

JAARVERSLAG 2015

WONINGBOUWVERENIGING "BETER WONEN"

te

STREEFKERK

Inhoud

A. Jaarverslag

- I. Beredeneerd verslag van de werkzaamheden over het boekjaar 2015
- II. Kengetallen
- III. Verslag van de Raad van Commissarissen
- IV. Volkshuisvestingsverslag

B. Jaarrekening:

- I. Balans per 31 december 2015
- II. Winst- en verliesrekening over het boekjaar 2015
- III. Kasstroomoverzicht over 2015
- IV. Toelichting op de jaarrekening
- V. Overige gegevens

Beredeneerd verslag van de werkzaamheden over het boekjaar 2015

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 2015 322 woningen, 1 Thomashuis (1 woning en 8 zorgeneheden), 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 de opzichter van woningbouwvereniging Nieuw-Lekkerland en Blok Accountants & Belastingadviseurs is de controlerend accountant en de fiscaal adviseur.

Het bestuur.

Het bestuur bestaat ultimo 2015 uit de volgende personen:

- | | | |
|----|--|-------------------|
| 1. | M.M.L. Pool, voorzitter | Aftredend in 2017 |
| 2. | M.C. van Es, secretaris | Aftredend in 2019 |
| 3. | E. Noorland – Hardeman, penningmeester | Aftredend in 2019 |
| 4. | J. Schoonderwoerd, 2e voorzitter | Aftredend in 2019 |
| 5. | R.C. de Bruijn, 2e secretaris | Aftredend in 2019 |
| 6. | 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 |

Selectieprocedure benoeming secretaris in het bestuur

Tijdens de gezamenlijke vergadering van de Raad van Commissarissen en het bestuur d.d. 7 september 2015 is gesproken over de invulling van de functie van secretaris binnen het bestuur. Hierover is in de notulen van deze vergadering het volgende vermeld.

“Aan de vergadering wordt een oproep gedaan om met mogelijke kandidaten voor de functie van secretaris te komen.

Binnen het dagelijks bestuur is de penningmeester verantwoordelijk voor het administratief beheer. De uitvoering van het technisch beheer is momenteel ondergebracht bij de opzichter. De onderhoudsbegroting wordt in samenspraak met de opzichter, de planning van schilderwerk, de ketelvervanging en het verloop van klachten opgesteld.

De secretaris zal zich richten op secretariële en juridische zaken, waaronder het huurrecht.”

Naar aanleiding van bovenstaande oproep heeft één van de leden van de Raad van Commissarissen, de heer J. Lagendijk, de naam van mr. M.C. van Es genoemd. Als gevolg hiervan heeft het dagelijks bestuur een afspraak gemaakt met mr. M.C. van Es om over en weer kennis te maken, uitleg te geven over de functie en te onderzoeken of mr. M.C. van Es beschikt over de gevraagde competenties. Bij dit positief verlopen gesprek d.d. 14 september 2015 was het voltallige dagelijks bestuur aanwezig (voorzitter drs. M.M.L. Pool Msc. RA en secretaris/penningmeester mevr. E. Noorland-Hardeman).

Naar aanleiding van het gesprek heeft het dagelijks bestuur met de mr. M.C. van Es afgesproken dat hij wordt uitgenodigd voor de gezamenlijke vergadering van de Raad van Commissarissen en het bestuur d.d. 5 oktober 2015. Vooruitlopend hierop zijn de overige leden van het algemeen bestuur en de leden van de Raad van Commissarissen via de mail geïnformeerd over het gesprek met mr. M.C. van Es en de uitkomst daarvan. Door de overige leden van het algemeen bestuur en de leden van de Raad van Commissarissen is hierop positief gereageerd.

Tijdens de gezamenlijke vergadering van de Raad van Commissarissen en het bestuur d.d. 5 oktober 2015 heeft mr. M.C. van Es zich voorgesteld en zijn hem diverse vragen gesteld. Na afloop van deze ‘ronde’ is door de Raad van Commissarissen en het bestuur unaniem besloten om de benoemingsprocedure voor mr. M.C. van Es als bestuurder (secretaris) van woningbouwvereniging “Beter Wonen” zo spoedig mogelijk in gang te zetten. Gelet op de werkervaring van mr. M.C. van Es en zijn bekendheid met het dorp Streefkerk (woonachtig sinds 2001) was er geen behoefte aan een assessment of aan het benaderen van referenten.

Op 4 november 2015 heeft de heer mr. M.C. van Es het gesprek in het kader van de geschiktheids- betrouwbaarheidstoets gevoerd met vertegenwoordigers van de Autoriteit woningcorporaties. Op 19 november 2015 heeft de Autoriteit woningcorporaties, namens de minister voor Wonen en Rijksdienst, een positieve zienswijze gegeven voor de benoeming van de heer mr. M.C. van Es als bestuurder van Beter Wonen. Als gevolg van deze positieve zienswijze is de heer mr. M.C. van Es benoemd door de Raad van Commissarissen op 7 december 2015.

