

JAARVERSLAG 2013

WONINGBOUWVERENIGING "BETER WONEN"

te

STREEFKERK

Inhoud

A. Jaarverslag

- I. Beredeneerd verslag van de werkzaamheden over het boekjaar 2013
- II. Kengetallen
- III. Verslag van de Raad van Commissarissen
- IV. Volkshuisvestingsverslag

B. Jaarrekening:

- I. Balans per 31 december 2013
- II. Winst- en verliesrekening over het boekjaar 2013
- III. Kasstroomoverzicht over 2013
- IV. Toelichting op de jaarrekening
- V. Overige gegevens

Beredeneerd verslag van de werkzaamheden over het boekjaar 2013

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 2013 298 woningen, 1 Thomashuis (1 woning en 8 zorgeenheden), 1 huisartsenpraktijk 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 fax of e-mail 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 Bouwadviesbureau van der Stoep B.V. Hoek en Blok Accountants & Belastingadviseurs is de controlerend accountant en de fiscaal adviseur.

In het voorjaar van 2013 werd bij de voorzitter, de heer J. van der Meijden, een ongeneeslijke ziekte vastgesteld. Na een kort ziekbed is de heer van der Meijden op 28 september 2013 overleden. Gedurende 32 jaar heeft de heer van der Meijden tot het laatste moment een bijzonder actieve en betrokken rol gespeeld in de ontwikkeling van onze vereniging. Voor het vele goede werk dat hij gedurende lange tijd in het belang van onze vereniging heeft gedaan, zullen wij hem steeds met grote dankbaarheid gedenken. Hij heeft op velen een onuitwisbare indruk gemaakt. Zijn toewijding, vriendschap en warmte zullen wij voor altijd missen.

Het bestuur.

Het bestuur bestaat ultimo 2013 uit de volgende personen:

- | | | |
|----|---|-------------------|
| 1. | M.M.L. Pool, voorzitter | Aftredend in 2017 |
| 2. | T. van der Hee, secretaris/penningmeester | Aftredend in 2015 |
| 3. | R. Vos, 2e penningmeester | Aftredend in 2016 |
| 4. | J. Schoonderwoerd, 2e voorzitter | Aftredend in 2015 |
| 5. | R.C. de Bruijn, 2e secretaris | Aftredend in 2015 |
| 6. | Z. de Vries | Aftredend in 2018 |

Met ingang van 18 maart 2014 heeft de heer Z. de Vries zijn bestuurlijke werkzaamheden voor de vereniging gestaakt. De heer de Vries was tot en met 2 december 2013 secretaris van Beter Wonen en vanaf dat moment algemeen bestuurslid. De heer van der Hee heeft de taken van de heer de Vries overgenomen.

Voorts is er een raad van commissarissen bestaande uit:

- | | | |
|----|---------------------------------|-------------------|
| 1. | M.T. van Middelkoop, voorzitter | Aftredend in 2015 |
| 2. | H.G. Tomey-Riko, lid | Aftredend in 2017 |

Binnen de raad van commissarissen is sinds 25 november 2013 een vacature. De procedure voor de werving van een commissaris is gestart. De nieuwe commissaris zal zowel affiniteit met bouwen en renoveren als met financiën moeten hebben. In de ledenvergadering van 30 juni 2014 zal de voordracht worden voorgelegd aan de leden van de vereniging.

De leden.

Het aantal leden aan het einde van het verslagjaar bedraagt 307. Dit zijn 298 leden die een woning van de vereniging bewonen en 9 leden die geen woning van de vereniging bewonen. Zes van deze leden hebben zitting in het bestuur en/of de raad van commissarissen.

De vergaderingen.

In 2013 heeft het bestuur met de raad van commissarissen zeven keer vergaderd, terwijl er tweemaal een algemene ledenvergadering is gehouden.

De belangrijkste besluiten die zijn genomen waren:

- Onderhoudsbegroting 2013 wordt goedgekeurd.
- Huurverhoging wordt vastgesteld op 4,0% voor alle huurwoningen.
- Jaarrekening 2012 vastgesteld.
- Tekenen van een voorovereenkomst met Gebr. Blokland voor de realisatie van 17 seniorenwoningen en 6 starterswoningen in plan timmerfabriek.
- De heer M.M.L. Pool wordt benoemd tot gedelegeerd commissaris en per 25 november 2013 in een ledenvergadering benoemd tot voorzitter.
- Hoek en Blok Accountants wordt door de Raad van Commissarissen benoemd tot controlerend accountant voor het boekjaar 2013.
- Het treasurystatuut wordt vastgesteld.
- Deelname als stille vennoot in de op te richten commanditaire vennootschap 'Dorpshart Streefkerk'. Deze vennootschap houdt zich bezig met de planvorming en de herontwikkeling van vastgoedlocaties van Beter Wonen in het dorpspart van Streefkerk.
- Besluit tot aankoop van 2 percelen grond met een toekomstige bestemming als woningbouwlocatie in het dorpspart van Streefkerk.

Personeel.

De vereniging heeft 2 huismeesters in dienst voor vier dagen respectievelijk drie dagen per week. 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 Bouwadviesbureau van der Stoep B.V.

Het woningbezit.

Het aantal woningen dat aan het einde van het verslagjaar in eigendom van de vereniging is, bedraagt 307 (298 zelfstandige woningen en 9 wooneenheden in het Thomashuis), 2 bedrijfsruimten (huisartsenpraktijk en kantoor Beter Wonen), 1 dorps huis (maatschappelijk vastgoed) en 2 aan zorgverlener Rivas verhuurde ruimtes in de Strevenaer.

Het bouwen van woningen.

In 2013 is een Thomashuis (maatschappelijk vastgoed) opgeleverd. In deze zorgwoning vinden 8 bewoners en het beheerderechtpaar onderdak. Het vastgoed is langjarig verhuurd aan Stichting De drie Notenboomen te Gouda.

Het verbeteren en slopen van woningen.

Er zijn reguliere planmatig onderhoudswerkzaamheden uitgevoerd op basis van de onderhoudsbegroting. Sloop of ingrijpende renovatie van woningen heeft in 2013 niet plaatsgevonden.

Het onderhoud.

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

Het beleid inzake het verhuren.

Woningcorporaties moeten sinds 2011 minimaal 90% van de vrijkomende sociale huurwoningen toewijzen aan huishoudens onder de door het Rijk vastgestelde inkomensgrens van € 34.229. Bij woningen buiten de sociale woningvoorraad staat het de corporatie vrij toe te wijzen. Beter Wonen heeft in 2013 16 woningen toegewezen binnen de sociale huurvoorraad, waarbij 100% van de huishoudinkomens beneden de inkomensgrens lag. De overige toewijzingen vonden plaats voor woningen in het geliberaliseerde deel van de voorraad.

In 2013 hebben 19 mutaties plaatsgevonden in de bestaande voorraad (mutatiegraad: 6,4%). Vijf mutaties betreffen tijdelijke huurcontracten, 3 woningtoewijzingen betreffen het geliberaliseerde deel van de voorraad.

