd door leden van het bestuur, met inachtneming van de PE-systematiek.

Werkzaamheden Raad van Commissarissen

De Raad is in 2016 10 keer bijeengekomen. Geen van de leden van de Raad van Commissarissen is frequent afwezig geweest.

Relatie met het Bestuur

Met ingang van 1 september 2016 heeft de Raad van Commissarissen besloten om, in overleg met de heer M.M.L. Pool, afscheid van hem te nemen als voorzitter van het bestuur.

Door het ontslag van de heer M.M.L. Pool hebben de vorige leden van het dagelijks bestuur een functiewijziging gekregen. Met ingang van 1 september 2016 heeft de Raad van Commissarissen de heer M.C. van Es benoemd als voorzitter van het bestuur en mevrouw E. Noorland-Hardeman tot secretaris/penningmeester.

De Raad van Commissarissen is in 2016 bij diverse vergaderingen van het Bestuur aanwezig geweest. De belangrijkste gespreksonderwerpen betroffen de algemene gang van zaken, het risicomanagement, de transitieopgave, de ontwikkelingen landelijk,

binnen de gemeente Molenwaard en binnen de woningbouwvereniging.

Onderwerpen

De Raad van Commissarissen heeft in 2016 onder andere gesproken c.q. besloten over de volgende gespreksonderwerpen:

- Meerjarenonderhoudsbegroting 2016
- Jaarverslag 2015;
- Herbenoeming Hoek en Blok Accountants tot controlerend accountant van de jaarrekening 2016;
- Statuten Beter Wonen;
- Reglement financieel beleid en beheer Beter Wonen;
- De toekomst van Beter Wonen;
- Samenstelling dagelijks bestuur;
- Oordeelsbrief 2016;
- Reglement van Orde Raad van Commissarissen;
- Reglement van Orde bestuur;
- Herontwikkeling complex De Bongerd;
- Prestatieafspraken gemeente Molenwaard;
- Invoering Woningwet 2015.

Er zijn geen afzonderlijke commissies opgericht.

Vergoeding Raad van Commissarissen

Bij woningbouwvereniging Beter Wonen vindt het verlenen van vergoedingen aan de Raad van Commissarissen niet plaats. De commissarissen zijn onafhankelijk.

Vergoedingen bestuursleden

Betreft (fiscaal loon):

M.C. van Es	€ 42.764
E. Noorland – Hardeman	€ 32.772
M.M.L. Pool	€ 24.320

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 2016 is verleend aan Hoek en Blok Accountants.

De accountant beoordeelt het 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. In 2016 is de website volledig vernieuwd.

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 2016.

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. Vijf woningen in het seniorencomplex De Strevenaer en 3 geliberaliseerde eengezinswoningen kwalificeren zich als niet-DAEB bezit. Dit betekent dat deze woningen geen onderdeel zijn van het sociaal vastgoed van de corporatie. De overige woningen behoren tot de sociale huurvoorraad.

De huurverhoging voor 2016 is vastgesteld op 0,6 %.

Er zijn in 2016 geen woningen verkocht. Ultimo 2016 exploiteert de corporatie 322 zelfstandige wooneenheden, een Thomashuis (8 zorgplaatsen en een dienstwoning), 1 bedrijfsruimte (huisartsenpraktijk), en een dorps huis. In het complex de Strevenaer huurt zorginstelling Rivas 2 ruimten. De corporatie heeft haar kantoor in eigendom. De zelfstandige wooneenheden zijn als volgt verdeeld:

- 10 HAT-wooneenheden voor een- en tweepersoonshuishoudens;
- 50 seniorenwoningen;
- 236 eengezinswoningen;
- 26 levensloopbestendige woningen.

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 uitstekende staat van onderhoud. Jaarlijks wordt een integrale technische conditiemeting uitgevoerd die de basis vormt voor de meerjarenonderhoudsbegroting.

Het schilderwerk wordt om de vier jaar uitgevoerd.

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

Beter Wonen is een vereniging. Zij die een woning van de vereniging huren zijn tevens lid van de vereniging. Er wordt voor dit lidmaatschap geen contributie geheven. Daarnaast kent de vereniging nog een beperkt aantal ex-huurders die om uiteenlopende redenen hebben aangegeven na het verlaten van de huurwoning lid te willen blijven van de vereniging. In totaal zijn er 308 leden.

Eenmaal per jaar is er overleg met de leden waarbij verantwoording wordt afgelegd over het gevoerde beleid. Daarnaast worden 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 2016 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 € 659.179 batig (2015 batig € 757.810 na stelselwijziging) is toegevoegd aan het eigen vermogen.

Het jaarresultaat van beide boekjaren is in belangrijke mate toegenomen door het wegvallen van de afschrijving op boekwaarde en de waardeverandering vastgoedportefeuille.

5.2. Financiële meerjarenprognose 2017 - 2021

Een belangrijk financieel beleidsinstrument is de meerjarenprognose. Woningbouwvereniging "Beter Wonen" heeft een prognose opgesteld voor de jaren 2017 tot en met 2021.

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 (x € 1.000,00).

	2016	2017	2018	2019	2020	2021
A. winst- en verliesrekening:						
- Bedrijfsopbrengsten	2.006	2.018	2.028	2.046	2.074	2.110
- Bedrijfslasten	1.259	1.001	1.020	1.042	1.066	1.092
- Heffingen van Rijkswegen	235	263	274	284	293	298
- Bedrijfsresultaat	512	755	735	721	715	719
- Waardeverandering	- 286	- 142	25	187	355	358
- Financiële baten/lasten	- 343	- 322	- 299	- 306	-293	-280
- Vennootschapsbelasting	0	0	0	0	0	0
Resultaat na belastingen	- 117	291	461	602	776	797
B. Ontwikkeling eigen vermogen:						
- Eigen vermogen per 1 januari	27.920	27.803	28.094	28.555	29.157	29.933
- Bij: Jaarresultaat	-117	291	461	602	776	797
Eigen vermogen per 31 december	27.803	28.094	28.555	29.157	29.933	30.731
Solvabiliteit	74,9	75,5	76,3	77,3	78,3	79,5

5.3. Solvabiliteit

Het eigen vermogen bedraagt ultimo 2016 74,9% van het balanstotaal. Het solvabiliteitspercentage is toereikend voor de dekking van financiële en exploitatierisico's en zal volgens de prognose tot en met 2021 stijgen tot 79,5%. De conclusie is dat de financiële soliditeit van de vereniging goed is te noemen.