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 2015 heeft het bestuur met de raad van commissarissen vijf keer vergaderd, terwijl er eenmaal een algemene ledenvergadering is gehouden.

De belangrijkste besluiten die zijn genomen waren:

- Onderhoudsbegroting 2015 werd goedgekeurd.
- Huurverhoging is vastgesteld op 1,0 %.
- Jaarrekening 2015 werd vastgesteld.
- Hoek en Blok Accountants werd door de Raad van Commissarissen benoemd tot controlerend accountant voor het boekjaar 2015.
- Prestatieafspraken Nieuwe Stijl Molenwaard werden goedgekeurd.
- Er is ingestemd met de Governancecode woningcorporaties 2015.
- Het profiel (visie op besturen) en de inzet van de leden van het dagelijks bestuur zijn vastgesteld.

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, 2 bedrijfsruimten (huisartsenpraktijk en kantoor Beter Wonen), 1 dorps huis (maatschappelijk vastgoed) en een Thomashuis, een kleinschalige woonvorm voor acht volwassenen met een verstandelijke beperking en begeleiders. In 2015 is één woning aangekocht. Deze woning is bestemd voor de verhuur als sociale huurwoning.

Het bouwen van woningen.

Medio december 2014 is een aanneemovereenkomst gesloten met bouwbedrijf Gebr. Blokland voor de turn-key realisatie van 17 seniorenappartementen en 6 levensloopbestendige woningen. In 2015 is Beter Wonen gestart met het bouwrijp maken van de percelen. De oplevering heeft in december 2015 plaatsgevonden. De senioren in complex De Bongerd hadden een eerste recht op betrekken van deze seniorenappartementen.

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 2015 waren nog circa 35 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 2011 minimaal 90% van de vrijkomende sociale huurwoningen toewijzen aan huishoudens onder de door het Rijk vastgestelde inkomensgrens van € 34.911. Bij woningen buiten de sociale woningvoorraad staat het de corporatie vrij toe te wijzen. Beter Wonen heeft in 2015 15 woningen toegewezen binnen de bestaande sociale huurvoorraad en de aangekochte woning, waarbij 100% van de huishoudinkomens beneden de inkomensgrens lag. Eén toewijzing vond plaats voor woningen in het geliberaliseerde deel van de voorraad. Binnen het nieuwbouwcomplex Houthof zijn in december 2015 11 woningen verhuurd.

In 2015 hebben 19 mutaties plaatsgevonden in de bestaande voorraad (mutatiegraad: 5,7%). Twee verhuringen betreffen tijdelijke huurcontracten.

De huurachterstand is in dit verslagjaar gedaald. In deze wordt er een zeer actief beleid gevoerd, 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 2015 geen ontruimingen plaatsgevonden.

De registratie van woningzoekenden verloopt vanaf juni 2014 via Woongaard. In dit woonruimteverdeelsysteem werken de corporaties in vier regio's 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 2015 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

	2015	2014	2013	2012	2011
<u>Gegevens woningbezit</u>					
Aantal verhuureenheden in exploitatie:					
- Woningen/woongebouwen	331	307	307	298	298
- Garages	-	-	-	-	-
- Bedrijfsruimten	1	1	1	1	1
- Overige verhuureenheden	1	1	1	1	1
Totaal	<u>333</u>	<u>309</u>	<u>309</u>	<u>300</u>	<u>300</u>
Gemiddeld verzekerde waarde/woning	€ 104.132	€ 104.086	€100.900	€96.800	€ 95.000
Gemiddelde grondslag onroerende-zaakbelasting/woning	153.562	154.868	169.801	176.800	183.900
Mutaties in het woningbezit:					
- Aantal opgeleverd	23	-	9	-	-
- Aantal aangekocht	1	-	-	-	-
- Aantal verkocht	-	-	-	-	-
- Aantal gesloopt	-	-	-	-	-
Aantal woningen naar huurprijsklasse:					
- Laag	126	128	131	139	142
- Overig sociaal	186	169	167	153	150
- niet DAEB	10	10	9	6	6
Kwaliteit:					
- Kosten niet-planmatig onderhoud/vhe	€ 421	€ 486	€ 636	€ 451	€ 577
- Kosten planmatig onderhoud/vhe	126	191	439	448	475
- Kosten groot onderhoud & woningverbetering/ vhe	-	-	-	-	-
- Totaal kosten onderhoud/vhe	<u>€ 547</u>	<u>€ 677</u>	<u>€ 1.075</u>	<u>€ 899</u>	<u>€ 1.052</u>