De huurachterstand is in dit verslagjaar gestegen. In deze wordt er een zeer actief beleid gevoerd, zodat de achterstand per huurder in principe hooguit enkele maanden bedraagt. De huurders worden telkens van dit beleid op de hoogte gebracht.

Woonpunt Liesveld verzorgt vanaf de woningzoekende registratie en woningtoewijzing via het aanbodsysteem voor de woningcorporaties Lek & Waard Wonen te Nieuwpoort en Beter Wonen te Streefkerk. De advertentie met vrijgekomen woningen verschijnt eenmaal per twee weken. Tevens zijn deze woningen ook op www.woonpuntliesveld.nl te zien. 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 2013 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 Accountants controleert de jaarrekening.

Kengetallen over de afgelopen 5 jaar ultimo boekjaar

	2013	2012	2011	2010	2009
<u>Gegevens woningbezit</u>					
Aantal verhuureenheden in exploitatie:					
- Woningen/woongebouwen	307	298	298	298	298
- Garages	-	-	-	-	-
- Bedrijfsruimten	1	1	1	1	1
- Overige verhuureenheden	1	1	1	1	-
Totaal	<u>309</u>	<u>300</u>	<u>300</u>	<u>300</u>	<u>299</u>
Gemiddeld verzekerde waarde/woning	€ 100.900	€ 96.800	€ 95.000	€ 94.500	€ 93.200
Gemiddelde grondslag onroerende- zaakbelasting/woning	169.801	176.800	183.900	184.600	184.200
Mutaties in het woningbezit:					
- Aantal opgeleverd	9	-	-	-	-
- Aantal aangekocht	-	-	-	-	-
- Aantal verkocht	-	-	-	-	-
- Aantal gesloopt	-	-	-	-	-
Aantal woningen naar huurprijsklasse:					
- Laag	131	139	142	155	156
- Overig sociaal	167	153	150	137	136
- niet DAEB	9	6	6	6	6
Kwaliteit:					
- Kosten niet-planmatig onderhoud/ woning	€ 636	€ 451	€ 577	€ 651	€ 621
- Kosten planmatig onderhoud/woning	439	448	475	586	325
- Kosten groot onderhoud & woningver- betering/ woning	-	-	-	9.083	8.007
- Totaal kosten onderhoud/woning	<u>€ 1.075</u>	<u>€ 899</u>	<u>€ 1.052</u>	<u>€ 10.320</u>	<u>€ 8.953</u>

	2013	2012	2011	2010	2009
Acceptatiegraad					
- Huurachterstand in %	0,42	0,19	0,10	0,18	0,38
- Huurderving in %	0,79	1,76	3,12	1,52	0,99
Financiële continuïteit:					
- Solvabiliteit	34,0	49,1	45,3	41,8	41,2
- Liquiditeit	24,2	4,5	0,6	0,7	2,5
- Rentabiliteit eigen vermogen	3,6	6,5	7,8	4,9	6,5
- Rentabiliteit totaal vermogen	3,3	5,5	5,9	4,6	5,3
- Renteresultaat in % eigen vermogen	6,8	6,8	7,5	8,1	8,2
- Interne financiering/vhe	€ 1.226	14.629	15.023	13.704	12.341
- Cashflow/vhe	€ 1.534	2.113	1.702	1.179	900
Balans en winst- en verliesrekening:					
- Eigen vermogen/vhe	€ 16.268	15.947	14.607	13.296	12.953
- Totaal opbrengsten/vhe	€ 5.452	5.151	5.022	4.934	4.846
- Huur/vhe	€ 5.238	4.956	4.782	4.723	4.649
- Netto bedrijfslasten/vhe	€ 1.672	1.262	1.255	1.307	1.157
- Jaarresultaat/vhe	€ 583	903	1.141	657	1.009
Personeelsbezetting:					
- Aantal formatieplaatsen per 1.000 woningen gesplitst naar activiteiten:					
- Nevenexploitaties/leveringen en Diensten	0,3	0,3	0,3	0,3	0,2
- Totaal formatieplaatsen per 1.000 Woningen	0,3	0,3	0,3	0,3	0,2
- Werkelijk aantal personeelsleden per 1.000 woningen	0,3	0,3	0,3	0,3	0,2

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.

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 de 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.

Toezietskader

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

Per 31 december 2013 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	43	Voorzitter	01-07-2011	01-01-2015
H.G. Tomey-Riko	62	Lid	01-07-2013	01-01-2017

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.

De Raad van Commissarissen stelt jaarlijks de vergoedingen voor het dagelijks bestuur vast. De overige bestuursleden zijn werkzaam op vrijwilligersbasis. De bestuursvergoeding is gebaseerd op de sectorbrede beloningscode (2010). De actuele transformatieopgave 2010 – 2016 laat sloop zien van 23 eenheden en een nieuwbouw van 28 eenheden. Deze dynamiek leidt tot een maximale (tijdelijke) honorering conform functiegroep F. Deze functiegroep is als uitgangspunt genomen voor de honorering van de gedelegeerd commissaris in 2013. Zonder rekening te houden met de actuele sloop- en nieuwbouwopgave is de functiegroep B. De commissarissen hebben deze functiegroep als uitgangspunt genomen voor de vergoeding van het dagelijks bestuur.

Over 2013 hebben de overige leden van het bestuur geen vergoeding ontvangen. Ook zijn geen persoonlijke leningen e.d. aan bestuursleden of commissarissen verstrekt.

Werkzaamheden Raad van Commissarissen

De Raad is in 2013 zevenmaal bijeengekomen. Geen van de leden van de Raad van Commissarissen is frequent afwezig geweest.

Overleg met het Bestuur

De relatie tussen de Raad van Commissarissen en het Bestuur is constructief en goed. De Raad van Commissarissen is in 2013 bij alle vergaderingen van het Bestuur aanwezig geweest. De belangrijkste gespreksonderwerpen betroffen de algemene gang van zaken, het risicomanagement, de transformatieopgave, de beleidsmatige ontwikkelingen landelijk en binnen de gemeente Molenwaard en maatschappelijke ontwikkelingen.

Besluiten

De Raad van Commissarissen heeft in 2013 de volgende besluiten genomen en gesproken over de volgende gespreksonderwerpen:

- Jaarverslag 2012;
- Jaarrekening 2012;
- De bevindingen van de accountant bij de controle van de jaarrekening 2012;
- Benoeming Hoek & Blok Accountants tot controlerend accountant van de jaarrekening 2013;
- Meerjarenonderhoudsbegroting 2013 -2018;
- Treasurybeleid;
- De oordeelsbrief van het Ministerie van Binnenlandse Zaken;
- Investeringsvoornemens en doelgroepenbeleid;
- Diverse zaken.

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):

Z. de Vries	€ 20.974 (tot 1 december)
T. v.d. Hee	€ 22.881
M.M.L. Pool	€ 4.560 (vanaf 1 december)

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 2013 is verleend aan Hoek & Blok Accountants. De jaarrekening 2012 is gecertificeerd door BDO Accountants.

De accountant beoordeeld 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. Huurders kunnen voor informatie op het kantoor terecht.