5.4. Liquiditeit

Per 31 december 2016 is de volgende situatie aan de orde:

Vlottende activa	€	961.576
Af: Vlottende passiva		<u>245.536</u>
Saldo werkkapitaal	€	<u>716.040</u>

5.5. Huursombenadering

In 2016 zijn de contracturen van de woningen verhoogd met 0,6 %. De huurverhoging van het overig vastgoed is conform de bepalingen in de betreffende huurcontracten.

5.6. Huurachterstanden

Het aantal huurders met een huurachterstand van één maand of meer is gestegen van 9 naar 13. Overigens wordt aan de invordering 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 2016 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 over het algemeen op een adequate wijze geregeld.

In 2016 is verdere formalisering van het beleid op gebied van risicobeheersing en interne controle uitgewerkt in onder andere het Reglement financieel beleid en beheer Beter Wonen.

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. Tevens wordt in de recreatieruimte tweemaal per week door Rivas voor de ouderen dagrecreatie verzorgd en wordt er eenmaal per week ruimte 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. Verhuring 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 in principe geen woningen aan de bewoners te verkopen conform het 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.

10. Uitsluitend werkzaam zijn in het belang van de volkshuisvesting

In het voorgaande zijn wij ingegaan op 6 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.

Er zijn eind 2015 prestatieafspraken met de gemeente Molenwaard gemaakt voor het jaar 2016 e.v. De prestatieafspraken bevatten drie speerpunten: beschikbaarheid woningen, betaalbaarheid woningen en een duurzame woon- en leefomgeving.

Er is in 2016 geen financiële steun gegeven aan buitenlandse instellingen.

Balans per

Volgnr.	1. Activa	Verslagjaar 31-12-2016	Verslagjaar 31-12-2015 Na stelselwijziging
1.1.	<u>Vaste activa.</u>		
1.1.1.	Materiële vaste activa		
1.1.1.1.	Vastgoed in exploitatie	€ 34.322.475	€ 33.763.862
1.1.1.2.	Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	35.640	-
1.1.1.3.	Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	<u>235.194</u>	<u>248.987</u>
	Saldo vaste activa	€ <u>34.593.309</u>	€ <u>34.012.849</u>
1.2.	<u>Vlottende activa.</u>		
1.2.1.	Vorderingen:		
1.2.1.1.	Huurdebiteuren	€ 11.094	€ 8.948
1.2.1.2.	Gemeente	-	-
1.2.1.3.	Belastingen en sociale lasten	42.917	42.917
1.2.1.4.	Overige vorderingen	5.270	12.902
1.2.1.5.	Overlopende activa	<u>-</u>	<u>15.177</u>
	Saldo vlottende activa	€ <u>59.281</u>	€ <u>79.944</u>
1.3.	<u>Liquide middelen</u>	€ <u>902.296</u>	€ <u>1.246.979</u>
	Totaal Activa	€ <u>35.554.886</u>	€ <u>35.339.772</u>

31 december 2016

Volgnr.	2. Passiva	Verslagjaar 31-12-2016	Verslagjaar 31-12-2015 Na stelselwijziging
2.1.	<u>Eigen vermogen.</u>		
2.1.1.	Overige reserves	€ 8.406.472	€ 7.846.493
2.1.2.	Resultaat boekjaar	<u>284.037</u>	<u>559.979</u>
	Saldo Overige reserves	<u>€ 8.690.509</u>	<u>€ 8.406.472</u>
2.1.3.	Herwaarderingsreserve	€ 17.585.111	€ 17.387.280
	Mutatie herwaarderingsreserve	<u>375.142</u>	<u>197.831</u>
	Saldo Herwaarderingsreserve	<u>€ 17.960.253</u>	<u>€ 17.585.111</u>
	Saldo Eigen vermogen	<u>€ 26.650.762</u>	<u>€ 25.991.583</u>
2.2.	<u>Langlopende schulden.</u>		
2.2.1.	Leningen overheid	€ 940.973	€ 975.778
2.2.2.	Leningen kredietinstellingen	7.691.246	7.911.363
2.2.3.	Waarborgsommen	<u>26.369</u>	<u>26.369</u>
	Saldo langlopende schulden	<u>€ 8.658.588</u>	<u>€ 8.913.510</u>
2.3.	<u>Kortlopende schulden.</u>		
2.3.1.	Schulden aan kredietinstellingen	€ -	€ -
2.3.2.	Schulden aan leveranciers	78.488	254.799
2.3.3.	Belastingen en sociale lasten	25.461	94.973
2.3.4.	Overige schulden	-	1.283
2.3.5.	Overlopende passiva	<u>141.587</u>	<u>83.624</u>
	Saldo kortlopende schulden	<u>€ 245.536</u>	<u>€ 434.679</u>
	Totaal Passiva	<u>€ 35.554.886</u>	<u>€ 35.339.772</u>

Winst- en verliesrekening over het boekjaar 2016
Functioneel

Omschrijving	Verslagjaar 2016	Verslagjaar 2015 Na stelselwijziging
1.1 Huuropbrengsten	€ 1.820.656	€ 1.732.838
1.2 Opbrengst servicecontracten	68.957	75.321
1.3 Lasten servicecontracten	-72.957	-72.185
1.4 Overheidsbijdragen	-	14.095
1.5 Overige bedrijfsopbrengsten	1.015	770
1.6 Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-551.538	-504.002
1.7 Lasten onderhoudsactiviteiten	-446.585	-182.113
1.8 Overige lasten exploitatie	<u>-198.605</u>	<u>-182.990</u>
1. Netto resultaat exploitatie vastgoed	<u>€ 620.943</u>	<u>€ 881.735</u>
2.1 Overige waardeverandering vastgoedportefeuille	€ 0	€ 0
2.2 Niet gerealiseerde waardeverand. vastgoedportefeuille	<u>375.142</u>	<u>97.831</u>
2. Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	<u>€ 375.142</u>	<u>€ 197.831</u>
Bedrijfsresultaat	€ 996.085	€ 1.079.566
3.1 Rentebaten	3.156	28.409
3.2 Rentelasten	<u>-340.062</u>	<u>-350.165</u>
3. Financiële baten en lasten	<u>€ -336.906</u>	<u>€ -321.756</u>
Resultaat voor belastingen	<u>€ 659.179</u>	<u>€ 757.810</u>
4. Vennootschapsbelasting	<u>€ -</u>	<u>-</u>
Resultaat na belastingen	<u>€ 659.179</u>	<u>€ 757.810</u>
Resultaat tgv herwaarderingsreserve	€ 375.142	€ 197.831
Resultaat tgv overige reserves	<u>€ 284.037</u>	<u>€ 559.979</u>
Resultaat na belastingen	<u>€ 659.179</u>	<u>€ 757.810</u>

Directe Kasstroomoverzicht

(x € 1.000)