	2015	2014	2013	2012	2011
Acceptatiegraad					
- Huurachterstand in %	0,52	0,59	0,42	0,19	0,10
- Huurderving in %	0,67	0,62	0,79	1,76	3,12
Financiële continuïteit:					
- Solvabiliteit	36,5	35,5	34,0	49,1	45,3
- Liquiditeit	8,5	18,7	24,2	4,5	0,6
- Rentabiliteit eigen vermogen	4,3	3,5	3,6	6,5	7,8
- Rentabiliteit totaal vermogen	4,0	3,6	3,3	5,5	5,9
- Interne financiering/vhe	€ 3.745	€ 5.677	€ 1.226	14.629	15.023
- Cashflow/vhe	€ 2.480	€ 1.362	€ 1.534	2.113	1.702
Balans en winst- en verliesrekening:					
- Eigen vermogen/vhe	€ 16.122	€ 16.622	€ 16.268	15.947	14.607
- Totaal opbrengsten/vhe	€ 5.475	€ 5.843	€ 5.452	5.151	5.022
- Huur/vhe	€ 5.204	€ 5.637	€ 5.238	4.956	4.782
- Netto bedrijfslasten/vhe	€ 1.664	€ 1.480	€ 1.672	1.262	1.255
- Jaarresultaat/vhe	€ 698	€ 564	€ 583	903	1.141
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 2015 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	45	Voorzitter	01-01-2015	01-01-2019
H.G. Tomey-Riko	64	Lid	01-01-2013	01-01-2017
J. Lagendijk	66	Lid	01-07-2014	01-07-2018
T. van der Hee	68	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 2015 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 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.

A III - 2

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 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.

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 actief op risicobeheersing gestuurd. De verdeling van verantwoordelijkheden en bevoegdheden is over het algemeen op een adequate wijze geregeld. Verdere formalisering van het beleid op gebied van risicobeheersing en interne controle wordt in 2016 verder uitgewerkt.

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 – 2016 zijn en 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 worden een interne gedragscode, een klokkenluidersregeling en een reglement Raad van Commissarissen opgesteld.

In 2015 zijn diverse trainingen en cursussen gevolgd door leden van het bestuur en Raad van Commissarissen. Vanaf 2016 zal dit verder vorm krijgen via de Permanente Educatie-systematiek.

Werkzaamheden Raad van Commissarissen

De Raad is in 2015 achtmaal 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 2015 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 2015 de volgende besluiten genomen en gesproken over de volgende gespreksonderwerpen:

- Jaarverslag 2015;
- Jaarrekening 2015;
- De bevindingen van de accountant bij de controle van de jaarrekening 2015;
- Herbenoeming Hoek & Blok Accountants tot controlerend accountant van de jaarrekening 2015;
- Meerjarenonderhoudsbegroting 2016 - 2025;
- Benoeming de heer M.C. van Es tot bestuurder (na positieve zienswijze Autoriteit Woningcorporaties);
- Prestatieafspraken gemeente Molenwaard;
- Invoering Woningwet;
- Diverse overige 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):

T. v.d. Hee	€ 13.050
E. Noorland – Hardeman	€ 10.440
M.M.L. Pool	€ 53.880

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 2015 is verleend aan Hoek & Blok 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 2015.

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 4 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 2015 is vastgesteld op 1,0 %.

Er zijn in 2015 geen woningen verkocht. Eén voormalige huurwoning is aangekocht. Ultimo 2015 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 ruimte. 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 meerjaren onderhoudsbegroting. Bouwadviesbureau van der Stoep B.V. treedt op als technisch adviseur voor de corporatie en is in 2015 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 is een vereniging. Zij die een woning van de vereniging huren zijn ook 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 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 2015 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 € 232.410 batig (2014 batig € 174.351) is toegevoegd aan het eigen vermogen. De toename van het jaarresultaat ten opzichte van 2014 is in belangrijke mate veroorzaakt door lagere onderhoudslasten en een strikte beheersing van beïnvloedbare bedrijfslasten.

5.2. Financiële meerjarenprognose 2016 - 2020.

Een belangrijk financieel beleidsinstrument is de meerjarenprognose. Woningbouwvereniging "Beter Wonen" heeft een prognose opgesteld voor de jaren 2016 tot en met 2020.

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).

