



De Bouwvereniging

Jaarverslag 2015



Inhoudsopgave

Inhoudsopgave	2
Voorwoord van de bestuurder	3
Verslag van de bestuurder	5
Verslag Raad van Commissarissen	11
Volkshuisvestelijk verslag	18
Onderhoud bestaande voorraad	26
Financieel verslag	29
Kengetallen	35
Jaarrekening	37



Voorwoord van de bestuurder

Het afgelopen jaar 2015 is een jaar waarin veelvuldig van verandering of van transitie werd gesproken. Van een transitie wordt gesproken als er sprake is van een structurele verandering die het resultaat is van op elkaar inwerkende en elkaar versterkende ontwikkelingen. Het is goed merkbaar in de samenleving en in de corporatiesector dat we in een periode zitten van structurele verandering. Uiteraard is dat ook terug te zien het afgelopen jaar bij de Bouwvereniging.

Landelijk

Landelijk zijn er grote transitieoperaties gaande in de zorg, die het werk van een woningcorporatie flink raken. Decentralisatie van de zorgtaken leidt tot langer zelfstandig wonen van ouderen en van mensen die om andere redenen op hulp zijn aangewezen. Dit heeft effect op onze woningen en woonomgeving, het woonklimaat. Ook het vluchtelingenvraagstuk is een thema dat het afgelopen jaar steeds aandacht vroeg en ook de komende jaren op de agenda zal staan.

De sector

Per 1 juli van 2015 werd de nieuwe Woningwet van kracht. Dit brengt intensieve wijzigingen in de corporatiebranche met zich mee en legt veel druk op corporaties om de organisatie hierop in te richten. De nieuwe Woningwet schept meer duidelijkheid over de opgave van corporaties. De procedure voor het opstellen van prestatieafspraken is helder en doet recht aan de posities van belangrijke belanghouders van de corporatie. Aan de andere kant leidt de Woningwet ook tot een toegenomen regeldruk en verantwoordingsdruk. Hopelijk komt daar over enige tijd meer balans in, zodat we onze tijd en energie meer kunnen richten op onze primaire taak: kwalitatief goede, betaalbare en passende huurwoningen beschikbaar stellen voor mensen die hierop zijn aangewezen.

Lokaal

Ook lokaal spreken we van een transitieopgave, als we kijken naar de woningvoorraad in de gemeente Harlingen. Door demografische ontwikkelingen en het feit dat we met ons allen langer zelfstandig moeten blijven wonen, verandert de vraag naar type woningen. De komende jaren staan voor de Bouwvereniging in het teken van de wijziging van haar woningportefeuille van merendeels eengezinswoningen naar een meer levensloopgeschikte woningvoorraad. Deze agenda bepalen we niet alleen. Op welke wijze we invulling moeten geven aan deze transitieopgave van de woningvoorraad wordt nauw afgestemd met onze belangrijkste belanghouders in de gemeente: met de huurders en gemeente Harlingen. We trekken hierin samen op en willen op wijkniveau de opgave helder krijgen. Zo is er in 2015 een begin gemaakt om in gezamenlijkheid een wijkvisie op te stellen voor de Oosterparkwijk.

Dat samenwerken niet altijd even gemakkelijk gaat, hebben de afgelopen jaren uitgewezen. Om te komen tot een betere kwalitatieve passende woningvoorraad zijn er herstructureringsopgaven geformuleerd. Door onvoldoende draagvlak bij huurders, bewonerscommissies en gemeente Harlingen hebben we in deze opgave een pas op de plaats moeten maken. Door intensief overleg met elkaar te hebben en met respect en aandacht voor elkaars belangen zijn we nu, begin 2016, voor de herstructurering in Plan Zuid gekomen tot een compromis waar alle partijen zich in kunnen vinden.

Intern

Ook als organisatie zijn we 'in transitie'. De afgelopen jaren hebben we het werk met steeds minder mensen gedaan. Uitgangspunt hierbij is dat onze dienstverlening wel op peil moet blijven. Door slimmer samen te werken, digitalisering en optimalisering van diverse processen en bevoegdheden lager in de organisatie te borgen, zijn we in staat om dit te realiseren. Deze transitie is nog niet afgerond en zal ook in 2016 en opvolgende jaren verder ingevuld worden.



Begin 2015 is er een visitatie uitgevoerd. Daarin is teruggekeken naar het presteren van de Bouwvereniging over de jaren 2011 t/m 2014. De Bouwvereniging kreeg hier als eindoordeel een ruime voldoende voor. Geconcludeerd werd dat de ingeslagen weg steeds meer zijn vruchten begint af te werpen. Wel werd geconstateerd dat we wel degelijk nog stappen hebben te maken in de invulling van de koers **Van Ons naar WIJ**. Met blijvende aandacht gaan we ook de komende jaren invulling geven aan deze koers, om van Ons daadwerkelijk Wij te maken.

ir. P.E. van der Wier
Directeur-bestuurder



Verslag van de bestuurder

Voorraadbeleid

Uitwerking van strategisch voorraadbeleid

We hebben in 2013 en 2014 gewerkt aan het actualiseren van onze vastgoed-opgave. In onze vastgoedstrategie is duidelijk naar voren gekomen dat we een opgave hebben in het transformeren van onze woningvoorraad naar meer levensloopgeschikte woningen. In 2015 is in de uitwerking daarvan vertraging opgetreden. Door het uitblijven van draagvlak onder bewoners bij de herstructureringsprojecten zijn we nog niet tot realisatie gekomen van deze projecten. Daarmee lopen we vertraging op in onze transitieopgave. In 2016 willen we een slag gaan maken met het opplussen van woningen. Dat houdt in dat we bestaande eengezinswoningen meer levensloopgeschikt gaan maken. Op het gebied van verkoop blijven we in de pas met de transitieopgave. Van de tien begrote woningen zijn er negen gerealiseerd in 2015.

Energetische maatregelen

Naast het groot onderhoud en dagelijks onderhoud zijn ook in 2015 maatregelen uitgevoerd om de woningen energetischer te maken. We zijn op weg om onze doelstelling (in 2020 gemiddeld label B) te gaan behalen. De energetische maatregelen worden gelijktijdig uitgevoerd met planmatig onderhoud om de overlast voor de bewoners zoveel mogelijk te beperken. Het wordt uitgevoerd zonder huurverhoging voor de zittende huurder, zodat de maatregelen direct ten goede komen aan de betaalbaarheid van het wonen.

Projecten

Plan Zuid

Begin 2015 kwam er een nieuwe projectstructuur om de projecten Plan Zuid en Almenum verder van de grond te krijgen. De gemeente voert de regie. Voor Almenum en Plan Zuid zijn twee aparte stuurgroepen opgericht. Daardoor kregen beide projecten een ander dynamiek. In plan Zuid is intensief samengewerkt met de bewonerscommissie om te komen tot een door de bewoners gedragen plan. Er is samen opgetrokken om te komen tot een sociaal plan dat speciaal is toegeschreven naar de doelgroep van Plan Zuid. Daarnaast is intensief overleg geweest met de bewonersafvaardiging en de gemeente over de vervangende nieuwbouw op het aanliggende AZC-terrein. In september is een aanbod aan de bewoners gedaan. Helaas, ondanks dat een meerderheid zich positief uitsprak over de plannen, behaalden we niet de noodzakelijke 70% voorstanders. Verder overleg is nodig om met elkaar een oplossing te zoeken om dit project vlot te trekken. Begin 2016 willen we duidelijkheid kunnen geven aan de betreffende bewoners.

Almenum

Voor Almenum waren er in 2015 ook diverse stuurgroep overleggen. Betrokken partijen zijn tot de conclusie gekomen dat er aanvullend onderzoek nodig is om een goede afweging voor wooncentrum Almenum te kunnen maken. De gemeente Harlingen start in 2016 met een woonwensenonderzoek met aandacht voor de zorgvraag onder alle Harlingers van 55 jaar en ouder. Uitkomsten daarvan vormen de onderlegger om te komen tot toekomstplannen voor wooncentrum Almenum. Het project is eind 2015 tijdelijk stopgezet in afwachting van de onderzoeksresultaten. Deze uitkomsten worden in de zomer 2016 verwacht.

Oplevering De Helling

Wel hebben we in 2015 dertig levensloopbestendige nieuwbouwappartementen kunnen toevoegen aan onze woningvoorraad. Van de VOF Zuiderhaven hebben we dertig huurappartementen afgenomen. Alle toegankelijk met huurtoeslag en het merendeel bevindt zich onder de aftoppingsgrens, waardoor ze ook beschikbaar zijn voor huurders met een smalle beurs.



Verhuurbeleid

Woningtoewijzing

Voor het toewijzen van de woningen hebben de te maken met Europese richtlijnen met betrekking tot het inkomen van woningzoekenden. Ook in 2015 is het ons gelukt om binnen de marges toe te wijzen: 96,91% is correct toegewezen. Volgend jaar komt er nog een inkomenscriterium bij, de passendheidstoets. Hierover zijn eind 2015 afspraken met de Huurdersraad en de gemeente gemaakt.

Het aantal geïnteresseerden voor een woning van De Bouwvereniging is in 2015 licht toegenomen, maar het aandeel actief woningzoekenden (591, wat neerkomt op circa 18%) blijft redelijk constant.

Huurprijsbeleid

De Bouwvereniging voert een gematigd huurprijsbeleid. De jaarlijkse huurverhoging per 1 juli 2015 was 1%. We maakten gebruik van de mogelijkheid om mensen met een hoger inkomen een inkomensafhankelijke huurverhoging te geven. Dat gaf de mogelijkheid om de laagste inkomensgroep een huurverhoging te geven van 0,9%, dus iets onder inflatie. Deze uitwerking is in nauw overleg met de Huurdersvereniging Harlingen tot stand gekomen.

Belanghouders en samenwerking

Huurders

In 2015 is veelvuldig overleg geweest met de Huurdersvereniging en Huurdersraad-in-oprichting. In mei 2015 is -na een ledenvergadering- de Huurdersvereniging vervangen door een Huurdersraad in oprichting. Vanuit de gedachte dat een Huurdersraad, met daarin huurders vanuit diverse wijken en buurten van Harlingen, beter in staat is om de belangen van huurders naar voren te brengen in het overleg met de Bouwvereniging en de gemeente. De Bouwvereniging faciliteert deze omslag van de huurdersorganisatie en heeft daartoe in 2015 het lidmaatschap van alle huurders voor de HvH betaald. Daarnaast is de afspraak gemaakt om in het vervolg de lidmaatschapsgelden namens de Huurdersraad maandelijks te innen. Een hernieuwde samenwerkingsovereenkomst is in de maak en verwacht wordt dat deze begin 2016 ondertekend kan worden.

Naast overleg met de Huurdersvereniging of Huurdersraad is ook met diverse bewonerscommissies overleg geweest. Het overleg met bewonerscommissies wordt gevoerd als het om zaken gaat die specifiek dat complex aangaan. Zo is intensief overleg gevoerd met de bewonerscommissie van de BMW-straten (te slopen woningen in Plan Zuid aan de **Bernhard**-, **Margriet** en **Wilhelminastraat**) en met de bewonerscommissie van wooncentrum Almenum.

Gemeente Harlingen

In april 2015 is een lokaal Woonakkoord opgesteld en getekend tussen drie partijen; gemeente, Huurdersvereniging en De Bouwvereniging. In dit lokaal Woonakkoord hebben we ons gezamenlijke ambitieniveau voor de komende jaren bepaald voor de sociale huisvesting in Harlingen. Dit is voor het eerst dat dergelijke afspraken tussen deze drie partijen zijn opgetekend. In 2015 heeft de Bouwvereniging, conform afspraken nieuwe Woningwet, een bod uitgebracht aan de gemeente Harlingen en de huurdersvereniging. Dat bod moet resulteren in concrete prestatieafspraken voor 2016.

Met de gemeente Harlingen is op diverse niveaus veelvuldig contact en overleg geweest. Zo vindt er tweemaandelijks een regulier overleg plaats op bestuurlijk niveau. Daarnaast is er voor de twee meest spraakmakende projecten (plan Zuid en Almenum) overleg geweest op werkgroep- en stuurgroepniveau, onder regievoering van de gemeente. Er wordt intensief samen opgetrokken bij dergelijke projecten. Ook wordt er nauw samengewerkt om een goed beeld te krijgen van wat er speelt in de diverse wijken. Daartoe is in 2015 gestart met bewonersavonden in de Oosterparkwijk. Dit moet resulteren in het opstellen van een wijkvisie. Overige dorpen en wijken volgen in de komende jaren.



Overige belanghebbers

De Bouwvereniging heeft vele en goede contacten met diverse zorginstellingen. We zijn deelnemer van de stichting GEEF. Dit is een provinciaal samenwerkingsverband van zorginstellingen, onderwijsinstellingen, woningcorporaties en gemeenten. Het samenwerkingsverband richt zich specifiek op langer zelfstandig wonen. Doel is het verwerven en delen van kennis op dit gebied.

Begin januari 2015 kwam de gemeenteraad op werkbezoek bij de Bouwvereniging. We hebben met de raad stil gestaan bij de plannen uit ons geactualiseerd strategisch voorraadbeleidsplan e. wat voor investeringen dit met zich meebrengt in de gemeente Harlingen. Samen hebben we gesproken over de inhoud en consequenties van de nieuwe Woningwet.