Volkshuisvestingsverslag

1. Inleiding.

Bij het opstellen van dit jaarverslag is ervoor gekozen zoveel mogelijk aansluiting te zoeken bij de prestatievelden zoals deze genoemd zijn in het Besluit beheer sociale-huursector (BBSH).

In dit besluit wordt een aantal prestatievelden genoemd, waaraan het presteren van de corporatie achteraf kan worden getoetst. 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;
- Het bevorderen van de leefbaarheid;
- Wonen en zorg.

In dit verslag wordt aangegeven hoe invulling is gegeven aan de prestatievelden in 2013.

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. Zes 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 2013 is vastgesteld op 4,0 %.

De registratie van woningzoekenden, de inkomens/huurtoets wordt verzorgd door Woonpunt Liesveld, is in handen van de woningcorporaties Lek & Waard Wonen te Nieuwpoort en Beter Wonen te Streefkerk.

Er zijn in 2013 geen woningen verkocht. Ultimo 2013 exploiteert de corporatie 298 zelfstandige wooneenheden, een Thomashuis (8 zorgplaatsen en een dienstwoning), 1 bedrijfsruimte (huisartsenpraktijk), en een dorpshuis. In de Strevenaer huurt zorginstelling Rivas ruimte. De corporatie heeft haar kantoor in eigendom. De zelfstandige wooneenheden zijn als volgt verdeeld.:

- 10 HAT-wooneenheden voor een- en tweepersoonshuishoudens
- 4 seniorenwoningen
- 23 bejaardenwoningen
- 235 eengezinswoningen (laagbouw)
- 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 meerjaren onderhoudsbegroting. Bouwadviesbureau van der Stoep B.V. treedt op als technisch adviseur voor de corporatie en is o.a. verantwoordelijk voor de uitvoering van de onderhoudsbegroting.

Het schilderwerk wordt om de vier jaar uitgevoerd.

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

Beter Wonen heeft een open structuur waarbij de bestuurders en commissarissen benoemd worden door de leden. Zij die een woning van de vereniging huren zijn ook tevens lid van die 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 307 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 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 2013 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. Woningbouwvereniging "Beter Wonen" besteedt de middelen doelmatig en rechtmatig ten behoeve van de volkshuisvesting.

5.1 .Algemeen.

Het jaarresultaat ad € 177.763,23 batig (2012 batig € 270.962,20) is toegevoegd aan het eigen vermogen. De afname van het jaarresultaat ten opzichte van 2012 is in belangrijke mate veroorzaakt door hogere bedrijfslasten (€ 114.000,00) en een in 2013 verantwoorde nagekomen last vennootschapsbelasting 2012 (€ 24.000,00). De hogere bedrijfslasten zijn veroorzaakt door hogere uitgaven aan klachten- en mutatieonderhoud dan in 2012 en door incidentele kosten voor een gedelegeerd commissaris (€ 25.600,00).

5.2. Financiële meerjarenprognose 2014 - 2018.

Een belangrijk financieel beleidsinstrument is de meerjarenprognose. Woningbouwvereniging "Beter Wonen" heeft een prognose opgesteld voor de jaren 2014 tot en met 2018.

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.

In 2015 worden 6 starterswoningen en 17 seniorenappartementen in aanbouw genomen. De oplevering is eind 2015. De verwachte stichtingskosten bedragen € 4,2 miljoen. Het geprognosticeerde onrendabele deel van de investering is op complexniveau € 375.000 en is in 2015 verwerkt.

Meerjarenprognose (x € 1.000,00).

	Werkelijk 2013	2014	2015	2016	2017	2018
A. winst- en verliesrekening:						
- Bedrijfsopbrengsten	1.663	1.752	1.793	1.996	2.043	2.094
- Bedrijfslasten	1.145	1.011	1.114	1.382	1.153	1.317
- Onrendabele investering	- 42	0	375	0	0	0
- Heffingen van Rijkswegen	74	251	260	302	308	308
- Bedrijfsresultaat	486	490	44	312	582	469
- Financiële baten/lasten	- 284	- 355	- 355	- 345	- 335	- 324
- Vennootschapsbelasting	- 24	0	- 80	- 40	- 111	- 90
Resultaat na belastingen	178	135	- 391	- 73	136	55
B. Ontwikkeling eigen vermogen:						
- Eigen vermogen per 1 januari	4.784	4.962	5.097	4.706	4.633	4.769
- Bij: Jaarresultaat	178	135	- 391	- 73	136	55
Eigen vermogen per 31 december	4.962	5.097	4.706	4.633	4.769	4.824
Solvabiliteit	34,0	35,5	34,0	34,1	35,2	35,9

5.3. Solvabiliteit.

Het eigen vermogen bedraagt ultimo 2013 34,0 % van het balanstotaal. Het solvabiliteitspercentage is hoog en zal volgens de prognose tot en met 2018 licht stijgen tot 35,9 %. De conclusie is dat de financiële soliditeit van de vereniging goed is te noemen.

5.4. Liquiditeit.

Per 31 december 2013 is de volgende situatie aan de orde:

Vlottende activa	€ 4.839.751
Af: Vlottende passiva	<u>200.159</u>
Saldo werkkapitaal	<u>€ 4.639.592</u>

De grote liquiditeit hangt samen met een aankoop van op termijn te ontwikkelen grond begin 2014 en de verwachte stichtingskosten van de opstal. De benodigde lening is in het vierde kwartaal van 2013 opgenomen.

5.5. Huursombenadering.

In 2013 zijn de contracturen van de woningen verhoogd met 4,0 %. De huurverhoging van het overig vastgoed is conform de bepalingen in de betreffende huurcontracten.

5.6. Huurachterstanden.

Het aantal huurachterstanden van één maand is toegenomen. Het aantal achterstanden van meer dan een maand is afgenomen tot nihil. 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

In 2013 is Beter Wonen stille vennoot geworden in Dorpshart Streefkerk C.V.. Deze commanditaire vennootschap heeft ten doel de ruimtelijke ontwikkeling van het dorps hart nader uit te werken. Beter Wonen heeft op balansdatum een op termijn te slopen seniorencomplex en haar kantoor in het plangebied liggen. Begin 2014 heeft Beter Wonen onbebouwde grond binnen het dorps hart aangekocht voor verdere ontwikkeling. Dorpshart Streefkerk C.V. is betrokken bij de planvorming rondom de voorgenomen herontwikkeling van het winkelcentrum, inclusief het kantoor van de vereniging. Ultimo 2013 heeft Beter Wonen nog geen commanditair kapitaal verstrekt. De inbreng is afhankelijk van de behoefte aan werkkapitaal. Over het ingebrachte kapitaal wordt een rentevergoeding van 4% vertrekt.

6. 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 dorpshuis is voor minimaal 20 jaar gegarandeerd dat het verenigingsleven in Streefkerk gebruik kan maken van dit onderkomen. Verhuring vindt plaats aan de gemeente Molenwaard.

7. 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 geen woningen aan de bewoners te verkopen.

8. 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.

9. 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.