	Werkelijk 2015	2016	2017	2018	2019	2020
A. winst- en verliesrekening:						
- Bedrijfsopbrengsten	1.823	2.042	2.078	2.117	2.156	2.198
- Bedrijfslasten	1.070	1.446	1.291	1.344	1.624	1.493
- Onrendabele investering	-	-	-	-	-	-
- Heffingen van Rijkswege	199	235	256	256	256	256
- Bedrijfsresultaat	554	361	531	517	276	449
- Financiële baten/lasten	-	-	-	-	-	-
	322	343	330	317	304	293
- Venmoetschapsbelasting	0	0	0	0	0	0
Resultaat na belastingen	232	18	201	200	28	156
B. Ontwikkeling eigen vermogen:						
- Eigen vermogen per 1 januari	5.136	5.369	5.387	5.588	5.788	5.760
- Bij: Jaarresultaat	232	18	201	200	28	156
Eigen vermogen per 31 december	5.369	5.387	5.588	5.788	5.760	5.916
Solvabiliteit	36,5	35,6	34,0	34,1	35,2	35,9

5.3. Solvabiliteit.

Het eigen vermogen bedraagt ultimo 2015 36,5% van het balanstotaal. Het solvabiliteitspercentage is toereikend voor de dekking van financiële en exploitatierisico's en zal volgens de prognose tot en met 2020 stijgen tot 35,9%. De conclusie is dat de financiële soliditeit van de vereniging goed is te noemen.

5.4. Liquiditeit.

Per 31 december 2015 is de volgende situatie aan de orde:

Vlottende activa	€	1.326.923
Af: Vlottende passiva		<u>434.679</u>
Saldo werkkapitaal	€	<u><u>892.244</u></u>

5.5. Huursombenadering.

In 2015 zijn de contracturen van de woningen verhoogd met 1,0 %. 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 gedaald van 13 naar 9. 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 2015 geen verbindingen gehad.

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 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.

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. Uiteraard wordt er wel overleg gevoerd met de in de eigen woningmarktregio werkzame huurdersorganisaties, de gemeente en de binnen regio Alblasserwaard-Vijfherenlanden werkzame woningcorporaties.

Er waren reeds prestatieafspraken met de voormalige gemeente Liesveld gemaakt. Deze zijn in 2015 herzien binnen de nieuw gevormde gemeente Molenwaard.

Er is in 2015 geen financiële steun gegeven aan buitenlandse instellingen.

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 2015 bedraagt de minimum vergoeding voor zelfstandige woningen € 5.857,00, welke Beter Wonen aanhoudt.

Balans per

Volgnr. boekjaar	1. Activa	Verslagjaar	Vorig
1.1.	<u>Vaste activa.</u>		
1.1.1.	Materiële vaste activa		
1.1.1.1.	Sociaal vastgoed in exploitatie	€ 11.872.716	€ 7.892.278
1.1.1.2.	Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	-	1.432.427
1.1.1.3.	Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	248.987	262.780
1.1.2.	Vastgoedbeleggingen		
1.1.2.1.	Commercieel vastgoed in exploitatie	1.268.097	1.299.051
	Som der vaste activa	€ 13.389.800	10.886.536
1.2.	<u>Vlottende activa.</u>		
1.2.1.	Vorderingen:		
1.2.1.1.	Huurdebiteuren	€ 8.948	€ 10.249
1.2.1.2.	Gemeente	-	-
1.2.1.3.	Belastingen en sociale lasten	42.917	24.123
1.2.1.4.	Overige vorderingen	12.902	24.249
1.2.1.5.	Overlopende activa	<u>15.177</u>	<u>3.707</u>
		€ <u>79.944</u>	€ <u>62.328</u>
1.2.2.	Liquide middelen	€ <u>1.246.979</u>	€ <u>3.511.132</u>
	Totaal	€ <u>14.716.723</u>	€ <u>14.459.996</u>

31 december 2015

Volgnr. boekjaar	2. Passiva	Verslagjaar	Vorig
2.1.	<u>Eigen vermogen.</u>		
2.1.1.	Overige reserves	€ 5.136.124	€ 4.961.773
2.1.2.	Resultaat boekjaar	<u>€ 232.410</u>	<u>€ 174.351</u>
		<u>€ 5.368.534</u>	<u>€ 5.136.124</u>
2.2.	<u>Egalisatierekening</u>	<u>€ -</u>	<u>€ 13.887</u>
2.3.	<u>Langlopende schulden.</u>		
2.3.1	Leningen overheid	€ 975.778	€ 1.008.938
2.3.2.	Leningen kredietinstellingen	7.911.363	8.123.340
2.3.3.	Waarborgsommen	<u>26.369</u>	<u>26.750</u>
		<u>€ 8.913.510</u>	<u>€ 9.159.028</u>
2.4.	<u>Kortlopende schulden.</u>		
2.4.1.	Schulden aan kredietinstellingen	€ -	€ -
2.4.2.	Schulden aan leveranciers	254.799	44.811
2.4.3	Belastingen en sociale lasten	94.973	3.999
2.4.5.	Overige schulden	1.283	-
2.4.5.	Overlopende passiva	<u>83.624</u>	<u>102.147</u>
		<u>€ 434.679</u>	<u>€ 150.957</u>
	Totaal	<u>€ 14.716.723</u>	<u>14.459.996</u>