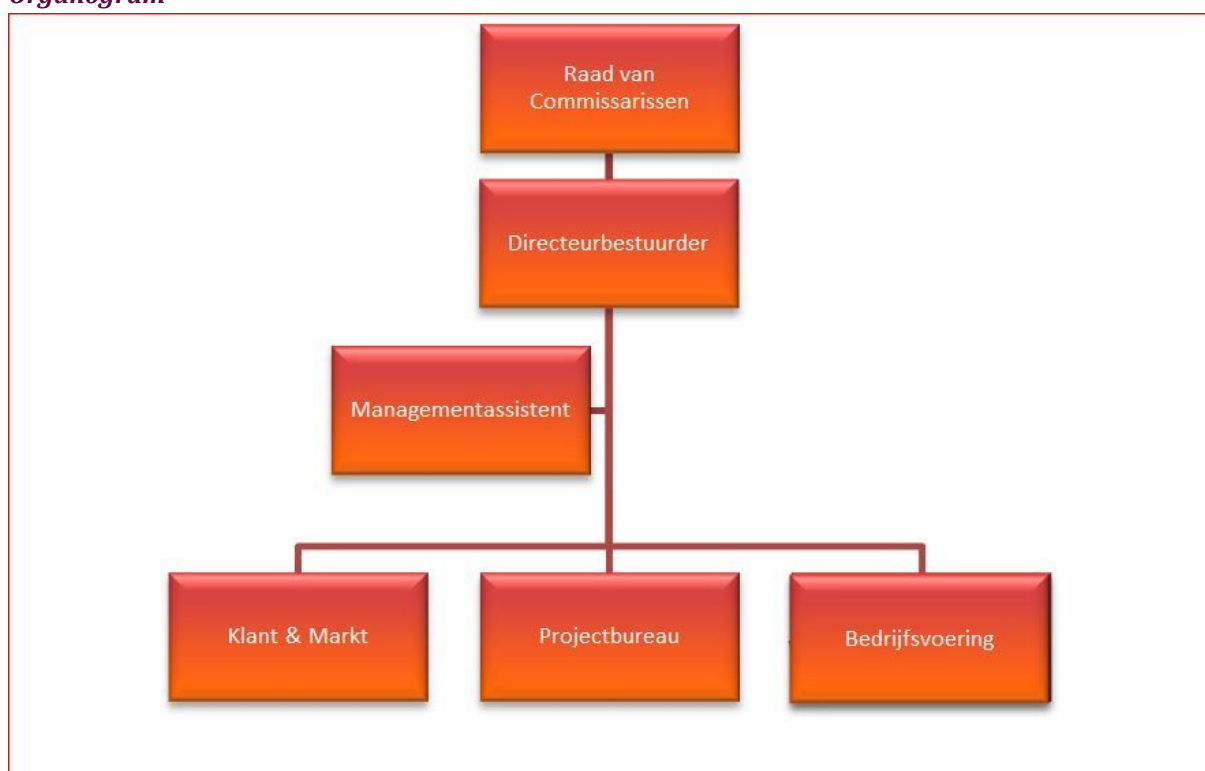
De organisatie

De Bouwvereniging is een kleine lokale woningstichting. Onze kracht is betrokkenheid. We staan dicht bij onze huurders en de lijnen zijn kort. Dit willen we verder versterken en borgen in onze organisatie.

Een verdere digitalisering van allerlei processen maakt een betere sturing en efficiënter werken mogelijk. In 2015 zijn diverse onderhoudsprocessen gedigitaliseerd. Daarnaast hebben we afgelopen jaar geïnvesteerd in een traject 'slimmer samenwerken'. Dit is nodig vanwege de personeelsstop die sinds enkele jaren geleden geldt. Het werk moet gebeuren met minder mensen. Dat betekent dat we met elkaar zoeken naar een efficiëntere werkwijze die geen afbreuk doet aan de kwaliteit van onze dienstverlening.

In 2016 willen we de klantgegevens zodanig digitaliseren, dat onze klanten zelf zaken via internet kunnen regelen. Dit moet eind 2016 operationeel zijn.

Organogram



De organisatiestructuur is niet gewijzigd. Het aantal medewerkers per einde 2015 is 32. Per 1 oktober 2015 vond er een bestuurswisseling plaats wegens pensionering van de oud-bestuurder. Het is gelukt om een nieuwe bestuurder te werven vanuit de eigen organisatie.

Governance

Na de bestuurswisseling waren er enkele sessies met RVC en Bestuurder om afspraken te maken op welke manier de samenwerking in te richten. Deze sessies moeten uitmonden in een helder toezichtskader. Ook worden in vervolg op deze sessies de statuten gewijzigd en diverse reglementen opgesteld. Dit alles vindt zijn beslag in 2016.

Klachten

De Bouwvereniging heeft samen met Wonen Noord West Friesland een gezamenlijke regionale klachtenadviescommissie. In 2015 is bij de klachtenadviescommissie één klacht binnengekomen van een huurder van de Bouwvereniging. Deze klacht werd door de Klachtenadviescommissie niet in behandeling genomen, omdat de klacht nog in behandeling was bij de Bouwvereniging. Klager heeft zich in een later stadium niet meer tot de klachtenadviescommissie gewend.



Financiën

De Bouwvereniging is een financiële gezonde organisatie. De afgelopen jaren zijn bezuinigingen ingezet om de bedrijfslasten te verlagen. Vooral door een personeelsstop zijn de beïnvloedbare bedrijfslasten flink afgenomen. Dat resulteerde afgelopen jaar in een positie in de A-categorie in de Aedesbenchmark. We blijven aandacht houden voor het terugdringen van bedrijfslasten. Echter de totale bedrijfslasten stijgen nog door de verhuurdersheffing en de stijging van de gemeentelijke heffingen.

Risicobeheersing

De Bouwvereniging loopt bij de uitvoering van haar taken als sociale huisvester risico's van verschillende aard. Wij zijn hiervan bewust en hebben daar waar mogelijk interne maatregelen genomen om deze risico's te beheersen. Risico's willen we in kaart hebben, omdat deze een belangrijke invloed kunnen hebben op de verwachte operationele kasstromen. Wanneer deze onder druk komen te staan heeft dat invloed op de financierbaarheid van toekomstige investeringen.

We onderscheiden bij de risicobeheersing vijf aandachtsgebieden. Dit zijn:

1. Overheid
2. Regelgeving
3. Rentelasten
4. Aard van het bezit
5. Interne organisatie

Ad 1: met het ingaan van de nieuwe Woningwet in 2015 is de regelgeving voor corporaties fors veranderd. De komende jaren moet deze regelgeving worden ingevoerd en deze invoering kan leiden tot keuzes die geld kosten. Er dient een scheiding te komen tussen DAEB-activiteiten en niet-DAEB activiteiten. Aan de ene kant een duidelijk standpunt, echter ook de Bouwvereniging heeft een (beperkt) aantal activiteiten die nu als niet-DAEB worden aangemerkt waar we wellicht afscheid van moeten nemen en niet gaan uitbreiden

Het passend toewijzen wordt in 2016 ingevoerd. Na een gewenningsperiode moeten van de huurtoeslaggerechtigde huishoudens 95% een woning toegewezen krijgen onder de aftoppingsgrens. Dit raakt direct het huurbeleid, want zijn er voor de woningen met een hogere prijs wel huurders te vinden? In 2016 wordt daarom het huurbeleid ook geactualiseerd.

Zowel de centrale overheid als ook de lokale overheid verhogen jaarlijks hun kosten fors. De huren stijgen jaarlijks bij de Bouwvereniging met inflatie. De lasten van de lokale overheid stegen de laatste vier jaar 12,6% en de verhuurdersheffing ging van nul naar meer dan € 1 mln. per jaar. Door interne bezuinigingen op de eigen lasten en het onderhoud vangen we deze lastenverzwaringen op. Lastenstijgingen hoger dan inflatie door de lokale en centrale overheid in de toekomst zijn een potentieel risico.

Ad 2: De rol van de gemeente en de huurder is veranderd in de nieuwe Woningwet. Gemeenten moeten meer sturen met een woonvisie waar wij als corporatie een bod op moeten doen. Zowel de gemeente als de huurdersraad dient akkoord te gaan met dit jaarlijkse bod op de woonvisie. De huurdersraad heeft een steviger positie gekregen in de Wet. Dit vraagt van alle partijen verandering, kennis en vastberadenheid door te werken vanuit een meerjarenvisie.

Ad 3: Woningcorporaties zijn kapitaalsintensieve organisaties. Investeringen kunnen voor een deel uit de positieve kasstromen worden betaald. Het grootste deel moet echter worden gefinancierd. Op dit moment is de rentestand historisch laag. De beheersing van de kosten van de financieringen hebben we geregeld in het treasury statuut. In de meerjarenbegroting rekenen we met een toekomstig rentepercentage van 5%. Mocht de rente in de toekomst hier over heen gaan dan is dit een risico voor de uit te voeren investeringen.

Ad 4: De Bouwvereniging heeft vanuit de historie veel eengezinswoningen. Deze woningen zijn veelal in de jaren '60 en '70 gebouwd en waren gericht op gezinnen. De huidige bewoners en woningzoekenden zijn veelal één- en tweepersoonshuishoudens. Bovendien is de gemiddelde leeftijd van de bewoners en woningzoekenden gestegen en is er sprake van een forse vergrijzing in de gemeente Harlingen. Hier wordt het woningbezit op aangepast door nieuwbouw en transformatie. Dit hebben we vastgelegd in ons geactualiseerd strategisch voorraadbeheersplan.

Ad 5: De mens is veelal de zwakste schakel in de beheersing van risico's. Dit geldt uiteraard ook voor onze eigen interne organisatie. In 2014 en 2015 hebben we intern een kanteling gemaakt van een hiërarchische structuur naar meer projectmatig werken, waarbij medewerkers meer



bevoegdheden en verantwoordelijkheden kregen. Dit kan in het begin best eens fout gaan maar dat accepteren we als lerende organisatie. Andere risico's liggen op het vlak van imagoschade door handelen vanuit de eigen organisatie of nieuwe regelgeving onbewust niet juist toe te passen. We proberen deze risico's door interne trainingen en personeelsbijeenkomsten zoveel als mogelijk te beperken.

Verbindingen

De Bouwvereniging heeft twee verbindingen, de VOF Zuiderhaven en Kanaalweg BV.

VOF Zuiderhaven

Deze verbinding heeft in 2015 dertig huurappartementen gerealiseerd. Deze zijn door de Bouwvereniging aangekocht en nu verhuurd. Nu wordt volop gewerkt aan plannen voor het Dukdalf-terrein. Na realisatie van het Dukdalf-terrein wordt de VOF geliquideerd.

Kanaalweg BV

Dit is een verbinding die is aangegaan met Noppert vastgoed. Noppert vastgoed is in 2014 failliet gegaan. Eerder was al besloten om de grondposities te verkopen. Dit beleid wordt voortgezet. Als de grond verkocht is, wordt ook deze verbinding geliquideerd.



Verlag Raad van Commissarissen

De raad van commissarissen houdt toezicht op de directeur-bestuurder en op de algemene gang van zaken in de corporatie en de met haar verbonden ondernemingen. De raad van commissarissen staat de directeur-bestuurder met raad terzijde en houdt toezicht op:

- de realisatie van de doelstellingen van de corporatie
- de strategie en de risico's verbonden aan de activiteiten van de corporatie
- de opzet en de werking van de interne risicobeheersings- en controlesystemen
- het kwaliteitsbeleid
- de kwaliteit van de maatschappelijke verantwoording
- het financiële verslaggevingsproces
- de naleving van toepasselijke wet- en regelgeving
- het risicomanagement en de interne beheersing van verbindingen.

Daarnaast is de raad verantwoordelijk voor de benoeming (en eventueel schorsing of ontslag) van de directeur-bestuurder.

De taken, verantwoordelijkheden en bevoegdheden van de raad van commissarissen staan in de statuten en zijn uitgewerkt in een reglement.

In dit verslag legt de raad van commissarissen verantwoording af over de wijze waarop zij invulling heeft gegeven aan de uitvoering van haar taken en bevoegdheden in dit verslagjaar 2015.

Actualiteit

De woningcorporaties bevinden zich nog midden in een transitieperiode. Met de nieuwe Woningwet (die per 1 juli 2015 van kracht werd) en het daarop gebaseerde BTIV (Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015) worden allerlei hervormingen doorgevoerd: de sterkere rol voor de huurders en gemeente, de beperking tot de kerntaak " het huisvesten van de doelgroep" (mensen met een smalle beurs) en de verscherping van intern en extern toezicht. In ons ondernemingsplan was al opgenomen dat de Bouwvereniging zich uitsluitend zal bezighouden met de kerntaak; in dat opzicht verandert er dus niets.

Daarnaast werd per 1 mei 2015 de vernieuwde Governancecode voor woningcorporaties ingevoerd. Hierin wordt meer aandacht gegeven aan de normen en waarden bij de maatschappelijke opdracht, de geschiktheid en aanspreekbaarheid van bestuur en de raad van commissarissen en de samenwerking met huurders en gemeente. De Bouwvereniging is zonder verdere eigen specifieke aanpassingen volledig akkoord gegaan met de code en die is sindsdien van toepassing.

Een van de maatregelen in het kader van een krachtiger toezicht is de invoering van de verplichte Permanente Educatie, waaraan de leden van de raad hebben meegewerkt.

Voor de Bouwvereniging was 2015 ook verder een bijzonder jaar. De heer Koos van Weerlee, vanaf 1998 directeur-bestuurder, is per 1 oktober gedefungeerd. Tot haar genoegen heeft de raad in zijn plaats mevrouw Petra van der Wier, al zes jaar werkzaam bij De Bouwvereniging, tot directeur-bestuurder benoemd.

De beloning van de in 2015 benoemde nieuwe directeur-bestuurder en de honoraria van de commissarissen voldoen aan de huidige WNT2-regeling.

Inhoud toezicht

Toezichtmodel

In de (meerjaren)begroting wordt het beleid van de Bouwvereniging vastgesteld en in geld vertaald. De raad van commissarissen keurt de (meerjaren)begroting goed. Per tertiaal informeert de directeur-bestuurder over de voortgang en eventuele afwijkingen. In de tertiaalrapportage staat ook informatie over volkshuisvestelijke zaken, treasury en projecten en de daarmee verbonden risico's.



Bedrijfsrisico's

De raad van commissarissen speelt een actieve rol in de bedrijfsrisico's bij de Bouwvereniging. In de begroting worden scenario-analyses gemaakt voor mogelijke tegenvallers. Voor alle scenario's geldt dat de Bouwvereniging ruim boven de minimale interne- en WSW-criteria blijft. Uit het basisscenario blijkt dat de kasstromen met de voorziene investeringen boven de kritische grens blijven. Ook met de stelselwijziging van de marktwaarde en de invoering van de passendheids-toets. De raad van commissarissen is van mening dat de financiële positie van de Bouwvereniging in control is (voldoende solvabiliteit, positieve kasstromen). In het jaar 2015 is geen saneringsheffing geheven. Wat er met de verhuurdersheffing in de komende jaren gebeurt, is nog onbekend. In de begroting 2016 en volgende jaren zit voldoende investeringsruimte. De raad van commissarissen zal zich de komende jaren intensief laten informeren over de ontwikkelingen.

Integriteit

Voor de raad van commissarissen is integriteit een belangrijk aandachtsveld. Er is een risicoanalyse aanwezig die is voorgelegd aan en goedgekeurd door de raad van commissarissen.

De raad van commissarissen heeft kennis genomen van het beleid van de directeur-bestuurder om integriteitsrisico's te beperken. Dit beleid is goedgekeurd door de raad van commissarissen. Op basis van dit beleid is dit opgenomen in een klokkenluidersregeling.