	2016	2015
Kasstroom uit operationele activiteiten		
Ontvangsten		
Huren	1.813	1.734
Vergoedingen	77	75
Renteontvangsten	13	28
Saldo ingaande kasstromen	<u>1.903</u>	<u>1.838</u>
Uitgaven		
Personeelsuitgaven	168	139
Onderhoudsuitgaven	420	161
Overige bedrijfsuitgaven	470	315
Rente-uitgaven	308	350
Verhuurdersheffing	228	197
Leefbaarheidsuitgaven	0	1
Saldo uitgaande kasstromen	<u>1.594</u>	<u>1.163</u>
Kasstroom uit operationele activiteiten	309	675
Kasstroom uit investeringsactiviteiten		
Nieuwbouw huurwoningen	323	2.539
Woningverbeteringen	35	32
Aankoop, woongelegenheden	6	123
Kasstroom uit investeringsactiviteiten	<u>364</u>	<u>2.694</u>
Kasstroom uit financieringsactiviteiten		
Aflossing langlopende schulden	289	245
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	<u>289</u>	<u>245</u>
Netto-kasstroom	<u><u>344</u></u>	<u><u>2.264</u></u>
Verloop liquide middelen		
Saldo liquide middelen ultimo vorig boekjaar	1.247	3.511
Netto-kasstroom verslagjaar	<u>344</u>	<u>2.264</u>
Saldo liquide middelen ultimo verslagjaar	<u><u>903</u></u>	<u><u>1.247</u></u>

Waarderingsgrondslagen

Algemeen

De jaarrekening is opgesteld overeenkomstig de voorschriften met betrekking tot de jaarrekening zoals vastgelegd in het Burgerlijk wetboek (BW2 Titel 9), de nieuwe Woningwet 2016 en de herziene Richtlijn 645 Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting.

De Raad voor de Jaarverslaggeving heeft in Richtlijn 645 (RJ 645) specifieke voorschriften voor toegelaten instellingen gegeven.

Stelselwijziging

De voor Woningbouwvereniging 'Beter Wonen' belangrijkste wijzigingen voortvloeiend uit het implementeren van de nieuwe RJ 645, de Woningwet 2015, respectievelijk de RTIV en BTIV zijn:

- De classificatie van onroerende zaken in exploitatie;
- De waardering van onroerende zaken in exploitatie tegen marktwaarde in verhuurde staat, bepaald overeenkomstig het Handboek modelmatig waarden marktwaarde voor onroerende zaken in exploitatie en het hiermee samenhangend niet langer afschrijven van onroerende zaken in exploitatie;
- Het opnemen van aangepaste modellen voor de balans, de resultatenrekening en het kasstroomoverzicht.

De hiervoor genoemde wijzigingen en keuzemogelijkheden hebben ertoe geleid dat Woningbouwvereniging 'Beter Wonen' haar stelsel van waardering en resultaatbepaling vanaf 2016 heeft gewijzigd op de volgende onderdelen:

- Classificatie van onroerende zaken in exploitatie naar DAEB vastgoed en niet-DAEB vastgoed, op basis van onderverdeling naar het al dan niet overschrijden van de huurliberalisatiegrens door de woninghuur per contractdatum van de huidige bewoner(s) - (t/m 2015 onderverdeling naar het al dan niet overschrijden van de huurliberalisatiegrens door de woninghuur per balansdatum);
- De tot en met 2015 voor sociaal vastgoed gevolgde waardering tegen de historische kosten verminderd met cumulatieve afschrijvingen en duurzame waardeverminderingen / bedrijfswaarde is vanaf 2016 gewijzigd in waardering tegen marktwaarde in verhuurde staat, bepaald overeenkomstig het Handboek modelmatig waarden marktwaarde voor onroerende zaken in exploitatie;
- De tot en met 2015 voor commercieel vastgoed gevolgde waardering tegen de historische kosten verminderd met cumulatieve afschrijvingen en duurzame waardeverminderingen is vanaf 2016 gewijzigd in waardering tegen marktwaarde in verhuurde staat, bepaald overeenkomstig het Handboek modelmatig waarden marktwaarde voor onroerende zaken in exploitatie.

De waardering van onroerende zaken in exploitatie tegen marktwaarde in verhuurde staat draagt bij aan een beter inzicht in het resultaat, de (markt)waarde van de onroerende zaken in exploitatie en de vermogenspositie van de corporatie. De realisatie van de marktwaarde in verhuurde staat en de daarmee samenhangende ongerealiseerde herwaardering is evenwel sterk afhankelijk van het te voeren beleid van Woningbouwvereniging 'Beter Wonen'.

Als gevolg van de waardering tegen marktwaarde van onroerende zaken in exploitatie is een eventuele afwaardering van vastgoedontwikkelingsprojecten naar lagere bedrijfswaarde herkend op basis van de marktwaarde in verhuurde staat als toets ter bepaling van eventuele duurzame waardeverminderingen.

De wijzigingen in de waarderingsgrondslagen zoals hiervoor genoemd zijn als stelselwijziging verwerkt in het vermogen en resultaat, waarbij de vergelijkende cijfers 2015 in de jaarrekening 2016 zijn aangepast. Op basis van deze stelselwijziging is het vermogen per 31 december 2015 herrekend. Het eigen vermogen is toegenomen met een bedrag van € 20,9 miljoen, van € 5,1 miljoen naar € 26 miljoen. Het resultaat over 2015 bedraagt op basis van de nieuwe grondslagen € 757.000,00 positief. Indien op de oude grondslagen zou zijn gewaardeerd, dan zou het resultaat € 232.000,00 positief hebben bedragen. Het effect van de stelselwijziging kan worden uitgesplitst naar de individuele posten.

Voor de individuele balansposten zijn de verschillen met de oorspronkelijke cijfers in de jaarrekening 2015 in de toelichting op de betreffende jaarrekeningposten in de jaarrekening 2016 vermeld. Bij de herwaardering van onroerende zaken in exploitatie naar marktwaarde in verhuurde staat is waar nodig rekening gehouden met de invloed van latente belastingen op het vermogen en resultaat, met name voor de waarderingscomplexen waar de herwaardering leidt tot een boekwaarde in de jaarrekening die hoger is dan de fiscale boekwaarde: voor dit (tijdelijk) waarderingsverschil is geen latente belastingverplichting gevormd.

1. Materiële vaste activa

De posten sociaal vastgoed in exploitatie en commercieel vastgoed in exploitatie zijn gewaardeerd tegen de marktwaarde in verhuurde staat, bepaald overeenkomstig het Handboek modelmatig waarden voor onroerende zaken in exploitatie. Als gevolg van de nieuwe Woningwet en daarin voorgeschreven waardering tegen marktwaarde volgens het waarderingshandboek is een stelselwijziging doorgevoerd.