Winst- en verliesrekening over het boekjaar 2015

Volgnr. Omschrijving	Verslagjaar	Vorig boekjaar
1. <u>Bedrijfsopbrengsten.</u>		
1.1. Huuropbrengsten	€ 1.732.838	€ 1.681.843
1.2. Opbrengst servicecontracten	75.321	81.179
1.3. Overheidsbijdragen	14.095	11.435
1.4. Overige bedrijfsopbrengsten	<u>770</u>	<u>7.534</u>
Som der bedrijfsopbrengsten	<u>€ 1.823.024</u>	<u>€ 1.781.992</u>
2. <u>Bedrijfslasten.</u>		
2.1. Afschrijvingen op (im)materiële vaste activa en vastgoedportefeuille	€ 341.361	€ 336.069
2.2. Overige waardeveranderingen van (im)materiële vaste activa en vastgoedportefeuille	-	-/- -
2.3. Lonen en salarissen	126.664	127.859
2.4. Sociale lasten	12.977	14.065
2.5. Pensioenlasten	6.462	6.522
2.6. Onderhoudslasten	182.113	209.328
2.7. Lasten servicecontracten	72.185	86.201
2.8. Overige bedrijfslasten	<u>527.096</u>	<u>501.357</u>
Som der bedrijfslasten	<u>€ 1.268.858</u>	<u>€ 1.281.401</u>
Bedrijfsresultaat	€ 554.166	€ 500.591
3.1. Rentebaten	28.409	13.059
3.2. Rentelasten	<u>350.165</u>	<u>363.422</u>
Resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening voor belastingen	€ 232.410	€ 150.228
4. Vennootschapsbelasting	<u>-</u>	<u>24.123</u>
5. Resultaat na belastingen	<u>€ 232.410</u>	<u>€ 174.351</u>

Kasstroomoverzicht

(x € 1.000)

	2015	2014
Kasstroom uit operationele activiteiten		
Bedrijfsresultaat	554	501
Aanpassingen voor: Afschrijvingen ten dienste van de exploitatie	341	336
Mutaties in werkkapitaal	267	79
Mutatie egalisatierekening	- 14	- 11
Kasstroom uit bedrijfsoperaties	<u>1.148</u>	<u>747</u>
Ontvangen rente	28	13
Betaalde rente	- 350	- 363
Winstbelasting	<u>0</u>	<u>- 24</u>
Kasstroom uit operationele activiteiten	<u>- 322</u>	<u>- 326</u>
Kasstroom uit investeringsactiviteiten		
Investerings in materiële vaste activa	2.845	1.481
Desinvesteringen in materiële vaste activa	0	0
Kasstroom uit investeringsactiviteiten	<u>- 2.845</u>	<u>- 1.481</u>
Kasstroom uit financieringsactiviteiten		
Ontvangsten uit langlopende schulden	0	0
Mutatie waarborgsommen	0	0
Aflossing langlopende schulden	- 245	- 236
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	<u>- 245</u>	<u>- 236</u>
Netto-kasstroom	<u>- 2.264</u>	<u>- 1.296</u>
Verloop liquide middelen: Saldo liquide middelen ultimo vorig boekjaar	3.511	4.807
Netto-kasstroom verslagjaar	<u>- 2.264</u>	<u>- 1.296</u>
Saldo liquide middelen ultimo verslagjaar	<u>1.247</u>	<u>3.511</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 Woningwet en het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting.

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 (DAEB) omvat woningen in exploitatie met een huurprijs onder de huurtoeslaggrens bij aanvang van het huurcontract en wettelijk maatschappelijk vastgoed zoals nader bepaald in het Besluit 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 2015 bedraagt deze grens € 710,68 (2014: € 699,48). 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 bijlage 3 zoals deze is opgenomen in het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting.

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
Keuken- en douche- en toiletrenovatie	25
CV/warmwatervoorziening	15-30
Lift	20
Isolerende maatregelen vastgoed	20
Inventaris	20

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

De complexindeling van het vastgoed in verhuur is aangepast aan de nieuwe Woningwet en het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting (BTIV). Beter Wonen onderscheidt met ingang van verslagjaar 2015 3 complexen: sociaal vastgoed woningen (DAEB), maatschappelijk vastgoed conform het BTIV (DAEB) en niet-DAEB vastgoed (huisartsenpraktijk en huurwoningen met een aanvangshuur boven de liberalisatiegrens).

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.

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. 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 voorgecalculeerde 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 2015 is dit maximumpercentage afhankelijk van het huishoudinkomen en ligt tussen 2,5% en 5,0%. Beter Wonen heeft de huren van de woningen met 1,0% verhoogd, zijnde de inflatie over 2014. 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. 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 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).

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-afrekbare kosten.