Bedrijfsvoering

De raad van commissarissen heeft kennisgenomen van de maatregelen van de directeur-bestuurder om de bedrijfsvoering te optimaliseren. Het plan (project zelfstandig werken) is door de raad van commissarissen goedgekeurd en is in de praktijk gebracht. De raad van commissarissen vindt het belangrijk dat ook op deze wijze niet alleen de bedrijfslasten kunnen worden teruggebracht, maar dat de bouwvereniging ook een effectieve organisatie heeft. Uit het benchmarkonderzoek van Aedes blijkt dat de Bouwvereniging inmiddels tot de groep behoort met de laagste bedrijfslasten.

Governance

De raad van commissarissen hanteert zoals gemeld de Governancecode 2015 zonder de 'leg uit' bepalingen.

In het voorjaar is door Raef!ex een visitatie uitgevoerd op basis van de 5.0-versie van de Methodiek Maatschappelijke Visitatie Woningcorporaties. De score was als volgt:

Totale beoordeling:	
Presteren naar Opgaven en Ambities	6,8
Presteren volgens Belanghebbenden	6,7
Presteren naar Vermogen	7,0
Governance	6,6

Ten behoeve van de onafhankelijkheid van commissarissen en directeur-bestuurder wordt sinds 2011 geïnventariseerd welke nevenactiviteiten, en eventuele privé-contacten met zakelijke relaties, er bestaan. De conclusie: de onafhankelijkheid van commissarissen en directeur-bestuurder is gewaarborgd.

Het afleggen van maatschappelijke verantwoording gebeurt door de directeur-bestuurder. In bijeenkomsten met de belangrijkste belanghouders geeft hij informatie over de behaalde maatschappelijke prestaties. Daarnaast heeft de raad in 2015 drie keer de vertegenwoordigers van de Huurdervereniging gesproken: over de benoeming van een nieuwe directeur, de onderlinge samenwerking en de (her)benoeming van de huurderscommissarissen.

De raad van commissarissen en de directeur-bestuurder, het managementteam en beleids-medewerkers van de Bouwvereniging hebben samen een contactdag met de gemeente Harlingen gehad, waarbij het voltallige college van B&W aanwezig was. De contactdag is gehouden bij de NHL Hogeschool in het Huis van het Heden. Het programma bestond uit een presentatie van projecten



van Platform GEEF, een rondleiding door Huis van het Heden (in het kader van langer thuis en levensloopbestendig wonen) en als laatste een lectoraat: ‘Wonen, welzijn en zorg op hoge leeftijd en WMO’; dus over het beleid en werkterrein van de Bouwvereniging.

Financiële continuïteit

De raad van commissarissen bewaakt nauwgezet de ontwikkeling van de financiële positie van de Bouwvereniging. Daarover spreekt de raad met de accountant bij de jaarvergadering. De raad van commissarissen heeft kennis genomen van de oordeelsbrieven van CFV, BZK en WSW. Daaruit blijkt dat de Bouwvereniging voldoende solvabel is, voldoende continuïteit heeft, rechtmatig gehandeld heeft en voldoende kredietwaardig is. De raad van commissarissen onderstreept het belang van positieve kasstromen voor de Bouwvereniging.

Verbindingen

De Bouwvereniging kent nog twee verbindingen, die zijn toegelicht in de jaarrekening. Deze verbindingen zijn destijds aangegaan vanuit een afwegingskader waarin fiscale, operationele en aspecten van risicobeheer zijn opgenomen. Ten behoeve van deze verbindingen is een BV opgericht: Woningbeheer Harlingen Participatie BV. Deze Participatie BV heeft twee projecten samen met twee marktpartijen. De Bouwvereniging is in de verbindingen vertegenwoordigd door haar directeur-bestuurder. De raad van commissarissen is toezichthouder van de Woningbeheer Participatie BV. Het verantwoorden van de verbindingen geschiedt periodiek binnen de tertiaal rapportages. In één van de verbindingen wordt als gevolg van een bestemmingswijziging (Oude Trekweg) een exit-strategie gevolgd. De grondposities worden verkocht. De raad van commissarissen heeft al goedkeuring verleend aan een aantal verkooptransacties. De andere verbinding heeft betrekking op de nieuwbouw aan de Zuiderhaven (Dukdalf-terrein). De te realiseren woningen zullen als sociale huurwoningen worden verhuurd. Zodra dit verantwoord is, worden alle verbindingen uiteindelijk geliquideerd.

Volkshuisvestingsopgaaf

De raad van commissarissen heeft kennis genomen van de woningmarktanalyses van Atrivé en RIGO. De woningmarkt zal de komende jaren ontspannen. Woningen met de minste kwaliteit dreigen dan structureel leeg komen te staan. Een gemeentelijke en regionale afstemming over woningbouw is noodzakelijk. Door de vergrijzing ontstaat er een groeiende vraag naar voor ouderen geschikte woningen, terwijl er ook vanuit de startersgroep nog steeds een grote vraag naar voor hen passende woningen bestaat. De raad vindt het belangrijk om financiële middelen van de Bouwvereniging voor beide doelgroepen in te zetten. Daarnaast zullen ook andere in de toekomst niet meer goed verhuurbare woningen moeten worden aangepast en/of vervangen. Betaalbaarheid en duurzaamheid staan daarbij voorop. De huidige voorraad sociale woningen moet na de nodige vervanging en aanpassing voldoende zijn.

Treasurystatuut

De raad van commissarissen heeft conform de bepalingen van de Woningwet in 2015 een nieuw Treasurystatuut goedgekeurd. De Bouwvereniging heeft geen risicovolle derivaten.

Investerings- en Verbindingenstatuut

Binnen de huidige regelgeving moet iedere corporatie een toetsingskader voor investeringen en verbindingen opstellen. Dit toetsingskader noemt de Bouwvereniging het Investerings- en Verbindingenstatuut. De raad van commissarissen heeft dit statuut al eerder goedgekeurd. In het kader van de nieuwe Woningwet wordt inmiddels gewerkt aan een nieuw Financieel Reglement, waarin vooral voor toezichthouders veel nieuwe bepalingen worden opgenomen.

Samenstelling raad van commissarissen

De raad van commissarissen bestaat uit vijf leden die primair voor een periode van vier jaar worden benoemd, met de mogelijkheid van herbenoeming. In verband met het maximum aantal zittingstermijnen heeft de raad van commissarissen een rooster van aftreden. (zie hieronder). De selectie van de leden van de raad van commissarissen is gebaseerd op onderstaande profielschets.



De heer O.G. Jelsma was in 2015 voorzitter en de heer W.G.M. Megens vicevoorzitter. Per ultimo 2015 is de heer Y. Tolsma volgens rooster afgetreden. Met ingang van 1 januari is de heer H.E. Kroeze toegetroten tot de raad, terwijl eind 2015 twee voorbereidingsbesluiten zijn genomen met betrekking tot de herbenoeming van mevrouw J.M. de Groot-Stoker en de benoeming van een nieuwe huurdercommissaris in de persoon van de heer C.J. Hanenburg.

Geen van de commissarissen vervult nevenfuncties, die een mogelijk tegenstrijdig belang met de Bouwvereniging kunnen opleveren. Mevrouw De Groot-Stoker en heer Tolsma hadden zitting namens de Huurdersvereniging. Alle commissarissen zijn lid van de Vereniging Toezichhouders Woningcorporaties en bezoeken geregeld bijeenkomsten en cursussen.

Profiel

Door de raad van commissarissen is een profiel vastgesteld waarin de gewenste deskundigheid en achtergrond van de commissarissen wordt geschetst.

Commissarissen moeten voldoen aan de volgende profielschets:

- Minimaal HBO werk- en denkniveau;
- Bestuurlijke ervaring en netwerken;
- Goede uitdrukkingsvaardigheid en beschikken over sociale vaardigheden;
- Bereidheid op de hoogte te blijven van nieuwe ontwikkelingen en actualiteiten wat betreft het vakgebied;
- Geen tegengestelde belangen ten opzichte van andere functies die zij vervullen.

De samenstelling van de raad is erop gericht dat op financieel-economisch, juridisch en volkshuisvestelijk en op bouwkundig gebied specialistische kennis en ervaring aanwezig is. Als uitgangspunt geldt verder dat de meerderheid van de commissarissen in de gemeente Harlingen moet wonen, respectievelijk een speciale binding daarmee heeft.

leden	m/v	geboren	(voormalig) beroep	benoemd	zitting t/m
de heer O.G. Jelsma (voorzitter)	m	1949	notaris	2013	2016
Mevr. J.M. de Groot-Stoker (lid)	v	1956	docente	2012	2015
de heer W.G.M. Megens (lid)	m	1954	directeur-bestuurder	2014	2017
de heer Y. Tolsma (lid)	m	1946	administrateur	2006	2015
de heer H.E. Kroeze (lid)	m	1971	consultant	2015	2018

Auditcommissie

Naast de specifiek vastgelegde verantwoordelijkheden in de statuten heeft de raad van commissarissen in september 2015 een Auditcommissie benoemd, die bij haar werk het daartoe vastgestelde Reglement Auditcommissie als leidraad gebruikt.

Remuneratiecommissie

Remuneratiecommissie vastgesteld. Vooruitlopende hierop is de raad al eind 2014 gestart met de opvolgingsprocedure van de heer Van Weerlee. Daartoe zijn gesprekken met de MT-leden en de OR gevoerd en is het bestuur van de Huurdersvereniging geconsulteerd. De raad heeft hieruit geconcludeerd dat eerst met een interne sollicitatieprocedure zou moeten worden begonnen. Vanuit het MT werd ook nog de suggestie gedaan voor een tweehoofdige directie. Maar, na ook inschakeling van een wervings- en selectiebureau, heeft de raad - in het kader van verdere professionalisering van de organisatie - na enkele vergaderingen besloten de eenhoofdige directie te handhaven en over een paar jaar - naast de directie - met nog een MT-lid verder te gaan. Een en ander leidt bovendien tot een verder besparing van de bedrijfslasten. In overleg met gemeld bureau is een functieprofiel opgesteld. Mevrouw van der Wier heeft hierop gereageerd door naar deze functie te solliciteren en zij is na een assessment door de commissie voorgedragen als nieuwe directeur-bestuurder. Deze voordracht is unaniem overgenomen door de Huurdersvereniging en de OR. Daarna is mevrouw van der Wier in de vergadering van 9 juni 2015 door de raad unaniem benoemd.

Conform het rooster van aftreden traden eind 2015 twee commissarissen af: de heer Y.Tolsma (huurdersvertegenwoordiger/ niet herkiesbaar) en mevrouw J.M.de Groot-Stoker (ook huurdersvertegenwoordiger/ wel herkiesbaar) Na overleg met de Huurdersvereniging besloot deze mevrouw de Groot voor herbenoeming voor te dragen en de Bouwvereniging gevraagd de sollicitatie voor



een nieuwe huurderscommissaris op te starten, waarbij zij ook zitting wilden nemen in de selectiecommissie. Aan dat laatste verzoek werd graag door de raad voldaan. Op basis van het vrijgekomen profiel voor de nieuwe commissaris is een open sollicitatie gestart en uit twintig kandidaten heeft de selectiecommissie unaniem de heer C. Hanenburg aanbevolen bij de Huurdersvereniging. Na een gesprek met de Huurdersvereniging is de heer Hanenburg unaniem door haar bestuur voorgedragen. De raad van commissarissen heeft vervolgens de voorbereidingsbesluiten tot (her)benoeming genomen. Hierna konden de fit-en-proper-testen worden opgestart bij de Woonautoriteit (ILT). Op basis van een positief advies van de Woonautoriteit is de heer Hanenburg per 1 februari 2016 tot lid van de raad van commissarissen benoemd en vindt de herbenoeming van mevrouw De Groot-Stoker plaats per 19 april 2016.

Nevenactiviteiten leden raad van commissarissen

Geen van de leden van de raad heeft relevante nevenactiviteiten verricht of functies vervuld die het lidmaatschap van de raad in de weg zouden kunnen staan.

Permanente scholing leden raad van commissarissen

Leden	Punten	Permanente scholing
Algemeen		- Aedes-Actiz Kenniscentrum Wonen-Zorg – In-company bijeenkomst, samen met de RvC van Wonen Noordwest Friesland, St. Annaprochie: De zorg verandert; gevolgen voor de corporatie
de heer O.G. Jelsma (voorzitter)	4	VTW - Toezichthouden bij renovatie & Bouwopgaven (8/10)
Mevr. J.M. de Groot-Stoker (lid)	4	VTW - Corporate governance en de rol van de rvc (8/12)
de heer W.G.M. Megens (lid)	4	VTW - Masterclass Recht op goed toezicht (26/6)
		- Ministerie BZK – Bijeenkomst Woningwet op Weg (17/9)
	9	VTW - Inspiratiegroep 16 (Bijeenkomsten 3/6 / 5/10 / 23/11)
	4	VTW - Masterclass Werkgeverstaken (2/11)
de heer Y. Tolsma (lid)	6	SOM- Beleid rond huurachterstanden & huisuitzettingen (25/3)
de heer H.E. Kroeze (lid)	4	VTW Masterclass – Risicomanagement (23/4)
	4	VTW Masterclass – Assetmanagement en Integrale Vastgoedsturing (8/9)

Verantwoording

Activiteiten van de raad van commissarissen

In totaal heeft de raad van commissarissen in 2015 zeven keer volgens een vooraf vastgesteld schema vergaderd. Belangrijke onderwerpen op de agenda: de gevolgen van de nieuwe Woningwet, de nieuwe governancecode, de samenwerking met de Huurdersvereniging c.q. nieuwe Huurdersraad, de samenwerking met de gemeente Harlingen, de meerjarenbegroting, begroting 2016, jaarrekening 2014, strategisch voorraadplan, periodieke rapportages, investeringen, bedrijfslasten, risicomanagement, Wet Normering Topinkomens (WNT), vacatures raad van commissarissen, vacature directeur-bestuurder, herstructurering Plan Zuid, toekomst woon-zorgcentrum Almenum, managementletter accountant, Europese toewijzing, en honorering raad van commissarissen.

De raad heeft helaas moeten constateren dat de ontwikkeling van Plan Zuid opnieuw vertraging oploopt doordat niet de vereiste 70% instemming van de huurders is verkregen. De resultaten van het in opdracht van de gemeente uit te voeren seniorenonderzoek zullen nu de basis moeten vormen voor nieuw overleg over de toekomst van woon-zorgcentrum Almenum.

Accountant

In aanwezigheid van de accountant is de jaarrekening 2014 besproken en vervolgens goedgekeurd. Daarnaast is de door de accountant opgemaakte managementletter, inclusief de actuele ontwikkelingen op volkshuisvestelijk gebied, in de raad behandeld.