Sociaal vastgoed (DAEB) omvat woningen in exploitatie met een huurprijs onder de huurtoeslaggrens bij aanvang van het huurcontract en wettelijk maatschappelijk vastgoed zoals nader bepaald in de Richtlijn 645 toegelaten instellingen volkshuisvesting. De huurtoeslaggrens is een algemeen huurprijsniveau dat jaarlijks per 1 juli door de Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties wordt vastgesteld. Ultimo 2016 bedraagt deze grens € 710,68 (2015: € 710,68). Maatschappelijk vastgoed is onroerend goed dat is verhuurd aan maatschappelijke organisaties, waaronder zorg-, welzijns-, onderwijs- en culturele instellingen en dienstverleners en tevens is vermeld in de Richtlijn 645.

Beter Wonen kwalificeert het sociaal vastgoed als bedrijfsmiddel, aangezien Beter Wonen een beleid heeft dat gericht is op het realiseren van de volkshuisvestelijke taken. Het volkshuisvestelijk beleid staat hierbij centraal.

De complexindeling van het vastgoed in verhuur is aangepast aan de nieuwe Woningwet. Beter Wonen onderscheidt met ingang van verslagjaar 2016 twee soorten vastgoed;

- A- sociaal vastgoed (Daeb) huurwoningen met een aanvangshuur onder de liberalisatiegrens en maatschappelijk onroerend goed
- B- commercieel vastgoed (niet-DAEB) huurwoningen met een aanvangshuur boven de liberalisatiegrens en bedrijfs onroerend goed

De post vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie betreft onroerende zaken in aanbouw ten behoeve van toekomstige verhuurexploitatie. Het vastgoed in aanbouw wordt gewaardeerd tegen verkrijgingsprijs en toegerekende kosten onder aftrek van een eventuele bijzondere waardevermindering van het complex waar het betreffende vastgoed onder gerubriceerd wordt. Indien de bijzondere waardevermindering hoger is dan de waarde van de onroerende zaken in ontwikkeling, wordt de onroerende zaak op nihil gewaardeerd en wordt een voorziening aan de creditzijde van de balans opgenomen.

De onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie zijn gewaardeerd tegen aanschafwaarde verminderd met cumulatieve afschrijvingen. Voor de lineaire afschrijving op activa ten dienste van worden de volgende looptijden gehanteerd; kantoor – 50 jaar, renovatie – 30 jaar en inventaris - 20 jaar.

2. Latente belastingen

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 de 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 voor 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 latentie opgenomen in de jaarrekening.

3. Overige activa

De overige activa zijn gewaardeerd tegen geamortiseerde kostprijs, eventueel onder aftrek van een voorziening voor oninbaarheid. Deze voorziening wordt bepaald op basis van een individuele beoordeling van de overige activa.

4. Liquide middelen

De liquide middelen bestaan uit kas, banktegoeden en spaartegoeden met een looptijd korter dan twaalf maanden.

5. Leningen

Voor alle langlopende leningen geldt dat deze onder volledige garantie vallen van de gemeente Molenwaard.

6. Voorziening onrendabele investeringen

Verwachte verliezen als gevolg van onrendabele investeringen worden als waardeverandering in mindering gebracht op de boekwaarde van het complex waartoe de investeringen gaan behoren.

Indien en voor zover de verwachte verliezen de boekwaarde van het betreffende complex overtreffen, wordt voor dit meerdere een voorziening gevormd.

7. Overige passiva

Voor zover in het bovenstaande niet anders is aangegeven, worden de overige passiva gewaardeerd tegen geamortiseerde kostprijs.

8. Pensioenregeling

De pensioenregeling is ondergebracht bij Stichting Pensioenfonds voor de Woningcorporaties (SPW) en is naar zijn aard een toegezegde pensioenregeling. De corporatie heeft in het geval van een tekort bij SPW geen verplichting tot het voldoen van aanvullende bijdragen anders dan hogere toekomstige premies. Daarnaast heeft het SPW geen objectieve sleutel voor het toerekenen van een proportioneel aandeel in positieve of negatieve risico's aan de aangesloten werkgevers. Op grond hiervan is de pensioenregeling verwerkt als zijnde een toegezegde bijdrageregeling.

9. Kasstroomoverzicht

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de directe methode. Voor de indeling van het kasstroomoverzicht is een onderscheid gemaakt tussen de kasstromen uit operationele activiteiten, investeringsactiviteiten en financieringsactiviteiten.

De betaalde en ontvangen rente zijn opgenomen onder de operationele activiteiten. De netto kasstroom in het overzicht bestaat uit de mutaties in de liquide middelen onder aftrek van het bankkrediet / de kortlopende schuld aan kredietinstellingen.

10. Huuropbrengsten

De jaarlijkse huurverhoging van woningen is van overheidswege gebonden aan een maximum. Voor het verslagjaar 2016 is dit maximumpercentage afhankelijk van het huishoudinkomen en ligt tussen 2,6% en 4,6%. Beter Wonen heeft de huren van de woningen met 0,6% verhoogd, zijnde de inflatie over 2015. De opbrengsten uit hoofde van huur worden aangemerkt als zijnde gerealiseerd in het jaar van opeisbaarheid daar bij tussentijdse beëindiging van het huurcontract geen terugbetalingsverplichting geldt.

11. Opbrengsten servicecontracten

Opbrengsten servicecontracten betreffen overeengekomen bijdragen van huurders en worden aangemerkt als zijnde gerealiseerd in het jaar van levering van de goederen en diensten. De bijdragen zijn voor de dekking van de te maken en gemaakte servicekosten. Verrekening vindt plaats op basis van daadwerkelijke bestedingen. Gemaakte servicekosten worden verantwoord onder de lasten servicecontracten.

12. Lasten servicecontracten

De gemaakte servicekosten voor huurders worden verantwoord onder de lasten servicecontracten in het verslagjaar waarop de servicekosten betrekking hebben.

13. Overheidsbijdragen

Overheidsbijdragen betreffen de vrijval uit de egalisatierekening rijksbijdragen en overige overheidsbijdragen. De overheidsbijdragen hebben betrekking op specifieke regelingen en worden aangemerkt als zijnde gerealiseerd in het jaar van opeisbaarheid. In 2015 is voor de laatste keer de BWS-subsidie verrekend.

14. Overige bedrijfsopbrengsten

Hieronder worden onder andere de opbrengsten van overige dienstverlening en incidentele opbrengsten verantwoord.