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

Saldo begin boekjaar	€ 262.780	€ 276.573
Mutaties:		
Afschrijvingen	-/- <u>13.793</u>	-/- <u>13.793</u>
Saldo einde boekjaar	€ <u>248.987</u>	€ <u>262.780</u>
Specificatie saldo einde boekjaar:		
Kantoorruimte De Bongerd 47	€ 3.784	€ 4.204
Kantoorpand Kerkstraat 12	222.950	234.097
Inrichting Kerkstraat 12	<u>22.253</u>	<u>24.478</u>
Totaal	€ <u>248.987</u>	€ <u>262.780</u>

1.1.2.1. Commercieel vastgoed in exploitatie

Saldo begin boekjaar	€ 1.299.051	€ 1.3309.683
Overboeking niet-DAEB verhuur	<u>-</u>	<u>20.292.67</u>
	€ 1.299.051	€ 1.329.976
Mutaties:		
Afschrijvingen	-/- <u>30.954</u>	-/- <u>30.924</u>
Saldo einde boekjaar	€ <u>1.268.097</u>	€ <u>1.299.051</u>

Het commercieel vastgoed in exploitatie betreft 10 huurwoningen met een aanvangshuur boven de bij aanvang van het huurcontract geldende huurtoeslaggrens en 1 praktijkruimte voor huisartsen.

De activa zijn ultimo 2015 verzekerd tegen brand- en stormschade. De WOZ-waarde per 1 januari 2016, inclusief het eigen kantoor, bedraagt € 50.933.000.

De bedrijfswaarde van de materiële vaste activa bedraagt € 21.497.000 (2014: € 19.247.074).

Als parameters worden gehanteerd:

- Huurverhoging 2016 0,6 % en vanaf 2016 2 %.
- Stijging bedrijfslasten en onderhoudslasten 2,5%.
- Disconteringspercentage conform de sectorbrede afspraken 5,0 % voor DAEB-vastgoed. Voor niet-daeb vastgoed is aansluiting gezocht bij de op balansdatum geldende hypotheekrente voor annuïtaire hypotheeklen tot 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 2015 met € 2,3 miljoen wordt grotendeels verklaard door de ultimo 2015 opgeleverde 23 sociale huurwoningen (positief effect), de lagere disconteringsfactor in 2015 (positief effect), gerealiseerde huurharmonisatie (positief effect) en het inrekenen van de verhuurderheffing tot einde levensduur van het object bij DAEB-woningen (negatief effect). In voorgaande verslagjaren is de verhuurderheffing ingerekend voor de periode dat de betreffende wet is vastgesteld (2014-2018).

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

Overzicht boekwaarden en bedrijfswaarden ultimo 2015:

Bedragen (x € 1.000)	Boekwaarde	Bedrijfswaarde	Vershil
Complex 1 (woningen DAEB)	€ 10.046	€ 16.442	€ 6.396
Complex 2 (woningen niet DAEB)	€ 1.268	€ 2.493	€ 1.225
Complex 3 (maatschappelijk)	€ 1.827	€ 2.562	€ 736
Totaal	€ 13.141	€ 21.497	€ 8.357

1.2. Vlottende activa.

	Boekjaar	Voorgaand boekjaar
1.2.1. <u>Vorderingen.</u>		
1. Huurdebiteuren	€ 8.948	€ 10.249
2. Gemeente	-	-
3. Belastingen en sociale lasten	42.917	24.123
4. Overige vorderingen	12.902	24.249
5. Overlopende activa	<u>15.177</u>	<u>3.707</u>
Totaal	<u>€ 79.944</u>	<u>€ 62.328</u>

1.2.1.1. Huurdebiteuren.

Aantal huurders	Aantal maanden	Huurachterstand
9	Minder dan 1	€ 292
4	1	1.993
3	2	2.078
2	3 of meer	<u>4.585</u>
<u>18</u>		<u>€ 8.948</u>

De totale huurachterstand bedraagt 0,52 % (per 31 december 2014 0,59 %) 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 onder andere afrekeningen servicekosten de Strevenaer en De Bongerd.

1.2.1.5 Overlopende activa

Deze post betreft voornamelijk vooruitbetaalde kosten automatisering, onderhoudscontracten en verzekeringspremies.

1.2.2 Liquide middelen.1.2.2.1. Direct opvraagbaar.

	Boekjaar	Voorgaand boekjaar
Rekening-courant Rabobank	€ 67.200	€ 4.768
Rekening-courant SNS Bank	19.643	6.117
Bedrijfspaarrekening Rabobank	-	200.000
SNS zakelijk sparen	1.160.000	3.300.000
Contanten	<u>136</u>	<u>246</u>
Totaal liquide middelen	<u>€ 1.246.979</u>	<u>€ 3.511.132</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 positieve/negatieve hypotheekverklaring afgegeven.