Ondernemingsraad (OR)

De raad van commissarissen heeft ook in 2015 weer overleg gevoerd met de OR. Hierbij zijn aan de orde geweest het gevoerde personeelsbeleid (waaronder het project zelfstandig werken), de



gevolgen van bezuinigingen, de nieuwe Woningwet en de vacature directeur-bestuurder per 1 oktober 2015. De raad hecht grote waarde aan het OR-overleg en vindt het overleg constructief en transparant.

Op de nieuwjaarsreceptie hebben leden van de raad en medewerkers van de organisatie met elkaar gesproken over de nieuwe ontwikkelingen op het terrein van de Bouwvereniging.

Contact RvC en gemeente Harlingen

De raad van commissarissen heeft tot haar genoegen gemerkt dat conform de nieuwe Woningwet de procedure met betrekking tot het bod aan de gemeente en vervolgens de totstandkoming van de prestatieafspraken op constructieve wijze door alle partijen is afgerond. Verder is er, zoals hiervoor ook al aan de orde is gekomen, in november 2015 een contactdag met B&W van de gemeente Harlingen geweest.

Thema-avond met de RvC en DT van WNWF in St. Annaparochie

In december hebben de commissarissen een gezamenlijke thema-avond gehad met de RvC van Wonen Noordwest Friesland (WNWF) in Sint Annaparochie. Dit avondprogramma stond in het teken van zorg, vastgoed en levensloopbestending wonen. De gewijzigde vraag naar ouderenhuisvesting werd besproken, alsook om ouderenhuisvesting mogelijk in te kaderen in zogeheten woon-zorgzones.

Huurdersvereniging

Naast de al genoemde contacten, hebben de twee huurderscommissarissen de ledenvergaderingen, waaronder de jaarvergadering, van de Huurdersvereniging bijgewoond.

Klachtenadviescommissie

De raad van commissarissen heeft kennis genomen van het verslag van de regionale klachtenadviescommissie in de zin van artikel 16 BBSH. Hieruit bleek dat er in 2015 een klacht was ingediend over de Bouwvereniging, deze werd echter als niet-ontvankelijk verklaard.

Onafhankelijkheid raad van commissarissen

Alle leden van de raad van commissarissen zijn onafhankelijk van de Bouwvereniging. Er bestaan geen overlappings met andere bestuursfuncties. Geen van de commissarissen is of was in het verleden in dienst van de corporatie. Geen van de commissarissen onderhoudt contacten met toeleveranciers of afnemers van de corporatie. Geen van de commissarissen verleent andere diensten dan die welke voortvloeien uit het lidmaatschap van de raad van commissarissen. Geen van de commissarissen onderhoudt banden met de corporatie buiten het commissariaat om.

Zelfevaluatie raad van commissarissen

De RvC heeft in 2015 de zelfevaluatie zelf georganiseerd om stil te staan bij de rol- en taakopvatting van de RvC (In 2014 is de evaluatie met een externe deskundige georganiseerd). De raad heeft geconstateerd dat zij voldoende toezicht houdt op het presteren en functioneren van de Bouwvereniging en een voldoende actieve rol aanneemt bij het verkrijgen van informatie over het handelen van de bestuurder. De Raad wil in 2016 met de nieuwe directeur-bestuurder een nieuw raamwerk voor toezicht opstellen. Onder leiding van een externe deskundige is daartoe in december 2015 een eerste aanzet gedaan.

Goedkeuring besluiten directeur-bestuurder

Een aantal besluiten van de directeur-bestuurder is onderworpen aan de goedkeuring van de raad van commissarissen, zoals vastgelegd in de statuten en in het reglement. Voor 2015 betrof dit onder meer:

- vaststelling jaarrekening 2014
- benoeming nieuwe directeur-bestuurder
- goedkeuring tertiaaltoetsen
- goedkeuring begroting 2016 en meerjarenbegroting 2016-2025
- goedkeuring Governancecode
- goedkeuring Treasurystatuut



- goedkeuring reglementen voor Audit- en Remuneratiecommissie
- goedkeuring verkoop grond aan de provincie i.v.m. nieuwe weg A31
- goedkeuring aankoop v/m Julianaschool t.b.v. de Herbergier (e.e.a. onder ontbindende voorwaarden)

Honorering

Twee leden van de raad ontvingen in 2015 (conform het overgangsrecht van de WNT) een vaste vergoeding van € 7.700 per jaar. Voor de voorzitter was deze € 8.500. De overige leden ontvingen € 6.000 per jaar en dus zijn alle leden binnen de WNT-niveau ingeschaald. Het totaal komt uit op € 35.900 exclusief btw. Naast de vaste vergoeding worden gemaakte onkosten vergoed.

Honorarium directeur-bestuurder

Met de vorig jaar gedefungeerde directeur-bestuurder was per 1 oktober 2013 een nieuw contract afgesloten. De bezoldiging bedroeg op jaarbasis € 100.000 bruto all-in, exclusief auto. Dit was in overeenstemming met de nieuwe regeling bezoldigingsmaxima.

Personalialia van de voormalige directeur-bestuurder zijn: drs. J.J. van Weerlee, geboortedatum 30 september 1948. De directeur-bestuurder is destijds per 1 maart 1998 benoemd voor onbepaalde tijd. Hij bereikte op 30 september 2013 de pensioengerechtigde leeftijd. Met hem is vervolgens overeengekomen dat het dienstverband per 1 oktober 2015 afliep, wat ook gebeurd is.

De personalialia van de nieuwe, per 1 oktober 2015 aangetreden, directeur-bestuurder zijn: mevrouw P.E. van der Wier, geboortedatum 30 november 1967. Zij is benoemd voor een periode van vier jaar. De bezoldiging van de nieuwe directeur-bestuurder bedraagt € 92.340 bedrag, exclusief auto. In dit bedrag is de vakantietoeslag betrokken.

De directeur-bestuurders verrichtten naast hun werkzaamheden bij de Bouwvereniging geen nevenfuncties.

Vanwege het defungeren van de heer Van Weerlee is met hem geen beoordelingsgesprek meer geweest. Met mevrouw Van der Wier wordt voor het eerst in 2016 een beoordelingsgesprek gehouden.

WNT

De honorering van de RvC en de directeur-bestuurders is in overeenstemming met de WNT. In enkele gevallen wordt de overgangsregeling toegepast.

Tot slot

Ook in 2015 heeft de Bouwvereniging zich geprofileerd als een maatschappelijke onderneming, die uitsluitend werkzaam is en wil zijn ten behoeve van de sociale volkshuisvesting.

Daarbij is in 2015, in overleg met de huurders, het onderwerp "betaalbaarheid" nog meer centraal komen te staan, wat resulteerde in een minimale huurverhoging voor de doelgroep. De invoering van de nieuwe Woningwet heeft extra inzet gevraagd van alle betrokkenen. De raad heeft mogen constateren dat in dat kader de samenwerking met de Huurdersvereniging en de gemeente is verdiept en de nieuwe procedures goed zijn verlopen.

De directie en medewerkers hebben - tot genoegen van de raad - in de meerjarenbegroting tal van investeringen kunnen opnemen, waarbij steeds aan de diverse toetsingscriteria wordt voldaan. Wel baart het de raad zorgen dat door allerlei omstandigheden de al geplande investeringen niet werkelijk konden worden opgestart. De raad hoopt dan ook dat binnen niet al te lange tijd duidelijkheid bestaat met betrekking tot de planontwikkeling betreffende Plan Zuid en woonzorgcentrum Almenum en dat ook de woonvisies voor de verschillende wijken worden afgerond, zodat dan echt met de nodige transitie van de woningvoorraad kan worden begonnen.

De raad heeft waardering voor de in 2015 verrichte inspanningen en spreekt hiervoor haar erkentelijkheid uit tegenover alle leden van de organisatie.

O.G. Jelsma

Voorzitter raad van commissarissen



Volkshuisvestelijk verslag

Doelgroepen

De Bouwvereniging onderscheidt een primaire en een secundaire doelgroep.

Primaire doelgroep

De Bouwvereniging richt zich vooral en in eerste instantie op de huisvesting van de primaire doelgroep. Het voorzien van deze doelgroep in passende huisvesting, zowel qua huurniveau als uitrusting, is onze belangrijkste opgave. Deze doelgroep bestaat uit bewoners en woningzoekenden, die vanwege hun inkomen en/of sociale omstandigheden een zwakke positie innemen op de woningmarkt. Binnen de primaire doelgroep is specifiek aandacht voor de volgende groepen:

- jongeren
- ouderen
- begeleid wonen
- minder validen
- asielzoekers en ontheemden.

Secundaire doelgroep

Deze doelgroep bestaat uit bewoners en woningzoekenden die zelf in staat zijn in een zelfstandige woonruimte te voorzien, maar die andere redenen hebben om gebruik te maken van de diensten van de Bouwvereniging. Bij het huisvesten van deze doelgroep staat voorop dat deze aanvullend moet zijn aan de doelstelling 'het huisvesten van de primaire doelgroep'.

Het verhuurbeleid

Inschrijven

Elke woningzoekende die voor een woning van de Bouwvereniging in aanmerking wil komen, kan zich inschrijven door een woningaanvraagformulier in te vullen. Aan de inschrijving zijn geen kosten verbonden. Als bijlagen worden inkomensgegevens verlangd en een verklaring (indien van toepassing) van de huidige of van een vorige verhuurder. Daarnaast vindt in veel gevallen een gesprek met de woningzoekende plaats over de woonwensen, zoals woningtype, gewenste woonwijk, huurprijs etc. Uitsluitend aan woningzoekenden die bij de Bouwvereniging zijn ingeschreven worden woningen toegewezen.

Toewijzen

Toewijzing van de vrijkomende woningen gaat via het aanbodmodel. De woningen worden op onze website www.debouwvereniging.nl aangeboden en ingeschreven woningzoekenden kunnen via de website op het aanbod reageren. Ook adverteren wij tweewekelijks in het huis aan huis blad De Extra. De woningzoekenden buiten het verspreidingsgebied van De Extra kunnen zich desgewenst abonneren op deze advertentie. De woningen worden op wachttijd toegewezen, waarbij soms aanvullende criteria worden gesteld met betrekking tot leeftijd en gezinsgrootte. Daarnaast hebben we te maken met Europese regelgeving: minimaal 90% van de woningen met een huurprijs beneden € 710,68 verhuren we aan huurders met een inkomen beneden de € 34.911.

Huurcontract

Bij het afsluiten van een huurcontract is 25 euro aan administratiekosten verschuldigd. In het kader van de Wet Persoonsregistratie is de woningzoekendenregistratie geregistreerd onder nummer P 006769.

Urgentie

Bij de Bouwvereniging bestaat de mogelijkheid om urgentie aan te vragen. Criteria voor het bepalen van de urgentie zijn onder meer:

- Ergonomische belemmeringen die het wonen in de huidige woning onmogelijk maken
- Scheiding of beëindiging samenwonen
- Verblijfsgerechtigden; de taakstelling van de gemeente Harlingen is hierbij bepalend voor de urgentie



- (dreigende) dakloosheid buiten eigen schuld, door bijvoorbeeld brand of natuurgeweld
- Eventueel verdere sociale omstandigheden

Wij worden in het bepalen van een urgentie op medisch gebied geadviseerd door een vertrouwensarts. Bij weigering van een passende aanbieding of het niet reageren op passende woningen in een periode van drie maanden vervalt de urgentie. Een interne Toewijzingscommissie van de afdeling Klant & Markt beoordeelt de urgentieaanvragen en wijst tweewekelijks de vrijgekomen woningen toe op basis van de reacties op de advertentie.

Woonzorgcentrum Almenum

In 2010 is de Bouwvereniging gefuseerd met Woningstichting Almenum. De verhuur van de woningen in dit woon-zorgcentrum wordt via aparte inschrijving geregeld. Een zelfstandige toewijzingscommissie, eveneens ondersteund door een vertrouwensarts, verzorgt de toewijzing van vrijkomende woningen door middel van het distributiemodel. De woningen worden op wachttijd toegewezen, waarbij de medische urgentie op het gebied van zorg/aangepaste woning vaak een belangrijke rol speelt. In de totaalcijfers voor toewijzing van woningen zijn de cijfers van de verhuur in Almenum zoveel mogelijk geïntegreerd. Waar er sprake is van afzonderlijke cijfers wordt dit aangegeven.

Het aantal geïnteresseerden voor een woning van de Bouwvereniging bedraagt 3.267 per ultimo 2015. Dit is een stijging van 184 ten opzichte van ultimo 2014. Van deze 3.267 geïnteresseerden waren er 591 actief zoekend naar een woning in 2015. Actief woningzoekenden zijn degenen die in 2015 één keer of vaker hebben gereageerd op ons woningaanbod. Dit is 18% van het totaal dat ingeschreven staat.

De indeling in grootte van huishouden, leeftijdscategorie en inkomensklasse, die aansluit op de BBSH-regelgeving, is als volgt:

	Leeftijd	inkomen	Aantal	Aantal
			2015	2014
Eenpersoonshuishoudens	< 65 jaar	<= HSW grens	1.160	1.107
		> HSW grens	150	159
	>= 65 jaar	<= HSW grens	270	244
		> HSW grens	65	66
Tweepersoonshuishoudens	< 65 jaar	<= HSW grens	464	420
		> HSW grens	134	134
	>= 65 jaar	<= HSW grens	409	389
		> HSW grens	192	181
Drie- en meerpersoonshuishoudens	< 65 jaar	<= HSW grens	331	296
		> HSW grens	76	74
	>= 65 jaar	<= HSW grens	9	7
		> HSW grens	7	6

Uit dit overzicht blijkt de volgende verhouding:

	2015		2014	
	Aantal	Percentage	Aantal	Percentage
Eenpersoonshuishoudens	1.645	50	1.576	51
Tweepersoonshuishoudens	1.199	37	1.124	36
Drie- en meerpersoons-huishoudens	423	13	383	12
Primaire doelgroep	2.643	81	2.463	80
Secundaire doelgroep	624	19	620	20

De verhoudingen tussen de primaire en secundaire doelgroep zijn lichtjes gewijzigd



Indeling ingeschrevenen naar huidige woonsituatie:

	per ultimo 2015		per ultimo 2014	
	aantal	percentage	aantal	percentage
Onbekend	12		6	
Zelfstandig	2.345	72	2.216	72
Onzelfstandig	910	28	861	28

Indeling ingeschrevenen naar leeftijdscategorie:

Leeftijd	per ultimo 2015		per ultimo 2014	
	aantal	percentage	aantal	percentage
Jonger dan 18 jaar	0	0	0	0
18 t/m 24 jaar	392	12	389	13
25 t/m 34 jaar	542	17	507	16
35 t/m 44 jaar	393	12	371	12
45 t/m 54 jaar	438	13	418	14
55 t/m 64 jaar	550	17	505	16
65 t/m 74 jaar	661	20	629	20
75 jaar en ouder	291	9	264	9
Totaal	3.267	100	3.083	100

Woningzoekenden Woon-zorgcentrum Almenum

Het aantal ingeschreven woningzoekenden bij woon-zorgcentrum Almenum bedraagt 152 per ultimo 2015. Per ultimo 2014 waren er 147. Op de actieve lijst staan 42 personen, dit zijn mensen die binnen twee jaar geplaatst willen worden. Op de passieve lijst staan 110 personen.