15. Lasten verhuur- en beheeractiviteiten

Bij de lasten verhuur- en beheeractiviteiten worden conform de functionele indeling de lasten verantwoord welke rechtstreeks zijn te relateren aan de verhuur- en beheeractiviteiten. Hierbij kan onder andere gedacht worden aan lonen, salarissen, sociale lasten en de verhuurderheffing. Lonen, salarissen en sociale lasten worden op grond van de arbeidsvoorwaarden verwerkt in de winst-en-verliesrekening voor zover ze verschuldigd zijn aan het dagelijks bestuur en werknemers.

16. Lasten onderhoudsactiviteiten

Onder de lasten onderhoudsactiviteiten worden alle direct aan het verslagjaar toe te rekenen kosten van onderhoud verantwoord. Van toerekenbaarheid is sprake als de daadwerkelijke werkzaamheden in het verslagjaar hebben plaatsgevonden. Reeds aangevane verplichtingen waarvan de werkzaamheden nog niet zijn uitgevoerd op balansdatum worden verwerkt onder de niet in de balans opgenomen verplichtingen.

17. Overige lasten exploitatie

De overige lasten exploitatie worden toegerekend aan het verslagjaar waarop zij betrekking hebben. Het betreft de onroerend zaakbelasting en de verzekeringen van het verhuurde bezit.

18. Waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Met ingang van boekjaar 2016 is de herziene Richtlijn 645 Toegelaten Instelling Volkshuisvesting van toepassing. Beter Wonen Streefkerk waardeerde haar onroerende zaken in exploitatie tot en met 2015 tegen historische kostprijs onder aftrek van lineaire afschrijving. Als gevolg van de nieuwe Woningwet en daarin voorgeschreven waardering tegen marktwaarde volgens het waarderingshandboek dient een stelselwijziging te worden doorgevoerd. De herziene Richtlijn 645 heeft ertoe geleid dat Beter Wonen Streefkerk haar stelsel van waardering en resultaatbepaling vanaf 2016 heeft aangepast en vindt waardering plaats tegen marktwaarde in verhuurde staat, bepaald overeenkomstig het Handboek modelmatig waarden voor onroerende zaken in exploitatie.

19. 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.

20. Vennootschapsbelasting

Woningcorporaties zijn met ingang van het jaar 2008 integraal belastingplichtig voor de vennootschapsbelasting. De regels voor woningcorporaties zijn uitgewerkt in een vaststellingsovereenkomst (VSO2). De vennootschapsbelasting wordt berekend op basis van het verantwoorde resultaat uitgaande van het geldende belastingtarief, rekening houdend met fiscaal vrijgestelde posten, de vaststellingsovereenkomst en geheel of gedeeltelijk niet-aftrekbare kosten.

21. Functionele Winst- en verliesrekening

Conform de nieuwe Woningwet is de categorale Winst- en verliesrekening vervangen door de functionele Winst- en verliesrekening. Dit betekent een andere presentatie van de baten en lasten waarbij de belangrijkste wijzigingen voor 2016 zijn ;

- De afschrijvingen op sociaal vastgoed worden niet meer gepresenteerd in de Winst- en verliesrekening.
- De afschrijvingen op activa ten dienste van worden niet meer gepresenteerd bij Afschrijvingen maar bij Lasten verhuur en beheeractiviteiten.
- Lonen en salarissen, sociale lasten en pensioenlasten worden niet meer apart in de Winst- en verliesrekening gepresenteerd maar bij Lasten verhuur en beheeractiviteiten.
- Onroerend zaakbelasting en de verzekeringspremie van de woningen wordt niet meer onder Overige bedrijfslasten gepresenteerd maar bij Overige lasten exploitatie.

Voor 2016 is bij Beter Wonen Streefkerk bepaald dat alle werkzaamheden van het dagelijks bestuur en de medewerkers plaatsvinden ten behoeve van de verhuur- en beheeractiviteiten. Derhalve is voor de indirecte kosten een 100%-verdeelsleutel naar exploitatie vastgoed toegepast.

22. Vergelijking met voorgaand jaar

De gehanteerde grondslagen van waardering en van resultaatbepaling zijn ongewijzigd ten opzichte van het voorgaande jaar, met uitzondering van de toegepaste stelselwijziging zoals vermeld bij 5. Eigen vermogen en bij 22. Resultaat. De reden voor de toegepaste stelselwijzigingen is dat in juni 2016 de nieuwe Richtlijn voor de Jaarverslaggeving voor woningcorporaties van kracht is geworden (RJ 645 Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting). Voortvloeiend uit deze richtlijn alsmede uit de Woningwet 2015 met als ingangsdatum 1 januari 2016, respectievelijk de Regeling Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting (RTIV) en het Besluit toegelaten Instellingen Volkshuisvesting (BTIV) zijn voor de jaarverslaggeving 2016 van corporaties meerdere veranderingen van toepassing ten opzichte van de jaarverslaggeving 2015. Middels de stelselwijziging wordt aangesloten bij de op grond van gewijzigde wet- en regelgeving van toepassing zijn veranderingen.

Toelichting op de balans per 31 december 20161. Activa.1.1. Vaste activa.1.1.1. Materiële vaste activa.1.1.1.1.a Sociaal vastgoed in exploitatie.

	Boekjaar 31-12-2016	Boekjaar 31-12-2015
Saldo begin boekjaar	€ 31.895.965	€ 11.872.716
Stelselwijziging;		
a. Correctie afschrijvingen	-	€ 2.925.106
b. Marktwaarde	-	€ 17.098.143
Investeringen	183.471	-
Toename marktwaarde	541.466	-
	<hr/>	<hr/>
Saldo einde boekjaar	<u>€ 32.620.902</u>	<u>€ 31.895.965</u>

1.1.1.1.b Commercieel vastgoed in exploitatie.

Saldo begin boekjaar	€ 1.867.897	€ 1.268.097
Stelselwijziging;		
a. Correctie afschrijvingen	-	€ 112.832
b. Marktwaarde	-	€ 486.968
Afname marktwaarde	-/- 166.324	<hr/> -
Saldo einde boekjaar	<u>€ 1.701.573</u>	<u>€ 1.867.897</u>

Vastgoed in exploitatie

Saldo einde boekjaar	<u>€ 34.322.475</u>	<u>€ 33.763.862</u>
----------------------	---------------------	---------------------

Het sociaal vastgoed ultimo 2016 betreft 323 woningen en 4 eenheden maatschappelijk onroerend goed. Het commercieel vastgoed ultimo 2016 betreft 8 woningen en 1 bedrijfs onroerend goed. In 2016 heeft voor twee woningen een herclassificatie plaatsgevonden van commercieel naar sociaal vastgoed.

De activa zijn ultimo 2016 verzekerd tegen brand- en stormschade. De WOZ-waarde per 1 januari 2017, inclusief het eigen kantoor, bedraagt € 51.051.000.