Het bestuur verklaart dat het door middel van zijn functioneren een adequate invulling heeft gegeven aan het uitgangspunt "uitsluitend werkzaam zijn in het belang van de volkshuisvesting", zoals dit omschreven is in artikel 11 van het BBSH.

10. 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. De externe contacten zijn, mede doordat er geen personeel in dienst is van de corporatie en de bestuurders een volledige betrekking elders uitoefenen, beperkt.

Er zijn prestatieafspraken met de voormalige gemeente Liesveld gemaakt. Deze zullen in 2014 worden herzien binnen de nieuw gevormde gemeente Molenwaard.

Er is in 2013 geen financiële steun gegeven aan buitenlandse instellingen.

De kunstenaarsvereniging en de stichting ontspanning bejaarden, beide te Streefkerk hebben in totaal € 700,00 als sponsorbijdrage ontvangen.

11. Verhuiskosten reglement

In de algemene ledenvergadering van juni is de verhuiskostenvergoeding voorgelegd aan de leden en goedgekeurd. De verhuiskostenvergoeding wordt jaarlijks aangepast per 1 maart. Vanaf 1 maart 2013 bedraagt de minimum vergoeding voor zelfstandige woningen € 5.658,00, welke onze corporatie aanhoudt.

Balans per

Volgnr.	1. Activa	Verslagjaar	Vorig boekjaar
1.1.	<u>Vaste activa.</u>		
1.1.1.	Materiële vaste activa		
1.1.1.1.	Sociaal vastgoed in exploitatie	€ 8.155.706,22	€ 7.059.083,84
1.1.1.2.	Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	-	489.991,10
1.1.1.3.	Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	276.573,41	290.366,66
1.1.2.	Vastgoedbeleggingen		
1.1.2.1.	Commercieel vastgoed in exploitatie	<u>1.309.683,19</u>	<u>1.324.000,00</u>
	Som der vaste activa	€ <u>9.741.962,82</u>	€ <u>9.163.441,60</u>
1.2.	<u>Vlottende activa.</u>		
1.2.1.	Vorderingen:		
1.2.1.1.	Huurdebiteuren	€ 6.705,82	€ 2.889,10
1.2.1.2.	Gemeente	0,00	86,00
1.2.1.3.	Belastingen en sociale lasten	0,00	0,00
1.2.1.4.	Overige vorderingen	25.996,14	11.653,71
1.2.1.5.	Overlopende activa	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>
		€ <u>32.701,96</u>	€ <u>14.628,81</u>
1.2.2.	Liquide middelen	€ <u>4.807.049,09</u>	€ <u>611.103,76</u>
	Totaal	€ <u>14.581.713,87</u>	€ <u>9.789.174,17</u>

31 december 2013

Volgnr.	2. Passiva	Verslagjaar	Vorig boekjaar
2.1.	<u>Eigen vermogen.</u>		
2.1.1.	Overige reserves	€ 4.784.009,87	€ 4.513.047,67
2.1.2	Resultaat boekjaar	<u>€ 177.763,23</u>	<u>€ 270.962,20</u>
		<u>€ 4.961.773,10</u>	<u>€ 4.784.009,87</u>
2.2.	<u>Egalisatierekening</u>	<u>€ 24.947,73</u>	<u>€ 35.669,60</u>
2.3.	<u>Langlopende schulden.</u>		
2.3.1	Leningen overheid	€ 1.040.529,81	€ 1.070.627,93
2.3.2.	Leningen kredietinstellingen	8.327.485,52	3.731.629,79
2.3.3.	Waarborgsommen	<u>26.818,26</u>	<u>26.970,61</u>
		<u>€ 9.394.833,59</u>	<u>€ 4.829.228,33</u>
2.4.	<u>Kortlopende schulden.</u>		
2.4.1.	Schulden aan kredietinstellingen	€ 0,00	€ 0,00
2.4.2.	Schulden aan leveranciers	67.259,60	76.682,53
2.4.3	Belastingen en sociale lasten	30.485,64	3.171,03
2.4.4.	Overlopende passiva	<u>102.414,21</u>	<u>60.412,81</u>
		<u>€ 200.159,45</u>	<u>€ 140.266,37</u>
	Totaal	<u>€ 14.581.713,87</u>	<u>€ 9.789.174,17</u>

Winst- en verliesrekening over het boekjaar 2013

Volgnr. Omschrijving	Verslagjaar	Vorig boekjaar
1. <u>Bedrijfsopbrengsten.</u>		
1.1. Huuropbrengsten	€ 1.597.569,93	€ 1.486.930,17
1.2. Opbrengst servicecontracten	48.640,67	42.935,53
1.3. Overheidsbijdragen	11.435,26	11.435,26
1.4. Overige bedrijfsopbrengsten	<u>5.209,95</u>	<u>4.049,15</u>
Som der bedrijfsopbrengsten	<u>€ 1.662.855,81</u>	<u>€ 1.545.350,11</u>
2. <u>Bedrijfslasten.</u>		
2.1 Afschrijvingen op (im)materiële vaste activa en vastgoedportefeuille	€ 332.281,98	€ 320.676,71
2.2 Overige waardeveranderingen van (im)materiële vaste activa en vastgoedportefeuille	-/- 42.000,00	42.000,00
2.3 Lonen en salarissen	93.542,49	85.968,10
2.4 Sociale lasten	10.915,89	9.188,54
2.5 Pensioenlasten	5.394,03	5.581,29
2.6 Onderhoudslasten	323.369,26	247.752,62
2.7 Lasten servicecontracten	83.523,89	71.615,48
2.8 Overige bedrijfslasten	<u>370.375,41</u>	<u>280.572,19</u>
Som der bedrijfslasten	<u>€ 1.177.402,95</u>	<u>€ 1.063.354,93</u>
Bedrijfsresultaat	€ 485.452,86	€ 481.995,18
3.1 Rentebaten	14.459,60	14.666,11
3.2 Rentelasten	<u>298.026,23</u>	<u>225.699,01</u>
Resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening voor belastingen	€ 201.886,23	€ 270.962,20
4 Vennootschapsbelasting	<u>24.123,00</u>	<u>0,00</u>
5 Resultaat na belastingen	<u>€ 177.763,23</u>	<u>€ 270.962,20</u>

Kasstroomoverzicht

(x € 1.000)