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

	Boekjaar	Voorgaand boekjaar
Overige reserves begin boekjaar	€ 4.961.773	€ 4.784.010
Resultaat voorgaand boekjaar	<u>174.351</u>	<u>177.763</u>
Eigen vermogen 31 december voor Resultaatbestemming	<u>€ 5.136.124</u>	<u>€ 4.961.773</u>
2.1.2. <u>Resultaat boekjaar</u>	<u>€ 232.410</u>	<u>€ 174.351</u>

2.2. Egalisatierekening.

Saldo begin boekjaar	€	13.887	
Rente toevoeging		<u>208</u>	
	€	14.095	
Ten gunste van de exploitatie verantwoord:			
Complex XXI	€	5.718	
Complex XXII		<u>5.718</u>	
			11.435
Vrijval resterend deel			<u>2.660</u>
Saldo einde boekjaar	€	<u>-</u>	

2.3. Langlopende schulden.

	Boekjaar	Voorgaand boekjaar
2.3.1. <u>Leningen overheid</u>		
Saldo begin boekjaar	€ 1.008.938	€ 1.040.530
Aflossingen	-/- <u>33.160</u>	-/- <u>31.592</u>
Saldo einde boekjaar	€ <u>975.778</u>	€ <u>1.008.938</u>
2.3.2. <u>Leningen kredietinstellingen</u>		
Saldo begin boekjaar	€ 8.123.340	€ 8.327.486
Aflossingen	<u>211.977</u>	<u>204.146</u>
Saldo einde boekjaar	€ <u>7.911.363</u>	€ <u>8.123.340</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	€ 5.434	€ 3.453	-	€ <u>8.887</u>
Totaal			€	<u>8.887</u>

In 2016 is aan aflossing verschuldigd € 253.991.

2.3.3. Waarborgsommen.

	Boekjaar	Voorgaand boekjaar
Saldo begin boekjaar	€ 26.750	€ 26.818
Mutaties	-/- <u>381</u>	-/- <u>68</u>
Saldo einde boekjaar	<u>€ 26.369</u>	<u>€ 26.750</u>
Specificatie saldo einde boekjaar:		
a. Waarborgsommen	€ 22.871	€ 23.211
b. Rente waarborgsommen	<u>3.498</u>	<u>3.539</u>
Totaal	<u>€ 26.369</u>	<u>€ 26.750</u>
Specificatie mutaties boekjaar:		
Ontvangen waarborgsommen	€ 0	€ 0
Ontvangen rente waarborgsommen	<u>0</u>	<u>0</u>
	€ 0	€ 0
<u>Af:</u>		
Terugbetaalde waarborgsommen	€ 340	€ 68
Terugbetaalde rente waarborgsommen	41	0
	<u>381</u>	<u>68</u>
Saldo	<u>€ 381</u>	<u>€ 68</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.

2.4 Kortlopende schulden.

2.4.3. Belastingen en sociale lasten.

Deze post betreft te betalen loonheffing november en december 2015 ad € 7.388 en verlegde omzetbelasting ad € 87.585.

2.4.4. Overlopende passiva.

Deze post betreft hoofdzakelijk vooruit ontvangen huur en overlopende rente van geldleningen.

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 (2014: € 4,5 miljoen verlies). Dit verlies is veroorzaakt door een fiscale waardedaling van de vastgoedportefeuille.

Toelichting op de winst- en verliesrekening over het boekjaar 2014**1. Bedrijfsopbrengsten.**1.1. Huuropbrengsten.

	Boekjaar	Voorgaand boekjaar
1.1.1. <u>Te ontvangen netto huur.</u>		
a. Woningen en woongebouwen	€ 1.696.649	€ 1.645.708
b. Onroerende zaken, niet zijnde woningen	<u>47.836</u>	<u>46.669</u>
Subtotaal	€ 1.744.485	€ 1.692.378
1.1.2. <u>Af: Huurderving.</u>		
Wegens leegstand	-/- <u>11.647</u>	-/- <u>10.534</u>
Saldo	<u>€ 1.732.838</u>	<u>€ 1.681.843</u>

De "te ontvangen netto huur" is ten opzichte van het vorig jaar toegenomen als gevolg van de algemene huurverhogingen per 1 juli 2015 met 1,0 % voor woningen en 2,5% voor overige onroerende zaken en toegepaste huurharmonisatie bij nieuwe verhuur.

Huurderving:

De huurderving bedraagt 0,67 % van de te ontvangen netto huur (per 31 december 2014 0,62%). 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)	€ 77.795	€ 82.436
Af: Vergoedingsderving wegens leegstand	-/- <u>2.474</u>	-/- <u>1.257</u>
Per saldo	<u>€ 75.321</u>	<u>€ 81.179</u>

De derving van de vergoedingen bedraagt 3,3 % van de te ontvangen vergoedingen (per 31 december 2014 1,5 %). Voor het verdere zie toelichting bij huurderving.