De marktwaarde van de materiële vaste activa bedraagt ultimo 2016 € 34.322.475 (ultimo 2015: € 33.763.862 en per 1-1-2015: € 30.721.405).

Conform de nieuwe Woningwet is het vastgoed gewaardeerd tegen marktwaarde in verhuurde staat. De marktwaarde is bepaald overeenkomstig het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde 2016 en de daarin vermelde parameters

De toename van de marktwaarde in 2016 van sociaal vastgoed is grotendeels te verklaren door herclassificatie van twee huurwoningen en het eind 2015 opgeleverde complex Houthof. De daling van de marktwaarde in 2016 van commercieel vastgoed wordt grotendeels veroorzaakt door de herclassificatie van twee huurwoningen naar sociaal vastgoed.

De bedrijfswaarde van de materiële vaste activa bedraagt € 14.243.937 (2015: € 20.992.568).

Als parameters worden gehanteerd:

	2017	2018	2019	2020	2021	2022	Volgende jaren
DAEB bezit							
Reguliere huurstijging	0,33 %	0,71 %	1,16 %	1,59 %	2,03 %	2,00 %	2,00%
Huurstijging agv harmonisatie	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00%
Huurderving	1,00 %	1,00 %	1,00 %	1,00 %	1,00 %	1,00 %	1,00%
Variabele lasten	1,60 %	1,90 %	2,20 %	2,50 %	2,50 %	2,50 %	2,50%
Onderhoudslasten	1,60 %	1,90 %	2,20 %	2,50 %	2,50 %	2,50 %	2,50%
Disconteringsvoet	0,85 %	1,68 %	2,51 %	3,34 %	4,17 %	5,00 %	5,00%
Niet-DAEB bezit							
Reguliere huurstijging	0,16 %	0,89 %	1,37 %	1,73 %	2,11 %	2,00 %	2,00%
Huurstijging agv harmonisatie	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00%
Huurderving	1,00 %	1,00 %	1,00 %	1,00 %	1,00 %	1,00 %	1,00%
Variabele lasten	1,60 %	1,90 %	2,20 %	2,50 %	2,50 %	2,50 %	2,50%
Onderhoudslasten	1,60 %	1,90 %	2,20 %	2,50 %	2,50 %	2,50 %	2,50%
Disconteringsvoet	0,85 %	1,68 %	2,51 %	3,34 %	4,17 %	5,00 %	5,00%

De afname van de bedrijfswaarde ten opzichte van 2015 met € 6.748.631 wordt grotendeels verklaard door een lagere inschatting van toekomstige huurverhogingen, hogere exploitatielasten en het beëindigen van de exploitatie van complex 21 De Bongerd.

Uitgangspunt is dat deze toelichting op de mutatie bedrijfswaarde voldoet aan de minimale voorwaarden. Een meer uitgebreidere analyse is rekeninghoudend met de beperkte omvang van de vereniging bedrijfseconomisch niet verantwoord, omdat een dergelijke analyse niet zonder extra kosten mogelijk is.

Overzicht boekwaarden en bedrijfswaarden ultimo 2016:

Bedragen (x € 1.000)	Boekwaarde	Bedrijfswaarde	Vershil
DAEB bezit	€ 12.053	€ 12.883	€ 830
Niet-DAEB bezit	€ 775	€ 1.361	€ 586
Totaal	€ 12.828	€ 14.244	€ 1.416

1.1.1.2. Materiële vaste activa in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie.

	Boekjaar 31-12-2016	Boekjaar 31-12-2015
Saldo begin boekjaar	€ 0	€ 1.432.427
Mutaties	<u>35.640</u>	<u>2.689.464</u>
Totaal	€ 35.640	4.121.980
Overboeking naar sociaal vastgoed in exploitatie	<u>-/- 0</u>	<u>-/- 4.121.980</u>
Saldo einde boekjaar	<u>€ 35.640</u>	<u>€ 0</u>

Eind 2015 heeft de oplevering plaatsgevonden van 17 seniorenappartementen en 6 grondgebonden woningen en zijn de woningen in verhuur genomen.

1.1.1.3. Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie.

	Boekjaar 31-12-2016	Boekjaar 31-12-2015
Saldo begin boekjaar	€ 248.987	€ 262.780
Mutaties:		
Afschrijvingen	<u>-/- 13.793</u>	<u>-/- 13.793</u>
Saldo einde boekjaar	<u>€ 235.194</u>	<u>€ 248.987</u>
Specificatie saldo einde boekjaar:		
Kantoorruimte De Bongerd 47	€ 3.364	€ 3.784
Kantoorpand Kerkstraat 12	211.802	222.950
Inrichting Kerkstraat 12	<u>20.028</u>	<u>22.253</u>
Totaal	<u>€ 235.194</u>	<u>€ 248.987</u>

1.2.	<u>Vlottende activa.</u>		
		Boekjaar	Boekjaar
		31-12-2016	31-12-2015
1.2.1.	<u>Vorderingen.</u>		
	1. Huurdebiteuren	€ 11.094	€ 8.948
	2. Gemeente	-	-
	3. Belastingen en sociale lasten	42.917	42.917
	4. Overige vorderingen	5.270	12.902
	5. Overlopende activa	<u>0</u>	<u>15.177</u>
	Totaal	<u>€ 59.281</u>	<u>€ 79.944</u>

1.2.1.1.	<u>Huurdebiteuren.</u>		
	Aantal huurders	Aantal maanden	Huurachterstand
	8	Minder dan 1	€ 879
	8	1	4.149
	2	2	2.237
	3	3 of meer	9.629
	Voorziening dubieuze huurvorderingen		<u>-/- 5.800</u>
			<u>€ 11.094</u>

De totale huurachterstand (inclusief voorziening) bedraagt 0,58 % (per 31 december 2015 0,52 %) van het totaal van de te ontvangen huren en servicecontracten.

1.2.1.3. Belastingen en sociale lasten

In 2014 is een fiscaal verlies voor de vennootschapsbelasting ontstaan. De op aangifte voldane vennootschapsbelasting over 2012 en 2013 wordt met het fiscale verlies verrekend (Carry-back). De vordering op de fiscus bedraagt € 42.917

1.2.1.4. Overige vorderingen.

Deze post betreft de afrekeningen servicekosten en nog te ontvangen rente.