Acceptatiegraad en reactiegraad

In totaal 188 woningen zijn aan woningzoekenden aangeboden en geaccepteerd. Hiervoor zijn 214 aanbiedingen gedaan, waarop 26 weigeringen zijn binnengekomen. Dit betekent een acceptatiegraad van 87,85%. Via advertenties zijn 146 mutatiewoningen aangeboden. Daarop kwamen 2.702 reacties. Dit betekent een reactiegraad van 18,51 per woning, hoger dan 2014 (15,00).

De onderverdeling op wijken:

Wijk/Dorp	2015		2014	
	Aantal geadverteerde woningen	Gemiddeld aantal reacties per woning	Aantal geadverteerde woningen	Gemiddeld aantal reacties per woning
Almenum	25	24,00	20	19,15
Bolswardervaart	8	12,00	9	13,11
Koningsbuurt	1	36,00	0	
Havenkwartier	1	18,00	4	36,50
Midlum	8	13,00	6	11,67
Noorderkwartier	6	25,00	1	2,00
Oosterparkwijk	47	16,89	45	12,31
Plan Zuid	13	17,08	11	17,00
Rode Dorp	18	23,61	19	19,11
Schepenwijk	11	12,73	30	13,27
Trebol	6	17,50	8	14,63
Wijnaldum	2	6,00	5	6,40



Onderverdeling naar woningtypen:

Woningtype	2015		2014	
	Aantal geadverteerde woningen	Gemiddeld aantal reacties per woning	Aantal geadverteerde woningen	Gemiddeld aantal reacties per woning
Vrijstaande woning				
Duplexwoning, begane grond				
Duplexwoning, 1e etage				
Eengezinswoning	63	20,62	72	15,64
Eengezinswoning, hoekwoning	34	20,15	31	16,71
Flatwoning begane grond	10	18,90	6	15,83
Flatwoning 1e etage, geen lift	9	17,67	15	10,67
Flatwoning 2e etage, geen lift	3	17,67	3	19,00
Seniorenwoning	13	10,31	11	8,00
Seniorenwoning, flat begane grond	2	11,50	3	10,00
Seniorenwoning 1e etage, met lift	4	14,25	4	13,75
Seniorenwoning 2e etage, met lift	5	12,80	6	12,17
Seniorenwoning 3e etage, met lift	1	16,00	4	12,50
Appartement, begane grond	2	11,50	1	10,00
Appartement 1e etage, met lift			1	51,00
Appartement 2e etage, met lift			1	57,00

Toegewezen woningen in 2015:

In 2015 zijn in totaal 208 woningen verhuurd aan personen (2014: 180). Eén woning is verhuurd aan de Huurders Vereniging Harlingen. In het onderstaande overzicht wordt een toelichting gegeven op de toewijzingen, gespecificeerd naar huurklasse, leeftijd en inkomen. Dit conform artikel 13 van het BBSH.

Aantallen eenpersoonshuishoudens aan wie verhuurd is in het verslagjaar:

Leeftijd	Inkomen	Huurklasse		
		<= kwaliteitskortingsgrens HSW	> kwaliteitskortingsgrens HSW en <= laagste aftoppingsgrens HSW	> laagste aftoppingsgrens HSW
< 65 jaar	<= inkomensgrens HSW eenpersoons	24	43	4
	> inkomensgrens HSW eenpersoons	3	9	1
>= 65 jaar	<= inkomensgrens HSW eenpersoons-ouderen	1	20	2
	> inkomensgrens HSW eenpersoons-ouderen	0	13	3



Aantallen tweepersoonshuishoudens aan wie verhuurd is in het verslagjaar:

Leeftijd	Inkomen	Huurklasse		
		<= kwaliteitskortingsgrens HSW	> kwaliteitskortingsgrens HSW en <= laagste aftoppingsgrens HSW	> laagste aftoppingsgrens HSW
< 65 jaar	<= inkomensgrens HSW tweepersoons	1	18	3
	> inkomensgrens HSW tweepersoons	0	0	6
>= 65 jaar	<= inkomensgrens HSW tweepersoons-ouderen	0	16	4
	> inkomensgrens HSW tweepersoons-ouderen	0	8	4

Aantallen drie- en meerpersoonshuishoudens aan wie verhuurd is in het verslagjaar:

Leeftijd	Inkomen	Huurklasse		
		<= kwaliteitskortingsgrens HSW	> kwaliteitskortingsgrens HSW en <= hoogste aftoppingsgrens HSW	> hoogste aftoppingsgrens HSW
< 65 jaar	<= inkomensgrens HSW drie- en meerpersoons	1	9	9
>= 65 jaar	> inkomensgrens HSW drie- en meerpersoons	0	4	2
	<= inkomensgrens HSW 3- en meerpersoons ouderen	0	0	0
	> inkomensgrens HSW 3- en meerpersoons ouderen	0	0	0

Uit de tabellen blijkt dat drie goedkope woningen zijn toegewezen aan huurders uit de secundaire doelgroep (2014: één). Tweeëntwintig woningen boven de aftoppingsgrens huurtoeslag (2014: 34) zijn toegewezen aan huurders uit de primaire doelgroep.

Totaal overzicht "scheefheid":

	2015		2014	
	Aantal	percentage	Aantal	percentage
Goedkope woningen toegewezen aan secundaire doelgroep	3	1,4%	1	0,6%
Woningen boven aftoppingsgrens toegewezen aan primaire doelgroep	22	10,6%	34	18,9%
Totaal	25	12,0%	35	19,4%

Het percentage 'scheve' verhuringen is dit jaar flink gedaald.



Nieuwe Woningwet

Wanneer we de verhuringen afzetten tegenover de nieuwe criteria van de Woningwet, blijken er van de 155 verhuringen aan personen met een inkomen onder de huurtoeslaggrens, 22 woningen boven de aftoppingsgrens verhuurd. Dat betekent dat 14% niet-passend is toegewezen op basis van de nieuwe criteria (norm 5%) in de Woningwet, die pas per 1-1-2016 geldt.

Staatssteun

De staatssteunregels zijn halverwege het jaar aangepast. In het eerste halfjaar 2015 moest er minimaal 90% van de woningen beneden een huurprijs van 710,35 toegewezen worden aan huurders met een inkomen beneden de € 34.911,-- In totaal zijn er in het eerste halfjaar 111 woningen verhuurd. Daarvan is één woning verhuurd aan de Huurdersvereniging. Van de 110 overige verhuringen aan personen, zijn er negen verhuringen geweest aan huurders met een inkomen boven de € 34.911,-- Daardoor is 91,82% verhuurd aan de doelgroep.

In het tweede halfjaar 2015 moest er minimaal 80% van de woningen beneden een huurprijs van € 710,35 toegewezen worden aan huurders met een inkomen beneden de € 34.911,-- Maximaal 10% mocht toegewezen worden aan huurders met een inkomen tussen de € 34.911,-- en € 38.950,-- en maximaal 10% toegewezen aan huurders met een inkomen boven de € 38.950,-- In totaal zijn er in het tweede halfjaar 98 woningen verhuurd. Eén woning had een huurprijs boven de € 710,35. Van de 97 overige verhuringen zijn er 94 verhuurd aan huurders met een inkomen beneden de € 34.911,-- Twee woningen aan huurders met een inkomen tussen de € 34.911,-- en € 38.950,--. En één woning is verhuurd aan een huurder met een inkomen boven de € 38.590,-- Daardoor is 96,91% verhuurd aan de doelgroep. Daarmee voldoen we aan de Europese regelgeving betreffende de staatssteun.

Woningmutaties

De mutatiegraad bedroeg 8,94% in 2015. Van de 217 opgezegde woningen waren er 23 woningen sloopgelabelde woningen Plan Zuid. Deze zijn niet meer regulier verhuurd. Vanuit ons voorraadplan waren 33 woningen gelabeld voor verkoop. Hiervan zijn negen verkocht en staan nog achttien woningen te koop (overloop 2015).

Huurklasse in €	Aantal	Percentage	Aantal mutaties	Percentage
<250	190	8	16	7
250-300	49	2	1	0
300-350	197	8	16	7
350-400	205	8	16	7
400-450	230	9	16	7
450-500	513	21	34	16
500-550	610	25	63	29
> 550	434	18	55	25
Totaal	2428	100	217	100

Huuraanpassing per 1 juli 2015

In 2015 is het huurbeleid vormgegeven op de volgende uitgangspunten:

- de door de overheid vastgestelde grenzen
- het bereikbaar houden van voldoende woningen voor de primaire doelgroep
- de marktpositie van de woningen
- de financiële continuïteit van de Bouwvereniging.

Op basis van deze uitgangspunten is door de Bouwvereniging gekozen voor een inflatievolgend huurbeleid. Daarbij hebben huurders met een inkomen beneden de € 34.229,-- een huurverhoging van 0,9% gekregen. Voor de inkomensgroep boven de € 34.229,-- is een inkomensafhankelijke huurverhoging toegepast. Huurders met een huishoudinkomen tussen de € 34.229 t/m € 43.768 een huurverhoging van 1,5% en huurders met een huishoudinkomen boven de € 43.768 een huurverhoging van 5,0%. Voor een klein aantal woningen zijn er specifieke afspraken over de



huurverhoging. Dit betreft vooral woningen, die worden verhuurd aan zorginstellingen. De sloopgelabelde woningen in Plan Zuid hebben geen huurverhoging gekregen.

Bezwaren huurverhoging, verzoek om huurverlaging

In totaal elf huurders (2014:14) hebben bezwaar gemaakt tegen de inkomensafhankelijke huurverhoging, op basis van inkomen, bewoningssituatie, puntenwaardering, onderhoudsklachten en CIZ-indicatie.

Op basis van inkomensgegevens van 2014 (lager dan het basisjaar 2013) zijn vijf bezwaarschriften gehonoreerd (verlaging van het huurverhogingspercentage). Op basis van veranderde GBA-gegevens voor 1 juli (verandering ten opzichte van eerdere gegevens van de Belastingdienst) is één bezwaarschrift gehonoreerd en is ook het percentage van de huurverhoging verlaagd. Op basis van WMO en CIZ indicatie zijn twee bezwaarschriften gehonoreerd. Twee algemene bezwaarschriften zijn na uitleg ingetrokken, één algemeen bezwaarschrift is doorgezonden naar de Huurcommissie.

Drie bezwaren (waar bij twee bezwaren al een lager huurverhogingspercentage was doorgevoerd) zijn toegezonden aan de Huurcommissie, waarbij één bezwaar daarna door de huurder is ingetrokken. Op twee bezwaren heeft de Huurcommissie uitspraak gedaan, waarbij in alle gevallen de huurder in het ongelijk werd gesteld.

Wonen en zorg

Wooncomplex Almenum

Almenum is een wooncomplex met speciale voorzieningen voor ouderen. Ze wonen zelfstandig, maar er zijn allerlei faciliteiten aanwezig binnen het complex waar huurders gebruik van kunnen maken. Er is een eigen keuken, een winkeltje en een kapper. Daarnaast is zorgverlener Palet in het complex aanwezig om zorg te verlenen. Almenum is eigendom van de Bouwvereniging. Er is een stichtingsbestuur dat vooral op het gebied van dienstverlening en welzijn actief is.

Voor wat betreft de toekomst van Almenum en een eventuele verplaatsing, geldt dat eind 2015 duidelijk geworden is dat deze plannen voorlopig in de spreekwoordelijke ijskast moeten. De Gemeente Harlingen voert in 2016 een onderzoek onder 55-plussers uit naar wonen en zorg in Harlingen. Afhankelijk van de uitkomsten van dit onderzoek kan er vervolgens weer nagedacht worden over de positie van Almenum daarin. Tot die tijd blijft de exploitatie van het complex ongewijzigd. Begin 2016 is dit ook met de bewoners van Almenum gedeeld.

Overig woon-zorgaanbod

De Bouwvereniging beidt huisvesting aan verschillende groepen voor begeleid wonen op diverse locaties. We hebben zes locaties met vier verschillende zorgaanbieders in ons woningbezit. Over één locatie is overleg gevoerd om de locatie door een verbouwing uit te breiden zodat er meerdere cliënten kunnen wonen.

Leefbaarheid

De woonconsulenten en opzichter besteden in overleg met huurders veel aandacht aan leefbaarheid in de wijken. Er worden fysieke maatregelen genomen ter verbetering van de woonomgeving/leefbaarheid zoals het kappen van bomen, aanpassen van groenvoorziening, verbetering achterpaden. Daarnaast worden door de buurtbeheerder wekelijks rondes gemaakt in de verschillende wijken en dorpen om toe te zien op de fysieke woonomgeving. Er is regelmatig overleg met politie, gemeente en bewonerscommissies om de leefbaarheid te behouden en en bewaken.

Door de woonconsulenten wordt er bemiddeld in overlastgevende situaties. In 2015 is in totaal €100.000 besteed in verband met leefbaarheid (directe kosten en loonkosten buurtbeheerder).



Wijkservicebureau Plan Zuid

In Plan Zuid hebben we al enkele jaren een wijkservicebureau. Hier kunnen wijkbewoners terecht met hun vragen over de herstructurering, maar ook andere vragen van meer algemene aard over het wonen. Onze woonconsulent houdt er wekelijks spreekuur.

Sociaal team Franekeradeel/Harlingen

De Bouwvereniging is vertegenwoordigd in het sociaal team. Dit sociaal team heeft als doelstelling om vroegtijdig problematiek te signaleren en aan te pakken die kan leiden tot huisuitzetting of negatieve gevolgen kan hebben voor de (woon)omgeving. Maandelijks was er een overleg met allerlei maatschappelijke organisaties, waarbij een integrale aanpak voor probleemsituaties werd afgesproken. Als intensieve bemiddeling nodig is, worden er zorgoverleggen ingepland. De Bouwvereniging woont deze ook bij als het huurders betreft. In 2015 is dat elf maal voorgekomen.