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Kasstroom uit operationele activiteiten		
Bedrijfsresultaat	485	482
Aanpassingen voor:		
Afschrijvingen ten dienste van de exploitatie	332	321
Waardeveranderingen (im)materiële vaste activa	- 42	42
Mutaties in werkkapitaal	42	149
Mutatie egalisatierekening	- 11	- 11
Kasstroom uit bedrijfsoperaties	<u>806</u>	<u>983</u>
Ontvangen rente	14	15
Betaalde rente	- 298	-226
Winstbelasting	- 24	0
	<u>- 308</u>	<u>- 211</u>
Kasstroom uit operationele activiteiten	<u>498</u>	<u>772</u>
Kasstroom uit investeringsactiviteiten		
Investerings in materiële vaste activa	869	- 74
Desinvesteringen in materiële vaste activa	<u>0</u>	
	<u>- 869</u>	
Kasstroom uit investeringsactiviteiten	<u>- 869</u>	<u>- 74</u>
Kasstroom uit financieringsactiviteiten		
Ontvangsten uit langlopende schulden	4.700	
Mutatie waarborgsommen	0	
Aflossing langlopende schulden	- 133	- 128
	<u>4.567</u>	
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	<u>4.567</u>	<u>- 128</u>
Netto-kasstroom	<u><u>4.196</u></u>	<u><u>570</u></u>
Verloop liquide middelen:		
Saldo liquide middelen ultimo vorig boekjaar	611	41
Netto-kasstroom verslagjaar	<u>4.196</u>	<u>570</u>
Saldo liquide middelen ultimo verslagjaar	<u><u>4.807</u></u>	<u><u>611</u></u>

Waarderingsgrondslagen

Algemeen

Sinds de invoering van het BBSH in 1993 zijn de voorschriften met betrekking tot de jaarrekening in BW2 Titel 9, zoveel mogelijk van toepassing voor toegelaten instellingen.

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

1. Materiële vaste activa.

De posten sociaal vastgoed en in exploitatie en commercieel vastgoed in exploitatie zijn gewaardeerd tegen de verkrijgingsprijs/vervaardigingsprijs verminderd met de cumulatieve afschrijvingen en indien van toepassing met bijzondere waardeverminderingen. Of sprake is van bijzondere waardeverminderingen wordt jaarlijks getoetst door de boekwaarde van een complex ultimo boekjaar te vergelijken met de bedrijfswaarde. Als de bedrijfswaarde duurzaam lager is dan de boekwaarde van een complex wordt het verschil verwerkt onder de post overige waardeveranderingen van materiële vaste activa .

Sociaal vastgoed omvat woningen in exploitatie met een huurprijs onder de huurtoeslaggrens, het maatschappelijk vastgoed en het overige sociale vastgoed. De huurtoeslaggrens is een algemeen huurprijsniveau dat jaarlijks per 1 juli door de Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties wordt vastgesteld. Ultimo 2013 bedraagt deze grens € 681,02 (2012: € 664,66). Maatschappelijk vastgoed is onroerend goed 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 december 2009 aangaande de staatssteun voor toegelaten instellingen.

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 afschrijvingen worden gebaseerd op de geschatte economische levensduur en worden berekend op basis van een vast percentage van de verkrijgingsprijs, rekening houdend met een eventuele residuwaarde. Er wordt afgeschreven vanaf het moment van ingebruikneming. Op grond wordt niet afgeschreven.

De afschrijvingstermijnen zijn respectievelijk:

	Lineair
Opstal	50 jaar
CV/warmwatervoorziening	25
Lift	20
Isolerende maatregelen vastgoed	20
Inventaris	20

De "onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie" zijn eveneens opgenomen tegen aanschafwaarde verminderd met cumulatieve afschrijvingen. Voor de afschrijvingstermijnen zie hiervoor.

Investerings beneden € 6.000,00 voor de post "onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie" worden niet geactiveerd maar als periodekosten verantwoord.

Beter Wonen onderscheidt 4 complexen: sociaal vastgoed tot 1970, sociaal vastgoed na 1970, maatschappelijk vastgoed (dorpshuis, Thomashuis en zorgvoorziening binnen de Strevenaer) en niet-Daeb vastgoed (huisartsenpraktijk en huurwoningen met een huur boven de liberalisatiegrens).

B IV

De post vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie betreft onroerende zaken in aanbouw ten behoeve van toekomstige verhuurexploitatie. Het vastgoed in aanbouw worden gewaardeerd tegen verkrijgingsprijs en toegerekende kosten onder aftrek van een eventuele bijzondere waardevermindering. 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.

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. 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. Egalisatierekening

De rechten op egalisatiesubsidies vallende binnen het regime van het Besluit Woninggebonden Subsidies (BWS) worden verantwoord in het jaar van ontstaan. De bijdragen worden jaarlijks ten gunste van het resultaat gebracht overeenkomstig de jaarlijks voorgerecalculeerde tekorten van de betreffende exploitaties.

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 indirecte 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 2013 is dit maximumpercentage afhankelijk van het huishoudinkomen en ligt tussen 4% en 6,5%. Beter Wonen heeft de huren van de woningen met 4% verhoogd. 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 op basis van daadwerkelijke bestedingen vindt niet plaats. Gemaakte servicekosten worden verantwoord onder de lasten servicecontracten.

12. 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.

13. Overige bedrijfsopbrengsten

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

14. Afschrijvingen (im)materiële vaste activa en vastgoedportefeuille

De afschrijvingen (im)materiële vaste activa en vastgoedportefeuille worden gebaseerd op de verkrijgings- of vervaardigingsprijs. Afschrijvingen vinden plaats volgens de lineaire methode op basis van de geschatte economische levensduur. Afschrijving van het actief vindt plaats tot de restwaarde is bereikt.

Binnen de afschrijving op het sociaal vastgoed in exploitatie worden componenten onderkend met een verschillende levensduur. Naast de grond (geen afschrijving) en de opstal worden installaties en inventaris onderkend. Van een afzonderlijke component is sprake indien deze component meer dan 10 procent uitmaakt van de waarde van het actief en/of indien de

B IV

afschrijvingslast (als gevolg van een afwijkende levensduur van de component ten opzichte van de opstal) meer dan 10% afwijkt van de situatie dat geen component zou zijn onderkend.

15. Overige waardeveranderingen van (im)materiële vaste activa en vastgoedportefeuille

De overige waardeveranderingen worden gevormd door de waardeverandering die is ontstaan door gedurende het verslagjaar nieuw aangegane juridische en feitelijke verplichtingen met betrekking tot investeringen in nieuwbouw en herstructurering, respectievelijk betreft een terugname van een in het verleden opgetreden waardeverandering.

16. Lonen, salarissen en sociale lasten

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

17. Pensioenlasten

Voor de grondslagen wordt verwezen naar de paragraaf pensioenregeling (8).

18. Onderhoudslasten

Onder onderhoudslasten 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 in de balans opgenomen verplichtingen.

19. Lasten servicecontracten

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

20. Overige bedrijfslasten

De overige bedrijfslasten worden toegerekend aan het verslagjaar waarop zij betrekking hebben.

21. 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. Rentelasten worden geactiveerd voor kwalificerende activa gedurende de periode van vervaardiging van een actief, indien het een aanmerkelijke tijd vergt om het actief gebruiksklaar of verkoopklaar te maken. De te activeren rente wordt berekend op basis van de verschuldigde rente over specifiek voor de vervaardiging opgenomen leningen en van de gewogen rentevoet van leningen die niet specifiek aan de vervaardiging van het actief zijn toe te rekenen, in verhouding tot de uitgaven en periode van vervaardiging.

22. Vennootschapsbelasting

Woningcorporaties zijn met ingang van het jaar 2008 integraal belastingplichtig voor de vennootschapsbelasting. De regels voor woningcorporaties zijn uitgewerkt in een vaststellingsovereenkomst (VSO2).