1.3 Liquide middelen.

	Boekjaar 31-12-2016	Boekjaar 31-12-2015
1.3.1. <u>Direct opvraagbaar.</u>		
Rekening-courant Rabobank	€ 76.854	€ 67.200
Rekening-courant SNS Bank	17.369	19.643
SNS zakelijk sparen	807.233	1.160.000
Rabobank sparen	535	0
Contanten	<u>306</u>	<u>136</u>
Totaal liquide middelen	<u>€ 902.296</u>	<u>€ 1.246.979</u>

2. Passiva.2.1. Eigen vermogen.2.1.1. Overige reserves.

	Boekjaar 31-12-2016	Boekjaar 31-12-2015
Overige reserves begin boekjaar	€ 8.406.472	€ 5.136.124
Stelselwijziging	-	2.710.369
Resultaat boekjaar	<u>284.037</u>	<u>559.979</u>
Saldo Overige reserves	<u>€ 8.690.509</u>	<u>€ 8.406.472</u>

2.1.3. Herwaarderingsreserve.

Herwaarderingsreserve begin boekjaar	€ 17.585.111	€ -
Stelselwijziging		17.387.280
Mutatie herwaardering	<u>375.142</u>	<u>197.831</u>
Saldo herwaarderingsreserve	<u>€ 17.960.253</u>	<u>€ 17.585.111</u>
Saldo Eigen vermogen	<u>€ 17.960.253</u>	<u>€ 17.585.111</u>

2.2. Langlopende schulden.

	Boekjaar 31-12-2016	Boekjaar 31-12-2015
2.2.1. <u>Leningen overheid.</u>		
Saldo begin boekjaar	€ 975.778	€ 1.008.938
Aflossingen	-/- <u>34.805</u>	-/- <u>33.160</u>
Saldo einde boekjaar	<u>€ 940.973</u>	<u>€ 975.778</u>

2.2.2. Leningen kredietinstellingen.

Saldo begin boekjaar	€ 7.911.363	€ 8.123.340
Aflossingen	<u>220.117</u>	<u>211.977</u>
Saldo einde boekjaar	<u>€ 7.691.246</u>	<u>€ 7.911.363</u>

De marktwaarde van de leningen bedraagt per 31-12-2016 € 11.485.000.

Een specificatie van de genoemde schuldrestanten (in duizenden euro's) naar nog niet verstreken gedeelten van looptijden van de leningen, alsmede naar rentepercentages luidt als volgt:

Restant looptijd in jaren	< 4%	4 - 6%	6 - 8%	Totaal
1 t/m10	-	-	-	-
11 en meer	€ 5.298	€ 3.334	-	€ <u>8.632</u>
Totaal				€ <u>8.632</u>

In 2017 is aan aflossing verschuldigd € 265.111.

2.2.3. Waarborgsommen.

	Boekjaar 31-12-2016	Boekjaar 31-12-2015
Saldo begin boekjaar	€ 26.369	€ 26.750
Mutaties	-/- <u>0</u>	-/- <u>381</u>
Saldo einde boekjaar	<u>€ 26.369</u>	<u>€ 26.369</u>
Specificatie saldo einde boekjaar:		
a. Waarborgsommen	€ 22.871	€ 22.871
b. Rente waarborgsommen	<u>3.498</u>	<u>3.498</u>
Totaal	<u>€ 26.369</u>	<u>€ 26.369</u>
Specificatie mutaties boekjaar:		
Ontvangen waarborgsommen	€ 0	€ 0
Ontvangen rente waarborgsommen	<u>0</u>	<u>0</u>
	€ 0	€ 0
<u>Af:</u>		
Terugbetaalde waarborgsommen	€ 0	€ 340
Terugbetaalde rente waarborgsommen	0	41
	<u>0</u>	<u>381</u>
Saldo	<u>€ 0</u>	<u>€ 381</u>

De waarborgsommen werden geheven met het oog op verrekening van de kosten van reparatie van geconstateerde gebreken bij het verlaten van de woning. De hoogte van de geheven waarborgsom was € 136,13. Over een aantal waarborgsommen is in voorgaande jaren rente toegevoegd. Medio 2000 is besloten om geen waarborgsommen meer te heffen. De ontvangen waarborgsommen zullen worden gerestitueerd bij het beëindigen van het desbetreffende huurcontract.

2.3 Kortlopende schulden.2.3.2 Schulden aan leveranciers.

	Boekjaar 31-12-2016	Boekjaar 31-12-2015
Saldo	€ <u>78.488</u>	€ <u>254.799</u>

2.3.3. Belastingen en sociale lasten.

Nog te betalen loonheffing en sociale lasten	€ 4.911	€ 7.388
Verlegde omzetbelasting	<u>20.550</u>	<u>87.585</u>
Saldo	€ <u>25.461</u>	€ <u>94.973</u>

2.3.4 Overige schulden.

Saldo	€ <u>-</u>	€ <u>1.283</u>
-------	------------	----------------

2.3.5. Overlopende passiva.

Vooruitontvangen huren	€ 7.109	€ 6.949
Transitorische rente	88.151	76.675
Nog te betalen kosten	<u>46.327</u>	<u>-</u>
Saldo	€ <u>141.587</u>	€ <u>83.624</u>

Niet uit de balans opgenomen rechten en verplichtingen.

Voor het verschil tussen de waardering op de fiscale balans (fiscale boekwaarde) en de waardering op de commerciële balans (commerciële boekwaarde) dient Woningbouwvereniging 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 kasstroom genererende eenheid) lager is dan de fiscale waardering, een passieve latentie in het omgekeerde geval. De actieve latentie dient te worden 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 € 4,5 miljoen aan verrekenbaar verlies is niet tot waardering gebracht (2015: € 4,5 miljoen verlies). Dit verlies is veroorzaakt door een fiscale waardedaling van de vastgoedportefeuille.

Toelichting op de winst- en verliesrekening over het boekjaar 2016**1. Bedrijfsopbrengsten.**1.1. Huuropbrengsten.

	Boekjaar	Voorgaand boekjaar
1.1.1. <u>Te ontvangen netto huur.</u>		
a. Woningen en woongebouwen	€ 1.791.859	€ 1.696.649
b. Onroerende zaken, niet zijnde woningen	<u>46.294</u>	<u>47.836</u>
Subtotaal	€ 1.838.153	€ 1.744.485
1.1.2. <u>Af: Huurderving.</u>		
Wegens leegstand	-/- 15.922	-/- 11.647
Wegens oninbaar	<u>-/- 1.575</u>	<u>-</u>
Subtotaal	-/- 17.497	-/- 11.647
Saldo	<u>€ 1.820.656</u>	<u>€ 1.732.838</u>

De "te ontvangen netto huur" is ten opzichte van het vorig jaar toegenomen als gevolg van de algemene huurverhogingen per 1 juli 2016 met 0,6% voor woningen en 2,5% voor overige onroerende zaken en toegepaste huurharmonisatie bij nieuwe verhuur.