1.3. Overheidsbijdragen.

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

1.4. Overige bedrijfsopbrengsten.

Opbrengst zaalhuur bejaardencentrum	€ 770	€ 875
Bijdrage isolatie van verhuurcomplex XVI	-	2.117
Bijdrage stookkosten en waterverbruik van bejaardencentrum en administratie (kantoor)	<u>-</u>	<u>4.543</u>
Totaal	<u>€ 770</u>	<u>€ 7.534</u>

De bijdrage isolatie van verhuurcomplex XVI is vervallen in verband met de voorgenomen sloop van het complex. Met ingang van 2015 worden de bijdragen stookkosten en waterverbruik onder de post servicecontracten verantwoord.

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

	Boekjaar	Voorgaand boekjaar
a. Sociaal vastgoed	€ 296.615	€ 291.351
b. Commercieel vastgoed	30.954	30.924
c. Onroerende goederen, ten dienste van de exploitatie	<u>13.793</u>	<u>13.793</u>
 Totaal	 <u>€ 341.362</u>	 <u>€ 336.069</u>

2.3. Lonen en salarissen.

Salarissen inclusief vakantiegeld	<u>€ 126.664</u>	<u>€ 127.859</u>
-----------------------------------	------------------	------------------

In de salarissen is begrepen de vergoeding (€ 79.980,00) aan bestuursleden.
Het gemiddeld aantal werknemers gedurende het boekjaar bedraagt 2 (1,56 fte).

2.6. Onderhoudslasten.

Dit betreft:

Klachten- en mutatieonderhoud	€ 140.274	€ 150.423
Planmatig onderhoud	<u>41.839</u>	<u>58.905</u>
 Totaal	 <u>€ 182.113</u>	 <u>€ 209.328</u>

2.7. Lasten servicecontracten

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

	Boekjaar	Voorgaand boekjaar
2.8. <u>Overige bedrijfslasten.</u>		
Huisvestingskosten	€ 9.266	12.310
Bestuurskosten	10.522	8.892
Algemene kosten	59.137	70.653
Opname energie-index	19.977	-
Implementatie Woningwet/prestatieafspraken	13.410	-
Verhuiskostenvergoeding	35.142	-
Belastingen	173.410	169.526
Verzekeringen	9.580	12.450
Bijdrage saneringssteun	-	61.105
Verhuurderheffing	196.652	166.422
Totaal	<u>€ 527.096</u>	<u>€ 501.358</u>

Onder de algemene kosten is begrepen:

Hoek en Blok controle kosten jaarrekening 2015 (raming)	10.000
Hoek en Blok aangifte vennootschapsbelasting 2015	2.117
Hoek en Blok decharge penningmeester	3.461

	Boekjaar	Voorgaand boekjaar
3.1. <u>Rentebaten.</u>		
Rente spaarrekening	€ <u>28.409</u>	€ <u>13.059</u>
Totaal	€ <u>28.409</u>	€ <u>13.059</u>

In de rentebaten is een post van circa € 18.000 begrepen betreffende 2014.

3.2. Rentelasten

Rente van langlopende schulden	€	€ 359.462
Kosten gemeentegarantie		-
Rente egalisatierekening BWS subsidies	208	374
Rente en kosten rekening-courant	<u> </u>	<u>3.586</u>
Totaal	€ <u>350.165</u>	€ <u>363.422</u>

4 Vennootschapsbelasting

In 2014 is door een fiscale waardedaling van het vastgoed een verrekenbaar fiscaal verlies ontstaan. De aangiftes 2015 wordt met dit fiscale verlies verrekenet. De last 2015 is nihil.

Het bestuur	De commissarissen
M.M.L. Pool Voorzitter	M.T. van Middelkoop Voorzitter
M.C.van Es Secretaris	H.G. Tomey – Riko Lid
E. Noorland-Hardeman Penningmeester	
J. Schoonderwoerd 2 ^e voorzitter	J. Lagendijk Lid
	T. van der Hee Lid
R.C. de Bruijn 2 ^e secretaris	
R. Vos 2 ^e penningmeester	

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 2015

De jaarrekening 2015 is vastgesteld in de vergadering van de Raad van Commissarissen gehouden op 6 juni 2015. De vergadering heeft de bestemming van het resultaat vastgesteld conform het daartoe gedane voorstel.

Voorstel tot bestemming van het resultaat over het boekjaar 2015

Het bestuur stelt aan de Raad van Commissarissen voor het resultaat over het boekjaar 2015 ten bedrage van € 232.410 geheel ten gunste van de overige reserves te brengen.

Dit voorstel is in de jaarrekening verwerkt.