Toelichting op de balans per 31 december 20131. **Activa.**1.1. **Vaste activa.**1.1.1. **Materiële vaste activa**1.1.1.1. **Sociaal vastgoed in exploitatie**

	Boekjaar	Voorgaand boekjaar
Saldo begin boekjaar	€ 7.059.083,84	€ 8.731.967,30
Overboeking commercieel vastgoed in exploitatie	-/- <u>14.909,41</u>	-/- <u>1.351.946,00</u>
	€ 7.044.174,43	€ 7.380.021,30
Mutaties:		
Overboeking materiële vaste activa in ontwikkeling	1.358.794,30	-
Afschrijvingen	-/- 289.262,51	-/- 278.937,46
Overige waardeverandering maatschappelijk vastgoed	<u>42.000,00</u>	-/- <u>42.000,00</u>
Saldo einde boekjaar	<u>€ 8.155.706,22</u>	<u>€ 7.059.083,84</u>
Specificatie saldo einde boekjaar:		
a. Woningen en woongebouwen:		
- Woningen	€ 6.261.068,58	€ 6.541.349,62
- Maatschappelijk vastgoed	<u>1.894.637,64</u>	<u>517.734,22</u>
Totaal	<u>€ 8.155.706,22</u>	<u>€ 7.059.083,84</u>

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

	Boekjaar	Voorgaand boekjaar
Saldo begin boekjaar	€ 489.991,12	€ 416.351,29
Mutaties	<u>868.803,18</u>	<u>73.639,83</u>
Totaal	€ 1.358.794,30	489.991,12
Overboeking naar sociaal vastgoed in exploitatie	-/- <u>1.358.794,30</u>	
Saldo einde boekjaar	<u>€ 0,00</u>	<u>€ 489.991,12</u>

Medio 2013 is het pand Dorpsstraat 45 opgeleverd als Thomashuis en in exploitatie genomen door Stichting De Drie Notenboomen. Het betreft maatschappelijk vastgoed.

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

Saldo begin boekjaar	€ 290.366,66	€ 304.159,91
Mutaties:		
Afschrijvingen	-/- <u>13.793,25</u>	-/- <u>13.793,25</u>
Saldo einde boekjaar	€ <u>276.573,41</u>	€ <u>290.366,66</u>
Specificatie saldo einde boekjaar:		
Kantoorruimte De Bongerd 47	€ 4.624,72	€ 5.045,15
Kantoorpand Kerkstraat 12	245.244,91	256.392,41
Inrichting Kerkstraat 12	<u>26.703,78</u>	<u>28.929,10</u>
Totaal	€ <u>276.573,41</u>	€ <u>290.366,66</u>

1.1.2.1. Commercieel vastgoed in exploitatie

Saldo begin boekjaar	€ 1.324.000,00	€ 0,00
Overboeking niet-DAEB verhuur 2013	<u>14.909,41</u>	<u>1.351.946,00</u>
	€ 1.338.909,41	€ 1.351.946,00
Mutaties:		
Afschrijvingen	-/- <u>29.226,22</u>	-/- <u>27.946,00</u>
Saldo einde boekjaar	€ <u>1.309.683,19</u>	€ <u>1.324.000,00</u>

Het commercieel vastgoed in exploitatie betreft 9 geliberaliseerde huurwoningen en 1 praktijkruimte voor huisartsen.

De activa zijn verzekerd tegen brand- en stormschade en de woningen en woongebouwen tevens tegen uitgebreide gevaren voor € 30.335.900,00. Dit bedrag wordt jaarlijks aangepast door middel van indexerings.

De WOZ-waarde per 1 januari 2013, inclusief het eigen kantoor, bedraagt € 52.770.000,00.

De bedrijfswaarde van de materiële vaste activa bedraagt € 18.106.595 (2012: € 16.968.000).

Als parameters worden gehanteerd:

- Huurverhoging met ingang van 2014 2,5 % en vanaf 2015 2 %

- Stijging bedrijfslasten en onderhoudslasten 3%.

- Disconteringspercentage conform de sectorbrede afspraken 5,25 % voor DAEB-vastgoed. Voor niet-daeb vastgoed is aansluiting gezocht bij de op balansdatum geldende hypotheekrente voor annuïtaire hypotheek ter waarde van 100% van de koopprijs met een looptijd die aansluit bij de resterende exploitatieduur van het vastgoed met een maximum van 30 jaar.

De toename van de bedrijfswaarde ten opzichte van 2012 met € 1.138.595 wordt grotendeels verklaard door de oplevering van het Thomashuis (bedrijfswaarde € 1.834.167) en een negatief effect door een herijking van het onderhoudsbeleid.

B IV

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. De complexen 1 en 2 betreffen sociale huurwoningen, complex 3 betreft commercieel vastgoed in exploitatie (niet-DAEB) en complex 4 betreft maatschappelijk vastgoed.

Overzicht boekwaarden en bedrijfswaarden ultimo 2013:

Bedragen (x € 1.000,00)	Boekwaarde	Bedrijfswaarde	Vershil
Complex 1 (I/XIV)	€ 940	€ 7.699	€ 6.759
Complex 2 (XV/XXIII)	€ 5.320	€ 6.191	€ 871
Complex 3(niet DAEB))	€ 1.310	€ 1.829	€ 519
Complex 4 (maatschappelijk)	€ 1.895	€ 2.388	€ 493
Totaal	€ 9.465	€ 18.107	€ 8.642

Complex 4 bestaat uit maatschappelijk vastgoed (niet woonegelegenheden DAEB) met een bedrijfswaarde van € 554.000 en het Thomashuis (onzelfstandige wooneenheden DAEB) met een bedrijfswaarde van € 1.834.000.

1.2. Vlottende activa.

	Boekjaar	Voorgaand boekjaar
1.2.1. <u>Vorderingen.</u>		
1. Huurdebiteuren	€ 6.705,82	€ 2.889,10
2. Gemeente	0,00	86,00
3. Belastingen en sociale lasten	0,00	0,00
4. Overige vorderingen	25.996,14	11.653,71
5. Overlopende activa	0,00	0,00
Totaal	<u>€ 32.701,96</u>	<u>€ 14.628,81</u>

1.2.1.1. Huurdebiteuren.

Aantal huurders	Aantal maanden	Huurachterstand
6	Minder dan 1	€ 1.051,14
<u>12</u>	1	<u>5.654,68</u>
<u>18</u>		<u>€ 6.705,82</u>

De totale huurachterstand bedraagt 0,42 % (per 31 december 2012 0,19 %) van het totaal van de te ontvangen huren en vergoeding

1.2.1.4. Overige vorderingen.

Ten tijde van het samenstellen van de jaarrekening (maart 2014) was van deze post € 15.501,11 ontvangen. Het restant betreft onder andere afrekeningen waterverbruik de Strevenaer, stookkosten De Bongerd en huur zorginstelling Rivas.