Huurderving:

De huurderving bedraagt 0,95% van de te ontvangen netto huur (per 31 december 2015 0,67%). De stijging van de huurderving komt hoofdzakelijk voor rekening van complex De Bongerd. In afwachting van herbestemming, worden vrijkomende huurwoningen in dit complex niet meer verhuurd.

1.2. Opbrengst servicecontracten.

	Boekjaar	Voorgaand boekjaar
Leveringen en diensten (stookkosten en water)	€ 71.265	€ 77.795
Af: Vergoedingsderving wegens leegstand	-/- <u>2.308</u>	-/- <u>2.474</u>
Per saldo	<u>€ 68.957</u>	<u>€ 75.321</u>

De derving van de vergoedingen bedraagt 3,24 % van de te ontvangen vergoedingen (per 31 december 2015 3.3 %). Voor het verdere zie toelichting bij huurderiving.

1.3. Lasten servicecontracten.

Lasten servicecontracten	€ <u>-/- 72.957</u>	€ <u>-/- 72.185</u>
Totaal	<u>€ <u>-/- 72.957</u></u>	<u>€ <u>-/- 72.185</u></u>

De lasten servicecontracten betreffen de aan de bewoners contractueel door te berekenen servicekosten.

1.4. Overheidsbijdragen.

	Boekjaar	Voorgaand boekjaar
Jaarlijkse bijdrage BWS	€ 0	€ 11.435
Vrijval egalisatierekening	<u>€ 0</u>	<u>€ 2.660</u>
	<u>€ 0</u>	<u>€ 14.095</u>

De jaarlijkse bijdrage BWS voor cpl 21 Watermunt is in 2015 voor de laatste termijn vrijgevallen.

1.5. Overige bedrijfsopbrengsten.

Opbrengst zaalhuur bejaardencentrum	€ 1.015	€ 770
	<u>€ 1.015</u>	<u>€ 770</u>
Totaal	<u>€ 1.015</u>	<u>€ 770</u>

1.6. Lasten verhuur en beheeractiviteiten

Lonen en salarissen	€ -/- 145.657	€-/- 126.664
Sociale lasten	-/- 12.892	-/- 12.977
Pensioenlasten	-/- 5.996	-/- 6.462
Huisvestingskosten	-/- 3.376	-/- 9.266
Afschrijving ten dienste van	-/- 13.793	-/- 13.793
Bestuurskosten	-/- 7.691	-/- 10.522
Algemene kosten	-/- 82.952	-/- 59.137
Opname energie-index	-/- 23.308	-/- 19.977
Implementatie Woningwet/prestatieafspraken	-/- 22.564	-/- 13.410
Verhuiskostenvergoeding	0	-/- 35.142
Mutatie voorziening dubieuze vorderingen	-/- 5.800	-/- 0
Verhuurderheffing	<u>-/- 227.509</u>	<u>-/- 196.652</u>
Totaal	<u>€-/- 551.538</u>	<u>€-/- 504.002</u>

In de salarissen is begrepen de vergoeding € 99.856 aan bestuursleden.
Het gemiddeld aantal werknemers gedurende het boekjaar bedraagt 2 (1,56 fte).

Onder de algemene kosten is de volgende raming begrepen:

Hoek en Blok controle kosten jaarrekening 2016	€ 10.000
Hoek en Blok aangifte vennootschapsbelasting 2016	€ 2.000

1.7. Lasten onderhoudsactiviteiten.

Dit betreft:

Klachten- en mutatieonderhoud	€ -/-192. 351	€ -/- 140.274
Planmatig onderhoud	<u>-/- 254.234</u>	<u>-/- 41.839</u>
Totaal	<u>€ -/- 446.585</u>	<u>€ -/-182.113</u>

1.8. Overige lasten exploitatie.

Belastingen	€ -/-181.691	€-/- 173.410
Verzekeringen	-/- 16.914	-/- 9.580
	<u>€ -/- 198.605</u>	<u>€ -/- 182.990</u>

1. Netto resultaat exploitatie vastgoed	<u>€ 620.943</u>	<u>€ 881.735</u>
---	------------------	------------------

	Boekjaar	Voorgaand boekjaar
2.1 Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	€ 0	€ 0
2.2 Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	€ 375.142	€ 0
Stelselwijziging	<u>€ 0</u>	<u>€ 197.831</u>
2. Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	<u>€ 375.142</u>	<u>€ 197.831</u>
3.1. <u>Rentebaten.</u>		
Rente spaarrekening	<u>€ 3.156</u>	<u>€ 28.409</u>
Totaal rentebaten	<u>€ 3.156</u>	<u>€ 28.409</u>
3.2. <u>Rentelasten.</u>		
Rente van langlopende schulden	€ -340.062	€ -349.957
Rente egalisatierekening BWS subsidies	<u>0</u>	<u>-208</u>
Totaal rentelasten	<u>€ -340.062</u>	<u>€ -350.165</u>
3. Financiële baten en lasten	<u>€ -336.906</u>	<u>€ -321.756</u>
Resultaat voor belastingen	<u>€ 659.179</u>	<u>€ 757.810</u>

4 Vennootschapsbelasting

In 2014 is door een fiscale waardedaling van het vastgoed een verrekenbaar fiscaal verlies ontstaan. De aangifte 2016 wordt met dit fiscale verlies verrekend. De last 2016 is nihil.

Overige toelichtingen

Bestemming van het resultaat over het boekjaar 2016

De jaarrekening 2016 is vastgesteld in de algemene ledenvergadering van 26 juni 2017. De vergadering heeft de bestemming van het resultaat vastgesteld conform het daartoe gedane voorstel.

Voorstel tot bestemming van het resultaat over het boekjaar 2016

Het bestuur stelt voor het resultaat over het boekjaar 2016 ten bedrage van € 659.179 voor € 375.142 ten gunste van de herwaarderingsreserve en voor € 284.037 ten gunste van de overige reserves te brengen.

Dit voorstel is in de jaarrekening verwerkt.

Overige gegevens

Controleverklaring van de onafhankelijk accountant

Hiervoor wordt verwezen naar de hierna opgenomen verklaring.

Statutaire regeling betreffende de bestemming van het resultaat

De statuten van Woningbouwvereniging Beter Wonen kennen geen regeling betreffende de resultaatbestemming.

Het bestuur

M.C. van Es
voorzitter

E. Noorland-Hardeman
secretaris/penningmeester

J. Schoonderwoerd
2^e voorzitter

R.C. de Bruijn
2^e secretaris

R. Vos
2^e penningmeester

De
commissarissen

M.T. van
Middelkoop
voorzitter

J. Lagendijk
2^e voorzitter

T. van der Hee
Lid