Informatie aan huurders

Huurders en andere belangstellenden kunnen op de website van de Bouwvereniging informatie vinden over bijvoorbeeld het actuele woningaanbod, specifieke projecten en activiteiten. Men kan folders downloaden, reparatieverzoeken melden en over allerlei projecten informatie vinden. Via de site kan men zich ook inschrijven als woningzoekende en reageren op vrijkomende woningen. De Bouwvereniging is ook via Twitter en Facebook te volgen. Eind 2015 zijn we gestart met de ontwikkeling om meer online klantfunctionaliteit aan te bieden voor onze huurders. Het resultaat hiervan wordt in 2016 opgeleverd.

Woonkompas

Ons bewonersblad Woonkompas wordt in eigen beheer uitgegeven, met een eigen redactie. In 2015 is er één nummer van verschenen. De redactie heeft besloten het blad te restylen, om een betere aansluiting bij onze huurders te maken. Voor in 2016 staan er gewoon weer twee uitgaves geprogrammeerd.

Het betrekken van bewoners bij beheer en beleid

De Bouwvereniging hecht waarde aan de mening van haar huurders en bewoners van wijken waarin we actief zijn. Op diverse manieren betrekken we bewoners bij de totstandkoming van ons beleid. Onze belangrijkste overlegpartners zijn de volgende:

Huurdersvereniging Harlingen

Het belangrijkste overleg vindt plaats met het bestuur van de Huurdersvereniging Harlingen. In 2015 waren er vijf overlegvergaderingen van het bestuur van de Huurdersvereniging met De Bouwvereniging. De agenda wordt door beiden bepaald. Belangrijke onderwerpen waren onder meer de evaluatie van de prestatieafspraken met de gemeente, de jaarlijkse huurverhoging en de jaarlijkse bijdrage van de Bouwvereniging aan de Huurdersvereniging. Iedere vergadering staan ook de projecten en de verkoop op de agenda.

Bewonerscommissies

Op complexniveau overlegt de Bouwvereniging met verschillende bewonerscommissies. Met een aantal bewonerscommissies wordt regulier of incidenteel over allerlei zaken vergaderd. Dit heeft vaak betrekking op toelichting op de servicekosten en de leefbaarheid. Ook is in 2015 veel overleg gevoerd met de bewonerscommissie van de BMW-straten (Bernhard-, Margriet- en Wilhelminastraat).

Wijkverenigingen en dorpsbelangen

Naast contact met Huurdersvereniging en bewonerscommissies heeft de Bouwvereniging ook contact met wijkverenigingen en dorpsbelangen. Zo blijven we op de hoogte van wat er speelt in de wijken en dorpen.



Onderhoud bestaande voorraad

De totale uitgaven aan onderhoud bedragen in 2015 ruim € 3 mln. Van het onderhoud wordt € 0,6 mln. gezien als verbetering en is daarom geactiveerd in de jaarrekening. Het onderhoud is uit te splitsen in niet planmatig en planmatig onderhoud.

Onder het niet planmatig onderhoud valt het klein onderhoud (onderhoudsverzoeken van bewoners) en het mutatieonderhoud. Onder het planmatige onderhoud valt het cyclische onderhoud, het contractonderhoud en de keukenrenovaties. Deze scheiding in het onderhoud is ook de verdeling tussen twee afdelingen van de Bouwvereniging. Het niet planmatige onderhoud wordt onder regie van de afdeling Klant en Markt uitgevoerd en het planmatige onderhoud onder regie van de afdeling Bedrijfsvoering. Het niet planmatige onderhoud is veelal klant-gestuurd onderhoud, het planmatig onderhoud is meer budget-gestuurd.

Klein onderhoud

Over 2015 bedroegen de kosten voor klein onderhoud gemiddeld € 199 per woning. Dit is een stijging ten opzichte van 2014 (was € 161).

Schades

In 2015 is er totaal aan € 4.788 aan schades geboekt. Het merendeel van deze schades werd vergoed door de verzekering.

Mutatieonderhoud

De opzichter inspecteert de woningen die opgezegd worden. Het onderhoud voor verhuur aan een nieuwe huurder is het mutatieonderhoud. De totale kosten van het mutatieonderhoud bedroegen in 2015 € 324.244,-.

Keukenonderhoud

In totaal zijn er 86 keukens op aanvraag van huurders vervangen. Deze werkzaamheden bestaan uit het vervangen van het keukenblok inclusief afzuigkap, het wegwerken van alle leidingen, het uitbreiden van de elektra en het opnieuw betegelen. De totale kosten in 2015 bedragen € 252.050,- gemiddeld per keuken € 2.931,-. De huurder kan tegen een éénmalige bijbetaling extra opties kiezen. In totaal maakten 29 (34%) huurders hier gebruik van en betaalden totaal € 17.353,-. Gemiddeld werd er door deze huurders € 598,- besteed aan extra opties. In de meeste gevallen gaat het om extra kastjes en/of een langer aanrechtblad.

Planmatig onderhoud

Bij de Bouwvereniging voeren we planmatig onderhoud cyclisch uit. Het onderhoudsbeleid van de Bouwvereniging is erop gericht dat alle woningen eens in de zeven jaar worden bezocht. Tijdens het planmatig onderhoud worden de woningen altijd geschilderd. Gelijktijdig met het schilderwerk nemen we ook het overige planmatig onderhoud en de isolatiemaatregelen mee. In 2015 zijn 302 woningen in elf complexen aangepakt. De totale onderhoudskosten aan planmatig onderhoud bedroegen € 799.491,-. We hebben dit jaar een voordeel weten te halen uit de tijdelijke Btw-verlaging van 21% naar 6% over het loondeel van bouwkundige werkzaamheden. Deze tijdelijke verlaging eindigde op 1 juli. Alle bouwkundige werkzaamheden van de diverse complexen zijn samengevoegd en voor 1 juli als geheel aanbesteed en uitgevoerd. Het gaat hier voornamelijk om gevelwerkzaamheden en het vervangen van dakbedekking en toiletrenovaties.

Verder zijn aan de genoemde elf complexen de volgende standaardwerkzaamheden uitgevoerd:

- Gas- en elektracontroles
- Het hang-en-sluitwerk smeren en indien nodig vervangen
- Buitenschilderwerk plus houtrotreparaties
- Alle dakpannen controleren en eventueel rechtleggen.



Naast de standaardwerkzaamheden zijn per complex verschillende werkzaamheden uitgevoerd. Deze werkzaamheden komen voort uit de meerjarenbegroting. In het voorgaande jaar wordt intern beoordeeld of de werkzaamheden noodzakelijk zijn, op basis van de staat van onderhoud.

De werkzaamheden zijn:

- vervangen dakbedekking
- vervangen ramen en dakramen
- gevelwerkzaamheden
- vervangen van cv-ketels
- betegelen van toiletten
- vervangen van slechte kitvoegen in douches
- vervangen panelen
- vervangen liftonderdelen
- vervangen van glas
- vervangen van intercominstallatie.

De laatste jaren hebben we in alle te doorexpluiten woningen rookmelders aangebracht. In 2015 hebben we deze brandbeveiliging in het laatste complex aangebracht. Alle door te exploiteren complexen zijn nu voorzien van rookmelders. De totale kosten in 2015 hiervoor bedroegen € 5.421,-.

Contractonderhoud

De kosten voor contractonderhoud bedroegen in 2015 bijna € 316.000,-. Hiervan ging net als voorgaande jaren een groot deel naar onderhoud aan cv-ketels (59%) en liften (13%). De overige kosten (28%) werden voornamelijk besteed aan onder meer zonwering, automatische deur-openers, brandmeldinstallatie en controles op hang-en-sluitwerk van kunststofkozijnen.

Duurzaamheid

In 2015 is het verbeteren van het energieverbruik van de door te exploiteren woningen voortgezet. Om het energieverbruik van de woningen te verbeteren worden gelijktijdig met het planmatig onderhoud ook isolatiemaatregelen uitgevoerd. Bij 232 van de 302 woningen waar planmatig onderhoud is uitgevoerd zijn diverse duurzaamheidsmaatregelen genomen, zoals het beter isoleren van het dak, glas, panelen en vloeren. De totale investering aan deze verbeteringen bedroeg € 447.297,-.

Op 1 januari 2015 is het systeem voor het labelen van woningen geheel veranderd. De overheid heeft toen het Nader Voorschrift ingevoerd. Hierin wordt voor huurwoningen niet meer gesproken over labels maar over Energie Index (EI). Door deze wijziging kunnen oude labels (met de letters A t/m F) niet meer worden vergeleken met die nieuwe EI (met cijfers). In het oude systeem had label B een EI van 1,30. Voor het Nader Voorschrift houdt Aedes ter vergelijking momenteel in verschillende publicaties 1,40 aan. We streven dan ook naar een gemiddelde van 1,40 voor alle door te exploiteren woningen. Na alle isolatiemaatregelen is de huidige EI over het gehele woningbezit 1,71. Het gemiddelde over de door te exploiteren woningen is momenteel 1,62.

Door de verandering van het systeem gaat de vergelijking tussen de verschillende jaren mank. Het duurzaamheidsbeleid van De Bouwvereniging is erop gericht dat in 2020 het gemiddelde van de door te exploiteren woningen energielabel B is en het minimale label C.



Overzicht dat door Aedes wordt aangehouden:

EI<0,6	label A++
0,6<EI<0,8	label A+
0,8<EI<1,2	label A
1,2<EI<1,4	label B
1,4<EI<1,8	label C
1,8<EI<2,1	label D
2,1<EI<2,4	label E
2,4<EI<2,7	label F
EI>2,7	label G

Overzicht ontwikkeling labelverbetering:

Overzicht alle woningen:

label	2014	2015
	percentage	percentage
A	6,4	12,2
B	14,3	9,1
C	39,0	44,2
D	27,4	14,4
E	9,6	9,5
F	1,4	4,6
G	1,9	3,0

Overzicht door te exploiteren woningen

label	2014	2015
	percentage	percentage
A	7,4	17,3
B	16,5	10,1
C	43,3	48,2
D	25,0	13,4
E	6,8	7,1
F	0,8	3,0
G	0,2	0,9



Financieel verslag

Financieel beleid

Beleidskaders

Het financieel beleid van De Bouwvereniging is gericht op de beheersing van de kasstromen en op risicobeheersing. Beide hebben een samenhang in het feit dat er continue bewaking plaatsvindt op het geld dat de organisatie verlaat en of dit niet meer is, dan wat er binnenkomt. Leidend hiervoor zijn het treasurystatuut samen met het investerings- & verbindingenstatuut. Dit laatste statuut is in 2014 vastgesteld door de RvC. Het treasurystatuut is naar de regels van de nieuwe Woningwet in 2015 geactualiseerd.

In het investeringsstatuut zijn de grenzen bepaald waarbinnen de Bouwvereniging wil investeren. In het statuut staat dat de Bouwvereniging alleen in sociale huisvesting investeert die geborgd wordt door het WSW. In het statuut is bepaald aan welke minimale rendementen een investering moet voldaan en welke risicobeheersingsmaatregelen zijn doorlopen.

Naast dat we jaarlijks de jaarbegroting opstellen maken we hierbij een tienjarige meerjarenbegroting. Hiervoor zijn onze interne kaders een minimale solvabiliteit van 22,5% en in alle jaren een rentedekkingsgraad van minimaal 1,4. Bij het opstellen van de begroting 2015-2024 hebben we expliciet getoetst of de meerjarenbegroting voldoet aan de vijf 'financial risks' die het Waarborgfonds Sociale Volkshuisvesting in 2014 heeft gedefinieerd. Als we hier als corporatie voor alle jaren aan voldoen, is de borging voor nieuwe leningen en daarmee de financierbaarheid in voldoende mate zeker.

Treasurystatuut

Voor het beleid rondom het aantrekken en wegzetten van geldmiddelen werken we met een Treasurystatuut. Dit statuut is in 2015 geactualiseerd. Het statuut voldoet aan de regels zoals de Autoriteit woningcorporaties (opvolger van het CFV) deze heeft voorgeschreven. De Bouwvereniging heeft onverkort de beleidsregels vanuit destijds nog het CFV verwerkt in het treasurystatuut. Door de inwerkingtreding van de nieuwe Woningwet moet in de loop van 2016 een nieuw financieel reglement per corporatie worden opgesteld. De verwachting is dat het treasurystatuut hier onderdeel van gaat worden.

Resultaat 2015

Het verslagjaar 2015 is afgesloten met een voordelig saldo van € 5,5 mln. (2014 € 6 mln.). Dit is het resultaat voor de bepaling van de belastingen. De grootste verschillen tussen de jaren worden veroorzaakt door incidentele posten. In 2014 werd door terugnames van eerder afgeboekte activa een resultaat van € 4,8 mln. bijgeboekt. Dit is in 2015 bijna € 1 mln. In 2014 was er een eenmalige rentelast in verband met de marktwaardewaardering van derivaten. In 2015 is de marktwaarde hoger. Het verschil in rentelasten is hierdoor € 2,6 mln. positief.



Begroting vs realisatie 2015	Begroot	Gerealiseerd	Voor-/nadeel
bedragen x€ 1.000			
Huren en vergoedingen	14.027	13.980	-47
Verkoop woningen	972	805	-167
Overige bedrijfsopbrengsten	138	197	59
Totaal opbrengsten	15.137	14.982	-155
Afschrijvingen	1.918	1.976	58
Waardeveranderingen	5.663	-952	-6.615
Lonen, pensioen- en sociale lasten	2.099	2.001	-98
Onderhoud	1.807	1.831	24
Overige bedrijfslasten	3.716	3.768	52
Totaal bedrijfslasten	15.203	8.624	-6.579
Resultaat deelneming	-	28	28
Renteresultaat	-1.313	-1.353	-40
Waardeverandering embedded derivaten	-	480	480
Resultaat voor belastingen	-1.380	5.512	6.892

Ten opzichte van de begroting is er een fors hogere winst gerealiseerd, doordat de investeringen in Plan Zuid zijn uitgesteld. Voor de nieuwbouw op deze plek was een onrendabele top van 5,7 mln. begroot. Deze last is in 2015 nog niet genomen. Jaarlijks moet vanwege de jaarverslaggevingsregels een impairmenttest worden gedaan in hoeverre de gewaardeerde activa en embedded derivaten nog overeenkomen met de actuele waarde. Op balansdatum bleek dat op de activa € 1,5 mln. die eerder was afgeboekt, teruggenomen moest worden. Voor de derivaten moest bijna € 0,5 mln. teruggenomen worden, die in 2014 was afgewaardeerd.