1.2.2 Liquide middelen.

	Boekjaar	Voorgaand boekjaar
1.2.2.1. <u>Direct opvraagbaar.</u>		
Rekening-courant Rabobank	€ 24.645,78	€ 3.480,83
Rekening-courant SNS Bank	2.142,33	3.865,45
Bedrijfsspaarrekening Rabobank	100.000,00	383.731,53
SNS zakelijk sparen	4.680.000,00	220.000,00
Contanten	<u>260,98</u>	<u>25,95</u>
Totaal liquide middelen	<u>€ 4.807.049,09</u>	<u>€ 611.103,76</u>

Bij de Rabobank heeft de woningbouwvereniging een kredietfaciliteit in rekening-courant van € 450.000,00 met een variabele rente. Als meerdere zekerheid is een recht van eerste hypotheek gevestigd.

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

	Boekjaar	Voorgaand boekjaar
Overige reserves begin boekjaar	€ 4.513.047,67	€ 4.170.638,37
Resultaat voorgaand boekjaar	<u>270.962,20</u>	<u>342.409,30</u>
Eigen vermogen 31 december voor Resultaatbestemming	<u>€ 4.784.009,87</u>	<u>€ 4.513.047,67</u>
2.1.2. <u>Resultaat boekjaar</u>	<u>€ 177.763,23</u>	<u>€ 270.962,20</u>

2.2. Egalisatierekening.

Saldo begin boekjaar	€	35.669,60	
Rente toevoeging		<u>713,39</u>	
	€		36.382,99

Ten gunste van de exploitatie verantwoord:

Complex XXI	€	5.717,63	
Complex XXII		<u>5.717,63</u>	
			<u>11.435,26</u>
Saldo einde boekjaar	€		<u>24.947,73</u>

2.3. Langlopende schulden.

	Boekjaar	Voorgaand boekjaar
2.3.1. <u>Leningen overheid</u>		
Saldo begin boekjaar	€ 1.070.627,93	€ 1.099.302,94
Aflossingen	-/- <u>30.098,12</u>	-/- <u>28.675,01</u>
Saldo einde boekjaar	€ <u>1.040.529,81</u>	€ <u>1.070.627,93</u>
2.3.2. <u>Leningen kredietinstellingen</u>		
Saldo begin boekjaar	€ 3.731.629,79	€ 3.831.401,24
Mutaties	<u>4.595.855,73</u>	-/- <u>99.771,45</u>
Saldo einde boekjaar	€ <u>8.327.485,52</u>	€ <u>3.731.629,79</u>
Specificaties mutaties boekjaar		
Aangegane geldleningen	€ 4.700.000,00	€ -
Aflossing leningen kredietinstellingen	-/- <u>104.144,27</u>	-/- <u>99.771,45</u>
Per saldo	€ <u>4.595.855,73</u>	€ <u>99.771,45</u>

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	€ 5.690	€ 3.678	€ -	€ <u>9.368</u>
Totaal				€ <u><u>9.368</u></u>

In 2014 is aan aflossing verschuldigd € 235.736,00

2.3.3. Waarborgsommen.

	Boekjaar	Voorgaand boekjaar
Saldo begin boekjaar	€ 26.970,61	€ 27.128,78
Mutaties	-/- <u>152,35</u>	-/- <u>158,17</u>
Saldo einde boekjaar	€ <u><u>26.818,26</u></u>	€ <u><u>26.970,61</u></u>
Specificatie saldo einde boekjaar:		
a. Waarborgsommen	€ 23.279,09	€ 23.415,22
b. Rente waarborgsommen	<u>3.539,17</u>	<u>3.555,39</u>
Totaal	€ <u><u>26.818,26</u></u>	€ <u><u>26.970,61</u></u>
Specificatie mutaties boekjaar:		
Ontvangen waarborgsommen	€ 0,00	€ 0,00
Ontvangen rente waarborgsommen	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>
	€ 0,00	€ 0,00
<u>Af:</u>		
Terugbetaalde waarborgsommen 1 x € 136,13	€ 136,13	€ 136,13
Terugbetaalde rente waarborgsommen	16,22	22,04
	<u>152,35</u>	<u>158,17</u>
Saldo	€ <u><u>152,35</u></u>	€ <u><u>158,17</u></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.

2.4 Kortlopende schulden.2.4.2. Schulden aan leveranciers.

Per maart 2014 was van deze post € 46.773,99 betaald. De nog openstaande posten zijn

Afrekening glasverzekering	€	3.992,51
Stookkosten De Bongerd		1.065,60
Raming controle jaarrekening 2013		<u>15.427,50</u>
Totaal	€	<u>20.485,61</u>

2.4.3. Belastingen en sociale lasten.

Deze post betreft te betalen vennootschapsbelasting 2012 ad € 24.123,00 en loonheffing december 2013.

2.4.4. Overlopende passiva.

	Boekjaar	Voorgaand boekjaar
Vooruit ontvangen huur	€ 5.307,58	€ 4.706,76
Jubileum	692,07	692,01
Diverse voorschotten Strevenaer	520,00	525,00
Rente geldleningen	<u>95.894,56</u>	<u>54.489,04</u>
Totaal	<u>€ 102.414,21</u>	<u>€ 60.412,81</u>

Niet uit de balans opgenomen rechten en verplichtingen.

De vereniging heeft op 4 maart 2013 een voorovereenkomst gesloten met een aannemer voor de realisatie van 17 seniorenappartementen en 6 grondgebonden woningen op nog door de corporatie te verwerven grond. Op 6 januari 2014 is de grond door de grondeigenaar geleverd voor een bedrag van € 1,4 miljoen. De geraamde resterende investeringsverplichting ultimo 2013 bedraagt € 2,8 miljoen.

Toelichting op de winst- en verliesrekening over het boekjaar 2013**1. Bedrijfsopbrengsten.**1.1. Huuropbrengsten.

	Boekjaar	Voorgaand boekjaar
1.1.1. <u>Te ontvangen netto huur.</u>		
a. Woningen en woongebouwen	€ 1.558.762,77	€ 1.462.481,24
b. Onroerende goederen, niet zijnde woningen	<u>51.551,52</u>	<u>51.084,48</u>
Subtotaal	€ 1.610.314,29	€ 1.513.565,72
1.1.2. <u>Af: Huurderving.</u>		
Wegens leegstand	-/- <u>12.744,36</u>	-/- <u>26.635,55</u>
Saldo	<u>€ 1.597.569,93</u>	<u>€ 1.486.930,17</u>

De "te ontvangen netto huur" is ten opzichte van het vorig jaar toegenomen als gevolg van de algemene huurverhogingen per 1 juli 2012 met 2,3 % respectievelijk per 1 juli 2013 met 4 %.

Huurderving:

De huurderving bedraagt 0,79 % van de te ontvangen netto huur (per 31 december 2012 1,76%). De afname van de derving is grotendeels veroorzaakt door een lagere leegstand van geliberaliseerde huurwoningen binnen de Strevenaer in 2013 ten opzichte van 2012.