Ontwikkeling bedrijfslasten:

Het afgelopen jaar is de Bouwvereniging in de Aedes-benchmark in de A-categorie ingedeeld voor de bedrijfslasten. Dit geeft aan dat de bedrijfslasten lager zijn dan het gemiddelde van alle corporaties (er is sprake van de klassen A, B en C). Het beleid van de afgelopen jaren om te besparen op de bedrijfslasten en een personeelsstop te handhaven, heeft daarmee zijn resultaat gehad. De beïnvloedbare bedrijfslasten zijn nagenoeg gelijk aan voorgaand jaar. De niet-beïnvloedbare lasten (belastingen) zijn gedaald doordat er geen saneringsheffing in 2015 is gerekend voor corporaties die eerder financieel in de problemen zijn geraakt.

Financieringen, beleggingen en liquiditeiten

Financieringen

In het treasuryjaarplan 2015 stond dat er naast de al in 2014 aangetrokken financiering ad € 4 mln., die in februari 2015 gestort zou worden, geen extra financiering nodig zou zijn. Ook stond in het jaarplan dat de afgegeven bankgaranties ad 0,6 mln. zouden worden opgeheven in 2015. Dit laatste is ook gebeurd, nadat het gebouw De Helling is opgeleverd.

In 2015 is € 4 mln. afgelost en is zoals gezegd € 5 mln. gestort als nieuwe geldlening. Naast de eindaflossing is € 143.000 regulier contractueel afgelost. De leningportefeuille is hiermee van € 38,0 mln. naar € 38,8 mln. gestegen.

De bedrijfswaarde van de activa is € 8,5 mln. gestegen. Hierdoor is de verhouding tussen de activa en de leningen, 'loan to value', gunstiger geworden en komt deze uit op 25,7% (2014: 28,8%). De leningen zijn allemaal langer dan vijf jaar gefinancierd. De totale portefeuille kent een duration (gemiddelde gewogen looptijd) van 9,5 jaar.



Beleggingen en liquiditeiten

De Bouwvereniging heeft ultimo 2015 geen beleggingen of liquide middelen langer dan twee jaar uitstaan. Het liquiditeitssaldo bedraagt € 7,2 mln. In het treasurystatuut is vastgesteld dat per bank maximaal vier mln. voor een langere tijd belegd mag worden (betreft beleggingen voor langer dan twee jaar). Zoals aangegeven waren er geen beleggingen van langer dan twee jaar, maar er is ook voor gezorgd dat de aanwezige liquiditeiten per bank niet meer dan € 4 mln. waren.

Renterisico's leningportefeuille

In het treasurystatuut is vastgelegd dat het renterisicovolume in enig jaar maximaal 15% mag bedragen van de som van de verwachte totale financiering de eerstkomende tien jaren. Op basis van de nieuwste begroting overschrijden we deze norm in de jaren 2018, 2020 en 2021. Dit wordt voornamelijk veroorzaakt doordat in 2018 en 2020 twee extendible leningen aflopen en op dit moment nog niet bekend is of de bank kiest voor een variabele rente en of een vaste rente voor de derde contractperiode van deze leningen. Hiermee is dit een renterisico. Echter de maximale posities zijn bekend zodat het risico daarmee is afgedicht. Met de relatief kleine leningportefeuille ten opzichte van de waarde van de activa zijn de risico's voor de leningportefeuille erg klein.

OVERZICHT RENTERISICO'S x € 1000	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Renteconversies			5.400		2.135		6.000			
Schuldvernieuwing	0	6.332	5.136	5.721	14.952	20.127	0	0	0	0
Totaal jaarlijkse risicopositie	0	6.332	10.536	5.721	17.087	20.127	6.000	0	0	0
Totaal financiering leningen ultimo jaar	38.688	44.866	49.842	55.397	70.177	90.134	89.956	89.769	84.572	84.366
Bedrijfseconomisch renterisico	0%	14%	21%	10%	24%	22%	7%	0%	0%	0%
Norm bedrijfseconomisch renterisico	15%	15%	15%	15%	15%	15%	15%	15%	15%	15%

Rentederivaten

De Bouwvereniging heeft geen losse derivaten die gekoppeld zijn aan leningen. Hierdoor zijn er ook geen contractuele verplichtingen voor bijstortingen in verband met lagere marktwaarden van dit soort derivaten. Wel zijn er twee leningen waarin een derivaat zit verpakt. Dit zijn zogenaamde extendible leningen met een embedded derivaat. Sinds 2014 worden deze derivaten ook apart gewaardeerd in de jaarrekening. In 2014 heeft hiervoor een forse afwaardering plaatsgevonden. De marktwaarde is op 31 december 2015 € 0,5 mln. hoger dan het voorgaande jaar. Dit is dan ook het bedrag dat weer terug is genomen in het jaarresultaat 2015. De embedded derivaten vallen binnen de beleidsregels van het CFV en hoeven niet te worden afgebouwd zoals met vele "losse" derivaten bij corporaties wel het geval was.

Vermogensontwikkeling en continuïteit

De basis voor de financiële sturing is het treasurystatuut en het verbindingen- investeringsstatuut. In 2016 komt boven deze twee documenten een door de overheid voorgeschreven overkoepelend financieel beheer reglement. Hiervoor zal het treasurystatuut (dat in 2015 is geactualiseerd) ook weer opnieuw tegen het licht worden gehouden om de nieuwste voorschriften hierin te verwerken.

De Bouwvereniging stuurt vooral op de kasstromen. Deze komen het best in beeld door de interest coverage ratio (ICR). Deze ratio geeft aan hoeveel maal de rente betaald kan worden op basis van de reguliere exploitatie. Voor de Bouwvereniging bedraagt de ICR eind 2015 6,58.

De Bouwvereniging maakt gebruik van borging van haar financieringen door het WSW. Voor de toegankelijkheid van deze borging is het van belang dat de Bouwvereniging nu en in de toekomst voldoet aan vijf financiële kengetallen die het WSW heeft gedefinieerd. In het beoordelingsjaar controleert het WSW de dekkingsgraad van de financieringen. Dit moet maximaal 50% zijn. Met een leningportefeuille van € 38,8 mln. op een WOZ-waarde van € 235 mln. is de dekkingsgraad voor de Bouwvereniging 16,5%. De overige vier te beoordelen kengetallen zijn:



- **Solvabiliteit** (op basis van bedrijfswaardewaardering), meet de omvang van het weerstandsvermogen van de corporatie in relatie tot het totale vermogen. Norm WSW is 20%
- (voortschrijdende) **Interest Coverage Ratio**, heeft als doelstelling om te meten in hoeverre de Bouwvereniging in de meetperiode in staat is om de rente-uitgaven op het vreemd vermogen te voldoen uit de kasstroom van de operationele activiteiten. Norm WSW is 1,4
- (voortschrijdende) **Debt Service Coverage Ratio**, heeft als doelstelling om te meten in hoeverre de Bouwvereniging in staat is om voldoende kasstromen te genereren om, indien nodig, voldoende aflossingen op het vreemd vermogen te kunnen voldoen. Norm WSW is 1
- **Loan to Value**, meet in hoeverre de bedrijfswaarde van het vastgoed in exploitatie van de Bouwvereniging in een gezonde verhouding staat tot de schuldpositie. Norm WSW is 75%.

Op basis van vastgestelde meerjarenbegroting 2016-2025 voldoet de Bouwvereniging aan al deze gestelde eisen en mag ervan worden uitgegaan dat er borging komt op de benodigde financiering voor de investeringen. Hiermee is de continuïteit van de onderneming ook gewaarborgd. De Bouwvereniging stuurt nadrukkelijk op deze kengetallen in de uitvoering van haar beleid. Er is geen sprake van winstmaximalisatie maar de continuïteit wordt voortdurend bewaakt door deze kengetallen te monitoren.

Begroting 2016-2025	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Solvabiliteit eigen vermogen in %	74,58	72,08	69,3	58,31	56,68	52,06	52,82	53,75	55,79	57,39
Gewogen Interest Coverage Ratio	3,90	3,50	3,05	2,69	2,40	2,23	2,10	2,29	2,34	2,43
Gewogen Debt Service Coverage ratio	2,84	2,70	2,49	2,29	2,12	1,98	1,93	1,99	2,05	2,11
Loan to Value in %	25,43	27,62	30,41	32,33	40,69	52,21	46,22	45,66	42,56	42,11

Beoordeling ILT

De inspectie Leefomgeving en Transport (ILT) van het ministerie van infrastructuur en milieu heeft met ingang van 2015 het toezicht op de financiële continuïteit en het toezicht op rechtmatigheid, governance en integriteit op zich genomen. Het Centraal Fonds voor de Volkshuisvesting is daardoor ontmanteld. De inspectie heeft twee toezichtbrieven gestuurd waarin één opmerking stond dat de Bouwvereniging in 2014 teveel (0,5%) korting heeft gegeven op twee verkopen. De interne regelgeving rondom de verkoop van woningen is in 2015 zodanig aangepast dat dit niet meer voorkomt. Op basis van de (positieve) beoordeling is er geen aanleiding voor het ILT tot het doen van interventies in de bedrijfsvoering.

Vennootschapsbelasting

In de jaarrekening is een belastbaar resultaat opgenomen van ruim € 4 mln. In de toelichting op de winst-en-verliesrekening is een uiteenzetting gegeven hoe de verrekening van de commerciële winst voor belasting van € 5,5 mln. resulteert in deze belastbare fiscale winst. In het bijzonder de terugname van eerder afgeboekte onrendabele toppen voor activa en derivaten is fiscaal geen winst. Fiscaal wordt er geen winst op verkopen gerealiseerd. Daar tegenover staat dat er fiscaal op woningen nagenoeg niet wordt afgeschreven, wat de fiscale winst verhoogt.

Bij het opmaken van de jaarrekening is de belastingaangifte 2014 nog niet definitief. Deze aangifte kan pas worden gedaan als alle WOZ-beschikkingen voor 2016 definitief zijn. In de aangifte van 2013 is de aanwezige activa fiscaal geherwaardeerd. Alle activa die meer dan 25% gedaald was ten opzichte van de waardering van de openingsbalans uit 2008 is toen afgewaardeerd voor in totaal ruim € 26 mln. De komende jaren vind er een waardevergelijking plaats of een deel van deze afwaardering ook teruggenomen moet worden in de volgende aangifte. Dit wordt bepaald op de meest recent afgegeven WOZ-beschikking. Het grote fiscale verlies dat met de aangifte van 2013 is genomen, wordt gecompenseerd met de winsten die in de jaren 2014 tot en 2022 worden gemaakt.

Voor de grote fiscale afwaardering over het jaar 2013 is in 2015 aangifte gedaan. In de jaarrekening van 2015 komt nu ook een actieve belastinglatentie naar voren. Dit betreft het nog te vorderen bedrag op de Belastingdienst aan VPB die de komende jaren verrekend moet worden. De latentie is contant opgenomen met een looptijd van negen jaar en een rentepercentage van 3%.



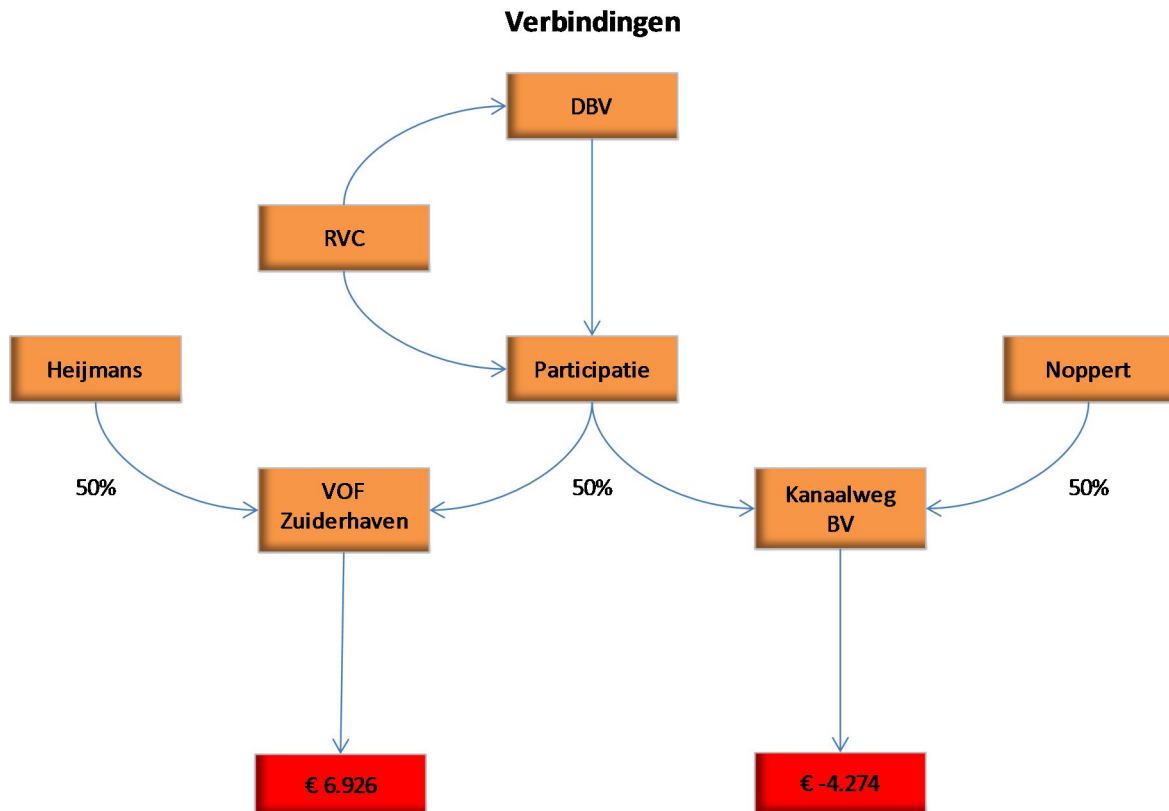
Risicobeheersing

Voor de risicobeheersing heeft de Bouwvereniging een stelsel van procedures en interne controles. Er zijn duidelijke afspraken aanwezig dat de bestuurder van de corporatie niet eenzijdige investeringsverplichtingen aan mag gaan. Ditzelfde geldt voor grondaankopen. Procedureel is vastgelegd dat overlegsituaties hierover te allen tijde moeten plaatsvinden met een tweede medewerker. Alle investeringen groter dan € 0,5 mln. worden gedaan na toestemming van de raad van commissarissen.

De Bouwvereniging heeft een medewerker planning-en-control die steekproefsgewijs de procedures binnen de corporatie toetst op de werking. In 2015 is begonnen met het actualiseren van de procedurebeschrijvingen. Begin 2016 is er een extern bureau aangewezen dat samen met de medewerkers van de Bouwvereniging aan de slag gaat om de procedures allemaal opnieuw te beschrijven en de wijzigingen van de afgelopen jaren in de organisatie en de Wet- en regelgeving hierin te verwerken.