1.2. Opbrengst servicecontracten

	Boekjaar	Voorgaand boekjaar
Leveringen en diensten (stookkosten en water)	€ 49.818,73	€ 45.949,14
Af: Vergoedingsderving wegens leegstand	-/- <u>1.178,06</u>	-/- <u>3.013,61</u>
Per saldo	<u>€ 48.640,67</u>	<u>€ 42.935,53</u>

De derving van de vergoedingen bedraagt 2.4 % van de te ontvangen vergoedingen (per 31 december 2012 6,6 %). Voor het verdere zie toelichting bij huurderving.

1.3. Overheidsbijdragen.

	Boekjaar	Voorgaand boekjaar
Jaarlijkse bijdrage BWS	<u>€ 11.435,26</u>	<u>€ 11.435,26</u>

1.4. Overige bedrijfsopbrengsten.

Opbrengst zaalhuur bejaardencentrum	€ 630,00	€ 770,00
Bijdrage isolatie van verhuurcomplex XVI	2.050,30	1.987,50
Bijdrage stookkosten van bejaardencentrum en administratie (kantoor)	<u>2.529,65</u>	<u>1.291,65</u>
Totaal	<u>€ 5.209,95</u>	<u>€ 4.049,15</u>

2. Bedrijfslasten.2.1. Afschrijvingen op (im)materiële vaste activa en vastgoedportefeuille.

	Boekjaar	Voorgaand boekjaar
a. Sociaal vastgoed	€ 289.262,51	€ 278.937,46
b. Commercieel vastgoed	29.226,22	27.946,00
c. Onroerende goederen, ten dienste van de exploitatie	<u>13.793,25</u>	<u>13.793,25</u>
Totaal	<u>€ 332.281,98</u>	<u>€ 320.676,71</u>

2.2. Overige waardeveranderingen van (im)materiële vaste activa en vastgoedportefeuille.

Waardeverandering maatschappelijk vastgoed	€ <u>-/- 42.000,00</u>	€ <u>42.000,00</u>
--	------------------------	--------------------

De terugname van de waardeverandering van het maatschappelijk vastgoed komt voort uit een nauwkeurigere toerekening van zakelijke lasten en een herijkte onderhoudsbegroting en heeft zowel betrekking op het dorpshuis als op het maatschappelijk deel van de Strevenaer.

2.3. Lonen en salarissen.

Salarissen inclusief vakantiegeld	€ <u>93.542,49</u>	€ <u>85.968,10</u>
-----------------------------------	--------------------	--------------------

In de salarissen is begrepen de vergoeding (€ 48.803,08) aan de bestuursleden.

Het gemiddeld aantal werknemers gedurende het boekjaar bedraagt 2 (1,56 fte), het gemiddeld aantal bestuursleden 2 (0,67 fte).

2.6. Onderhoudslasten.

Dit betreft:

Klachten- en mutatieonderhoud	€ 191.359,15	€ 114.302,69
Planmatig onderhoud	<u>132.010,11</u>	<u>133.449,93</u>
Totaal	<u>€ 323.369,26</u>	<u>€ 247.752,62</u>

2.7. Lasten servicecontracten

	Boekjaar	Voorgaand boekjaar
Onkosten recreatiezaal bejaardencentrum	€ 720,46	€ 1.314,00
Verlichting, verwarming en water complex XVI, XVIII en de Strevenaer	53.152,19	42.758,75
Telefoon- en semafoonkosten bejaardencentrum	704,56	622,08
Doorberekening kosten isolatie complex XVI	2.050,30	1.987,50
Ramen wassen	14.356,93	15.703,50
Kosten alarmering	6.143,82	6.155,16
Alarmering meldkamer	301,29	290,74
Energie en water recreatieruimte Strevenaer	2.129,65	891,65
Kosten brandpreventie	<u>3.964,69</u>	<u>1.892,10</u>
Totaal	<u>€ 83.523,89</u>	<u>€ 71.615,48</u>

2.8. Overige bedrijfslasten.

Huisvestingskosten	€ 7.487,59	€ 7.196,02
Bestuurskosten	39.580,71	7.069,95
Algemene kosten	66.636,88	73.399,01
Overige personeelskosten	43,00	43,00
Belastingen	170.484,05	176.309,08
Verzekeringen	12.361,18	10.568,59
Bijdrage saneringssteun	67.050,00	-
Verhuurderheffing	6.732,00	5.986,54
Totaal	<u>€ 370.375,41</u>	<u>€ 280.572,19</u>

Onder de algemene kosten is o.a. begrepen:

BDO controle kosten jaarrekening 2012 (afrekening)	€	6.847,90
BDO aangifte vennootschapsbelasting 2012		7.866,76
Hoek en Blok controle kosten jaarrekening 2013 (raming)		13.310,00
Hoek en Blok aangifte vennootschapsbelasting 2013		2.117,50

B IV

	Boekjaar	Voorgaand boekjaar
3.1. <u>Rentebaten.</u>		
Rente spaarrekening	€ <u>14.459,60</u>	€ <u>14.666,11</u>
Totaal	€ <u>14.459,60</u>	€ <u>14.666,11</u>
3.2. <u>Rentelasten</u>		
Rente van langlopende schulden	€ 258.410,90	€ 221.343,16
Kosten gemeentegarantie	35.250,00	
Rente egalisatierekening BWS subsidies	713,39	923,62
Rente en kosten rekening-courant	<u>3.651,94</u>	<u>3.432,23</u>
Totaal	€ <u>298.026,23</u>	€ <u>225.699,01</u>

4 Vennootschapsbelasting

Over 2012 is op aangifte een bedrag van € 24.123,00 aan vennootschapsbelasting verschuldigd, welke niet was verantwoord in de jaarrekening 2012. De verschuldigde vennootschapsbelasting 2012 is in de jaarrekening 2013 verwerkt. De aangifte is in 2014 gedaan. Over het boekjaar 2013 is geen vennootschapsbelasting verschuldigd, fiscaal wordt over het boekjaar 2013 een verlies geleden. Fiscaal wordt naar verwachting de komende jaren geen winst gemaakt waarmee dit verlies gecompenseerd kan worden. Om deze reden is dan ook geen belastinglatentie opgenomen.

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.

Bestemming van het resultaat over het boekjaar 2013

De jaarrekening 2013 is vastgesteld in de vergadering van de Raad van Commissarissen gehouden op 30 juni 2014. De vergadering heeft de bestemming van het resultaat vastgesteld conform het daartoe gedane voorstel.

Voorstel tot bestemming van het resultaat over het boekjaar 2013

Het bestuur stelt aan de Raad van Commissarissen voor het resultaat over het boekjaar 2013 ten bedrage van € 177.763,23 geheel ten gunste van de overige reserves te brengen.

Dit voorstel is in de jaarrekening verwerkt.

Gebeurtenissen na balansdatum

Op 11 februari 2014 heeft de Inspectie voor Leefomgeving en Transport besloten dat Beter Wonen over 2014 niet in aanmerking komt voor het recht op compensatie zoals omschreven in de tijdelijke regeling voor staatsteun aan woningcorporaties. Beter Wonen verwacht dat zij met ingang van 2015 weer in aanmerking komt voor het recht op compensatie.