De grootste risico's die de corporatie loopt zijn beschreven in het directieverslag.

Verbindingen



Woningbeheer Participatie BV

De Bouwvereniging heeft de Woningbeheer Participatie BV in 2001 opgericht met als voornaamste doel het deelnemen en participeren in één of meer ondernemingen die in het bijzonder werkzaam zijn in de projectontwikkeling voor woningbouw. De stichting de Bouwvereniging is voor 100% aandeelhouder van de Woningbeheer Participatie BV. Vanaf 2008 zitten de bovengenoemde stichting en BV samen in een fiscale eenheid voor de vennootschapsbelasting en omzetbelasting.

De directeur-bestuurder van De Bouwvereniging is ook directeur van de Woningbeheer Participatie BV. De raad van commissarissen van de Bouwvereniging is de toezichthouder van de Woningbeheer Participatie BV. Er zijn geen werknemers in dienst van de BV.



Woningbeheer Participatie BV heeft in 2015 een positief resultaat behaald van € 67.299. In 2015 is het gebouw De Helling door de VOF Zuiderhaven gerealiseerd. Conform de ontwikkelovereenkomst heeft de VOF Zuiderhaven hiervoor een ontwikkelingshonorarium betaald aan de Bouwvereniging. Daarnaast heeft de VOF Zuiderhaven in 2015 een kleine winst gemaakt.

Ultimo 2015 heeft de Bouwvereniging € 1,67 mln. voorgefinancierd via een rekening-courant verhouding met de Woningbeheer Participatie BV. Dit is gelijk aan de voorfinanciering van 2014. De komende twee jaar worden de bouwactiviteiten in de VOF Zuiderhaven afgerond en zal de aanwezige grond in de Kanaalweg BV naar verwachting worden verkocht.

De Woningbeheer Participatie BV is niet voornemens haar activiteiten verder uit te gaan bouwen.

V.O.F Zuiderhaven

In 2004 is de Woningbeheer Participatie BV samen met de Heijmans Vastgoed BV een vennootschap onder firma aangegaan onder de naam "VOF Zuiderhaven". Deze VOF heeft als doel het Welgelegen- en Dukdalfterrein te ontwikkelen. In 2015 zijn de laatste dertig woningen van de fase "Welgelegen" opgeleverd aan De Bouwvereniging. In 2015 is begonnen met de voorbereiding voor de bouw van de laatste fase, die zal bestaan uit zeventig huurwoningen voor de Bouwvereniging en zestien koopwoningen voor de particuliere markt. Voor de voorbereiding van deze laatste fase heeft de Woningbeheer Participatie BV € 1,2 mln. uitgeleend aan de VOF.

De nog aanwezige voorfinanciering is vooral besteed aan de grondaankoop van het Dukdalf-terrein en de voorbereidende werkzaamheden die voor bebouwing op dit terrein hebben plaatsgevonden.

In 2015 heeft de VOF Zuiderhaven een positief resultaat behaald van € 56.075. De helft daarvan komt ten gunste aan Woningbeheer Participatie BV.

Kanaalweg BV

In april 2005 is door de Woningbeheer Participatie BV samen met Noppert Heerenveen Vastgoed BV de "Kanaalweg BV" opgericht. Deze BV heeft als doel het verrichten van projectontwikkelingswerkzaamheden in het gebied gelegen aan en in de nabijheid van de Kanaalweg in Harlingen. Enkele jaren geleden is besloten hier een zogeheten exit-strategie te volgen en de posities te verkopen. Noppert Vastgoed is in 2014 failliet verklaard. Per ultimo 2015 is door de Woningbeheer Participatie BV bijna € 0,6 mln. voorgefinancierd aan de Kanaalweg BV vanuit Woningbeheer Participatie BV. Zowel in 2014 als ook in 2015 zijn er posities in de Kanaalweg BV verkocht. Hierop is een deel van de voorfinanciering (ruim € 0,2 mln.) teruggestort naar de Woningbeheer Participatie BV.

In de vennootschap wordt verder gegaan met de verkoop van de aanwezige gronden. De vennootschap heeft geen plannen om zelf nieuwbouw te realiseren op de grond die zij in haar bezit heeft.

In 2015 heeft de Kanaalweg BV een negatief resultaat behaald van € 7.250,-.



Kengetallen per ultimo boekjaar

	2015	2014	2013	2012	2011
Verhuureenheden in exploitatie					
<i>Sociaal vastgoed</i>					
- Vhe's zelfstandig	2.409	2.391	2.403	2.392	2.451
- Vhe's onzelfstandig	55	37	37	38	
	2.464	2.428	2.440	2.430	
- Bedrijfsruimten Almenum	6	6	6	6	2
Totaal aantal verhuureenheden (vhe's)	2.470	2.434	2.446	2.436	2.453
<i>Vastgoedbeleggingen</i>					
- Vhe's zelfstandig	4	4	4	5	
- Garages	21	21	21	21	
- Overige bedrijfsruimten/winkels	2	2	2	2	
Totaal aantal verhuureenheden (vhe's)	27	27	27	28	
<i>In beheer</i>					
- Vhe's zelfstandig	130	130	130		
	130	130	130		
- Gemiddelde grondslag onroerende-zaak belasting	92	94	105	113	112
Mutaties					
- Aantal nieuw opgeleverd	30	0	14		40
- Aantal aangekocht					
- Aantal verkocht	-9	-12	-4	-16	-14
- Aantal gesloopt					
- Herclassificatie sociaal vastgoed	15				
Aantal mutaties per saldo	36	-12	10	-16	26
Aantal zelfstandige vhe's naar huurprijsklasse					
- Goedkoop	639	622	616	666	711
- Betaalbaar	1653	1639	1497	1633	1662
- Duur<huurtoeslaggrens	117	128	286	91	73
- Duur>huurtoeslaggrens	4	6	8	7	5
Totaal aantal vhe's	2.413	2.395	2.407	2.397	2.451
Kwaliteit					
- Kosten niet planmatig onderhoud per vhe	406	327	401	383	370
- Kosten planmatig onderhoud per vhe	576	788	1.209	1.225	1.014
Totale kosten per vhe	983	1.115	1.610	1.608	1.385
Prijs/kwaliteitverhouding					
- Gemiddeld aantal punten WWS	138,80	139,85	140,10	137,05	135,69
- Gemiddelde netto huurprijs per maand ultimo jaar	466,10	457,54	436,24	419,07	404,32
- Gemiddelde puntprijs per vhe	3,36	3,27	3,11	3,06	2,98
Het verhuren van woningen					
- Mutatiegraad in %	8,9	8,6	9,1	8,88	8,40
- Acceptatiegraad in %	87,85	85,71	90,28	77,42	70,95
- Gemiddeld aantal reacties per vhe (reactiegraad)	18,51	15,08	15,08	19,81	17,79
- Huurachterstand in % van de jaarhuur	0,77	0,88	0,86	0,52	0,51
- Huurderving in % van de jaarhuur	1,46	1,13	0,98	0,82	0,65



Onderstaande kengetallen gebaseerd op geconsolideerde jaarrekening					
	2015	2014	2013	2012	2011
Financiële continuïteit ultimo boekjaar					
- Solvabiliteit	50,00	43,24	40,28	30,03	29,78
- Liquiditeit (current ratio)	5,74	1,45	2,87	6,01	5,47
- Rentabiliteit eigen vermogen	23,40	16,96	23,34	4,87	15,66
- Rentabiliteit vreemd vermogen	2,31	9,27	3,13	3,28	3,64
- Rentabiliteit totaal vermogen	12,73	11,88	11,06	3,35	6,73
- Interne financiering per vhe	13.697	13.757	10.538	6.708	8.638
- Operationele cash-flow per vhe (x € 1.000,-)	2.028	1.604	1.857	2.440	1.677
- Interest dekkingsratio (ICR)	6,58	4,28	4,72	5,18	3,79
- Loan to value	25,60%	26,54%	29,28%	33,50%	38,52%
- Direct rendement	3,03%	2,51%	1,93%	2,00%	2,93%
Balans en Winst- en Verliesrekening					
- Eigen vermogen per vhe	17.704	13.600	12.002	9.201	8.696
- Totale opbrengsten per vhe	6.071	6.120	5.570	5.957	5.899
- Bedrijfslasten per vhe	1.881	2.078	1.882	1.866	1.747
- Renteresultaat per vhe	521	448	431	479	569
- Jaarresultaat per vhe	3.935	2.216	2.650	448	1.361
Personeelsbezetting					
- Aantal formatieplaatsen per 1000 VHE's per ultimo boekjaar: (inclusief tijdelijk en ingeleend personeel)					
- Technische uitvoerende dienst	4,41	4,43	4,47	4,47	3,63
- Administratief/algemeen	7,60	8,51	9,37	9,94	10,12
Totaal aantal formatieplaatsen	12,00	12,94	13,84	14,41	13,75



De Bouwvereniging

Jaarrekening 2015



GECONSOLIDEERDE BALANS PER

ACTIVA	31-12-2015	31-12-2014
VASTE ACTIVA		
Materiële vaste activa		
- Sociaal vastgoed in exploitatie	68.709	65.770
- Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	2.530	4.238
- Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	1.400	1.429
	<u>72.639</u>	<u>71.437</u>
Vastgoedbeleggingen		
- Commercieel vastgoed in exploitatie	416	423
Financiële vaste activa		
- Deelnemingen	1.193	1.115
- Vorderingen op groepsmaatschappijen	582	789
- Actieve belastinglatentie	4.869	800
	<u>6.644</u>	<u>2.704</u>
	<u>79.699</u>	<u>74.564</u>
VLOTTENDE ACTIVA		
Voorraden	193	233
Vorderingen		
- Huurdebiteuren	101	120
- Overige vorderingen	5	23
- Overlopende activa	205	147
	<u>311</u>	<u>290</u>
Liquide middelen	<u>7.181</u>	<u>2.312</u>
	<u>7.685</u>	<u>2.835</u>
TOTAAL ACTIVA	<u><u>87.384</u></u>	<u><u>77.399</u></u>

(x € 1.000,-)



31-12-2015 (VOOR WINSTBESTEMMING)

	PASSIVA	
	31-12-2015	31-12-2014
EIGEN VERMOGEN		
- Overige reserves	33.469	27.792
- Netto resultaat boekjaar	<u>10.224</u>	<u>5.677</u>
	43.693	33.469
LANGLOPENDE SCHULDEN		
- Schulden/leningen kredietinstellingen	38.836	37.979
- Overige langlopende schulden	<u>3.517</u>	<u>3.997</u>
	42.353	41.976
KORTLOPENDE SCHULDEN		
- Schulden aan leveranciers	301	234
- Belastingen en premies sociale verzekeringen	96	828
- Overlopende passiva	<u>941</u>	<u>892</u>
	1.338	1.954
TOTAAL PASSIVA	<u><u>87.384</u></u>	<u><u>77.399</u></u>

(x € 1.000,-)

GECONSOLIDEERDE WINST-EN-VERLIESREKENING OVER HET BOEKJAAR 2015

	boekjaar 2015	boekjaar 2014
BEDRIJFSOPBRENGSTEN		
- Huren	13.296	12.909
- Vergoedingen	684	681
- Verkoop onroerende zaken	805	1.103
- Overige bedrijfsopbrengsten	197	191
	14.982	14.884
BEDRIJFSLASTEN		
- Afschrijvingen op vaste activa	-1.976	-1.871
- Waardeveranderingen vaste activa	952	4.830
- Erfpachten	-2	-2
- Lonen en salarissen	-1.519	-1.579
- Sociale lasten	-230	-249
- Pensioenlasten	-252	-283
- Onderhoud door derden	-1.831	-2.116
- Overige bedrijfslasten	-3.766	-4.085
	-8.624	-5.355
BEDRIJFSRESULTAAT	6.358	9.529
RESULTAAT DEELNEMINGEN	28	3
FINANCIËLE BATEN EN LASTEN		
- Rentebaten	23	36
- Rentelasten	-897	-3.520
	-874	-3.484
RESULTAAT VOOR BELASTINGEN	5.512	6.048
- Vennootschapsbelasting	4.712	-371
NETTORESULTAAT	10.224	5.677

(x € 1.000,-)

Kasstroomoverzicht enkelvoudig (in € 1.000)	2015	2014	2013
<i>Ontvangsten:</i>			
Huren			
Zelfstandige huurwoningen Daeb	12.850	12.378	11.875
Zelfstandige huurwoningen en onzelfstandige wooneenheden niet-Daeb	41	37	38
Onzelfstandig overige wooneenheden Daeb	304	263	247
Overige niet woongelegenheden Daeb	13	18	18
Overige niet woongelegenheden niet-Daeb	19	15	14
Vergoedingen	625	670	643
Overige bedrijfsontvangsten	138	89	75
Renteontvangsten	17	23	68
Saldo ingaande kasstromen	<u>14.007</u>	<u>13.493</u>	<u>12.978</u>
<i>Uitgaven:</i>			
Erfpacht	2	2	2
Lonen en salarissen	1.568	1.466	1.802
Sociale lasten	237	363	292
Pensioenlasten	259	303	329
Onderhoudsuitgaven	1.871	2.165	3.325
Overige bedrijfsuitgaven	2.710	2.634	2.548
Renteuitgaven	1.295	1.182	1.392
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat		490	544
Verhuurdersheffing	1.025	922	37
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	35	37	74
Vennootschapsbelasting		37	
Saldo uitgaande kasstromen	<u>9.002</u>	<u>9.601</u>	<u>10.345</u>
Kasstroom uit operationele activiteiten	5.005	3.892	2.633
<i>MVA ingaande kasstroom A. DAEB en B. niet DAEB activiteiten</i>			
Verkoopontvangsten bestaande huur, woon- en niet woongelegenheden	1.062	1.359	638
<i>MVA uitgaande kasstroom A. DAEB en B. niet DAEB activiteiten</i>			
Nieuwbouw huur, woon- en niet woongelegenheden	1.422	4.518	1.018
Woningverbetering, woon- en niet woongelegenheden	657	2.796	4.313
Investeringen overig	102	61	93
Externe kosten bij verkoop	31	62	62
Externe kosten bij verkoop			23
Tussentelling MVA uitgaande kasstroom	<u>2.212</u>	<u>7.437</u>	<u>5.509</u>
Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA	-1.150	-6.078	-4.871
<i>FVA</i>			
Ontvangsten verbindingen	157	450	
Uitgaven verbindingen			-60
Saldo in- en uitgaande kasstroom FVA	<u>157</u>	<u>450</u>	<u>-60</u>
Kasstroom uit (des)investeringen	-993	-5.628	-4.931
<i>Ingaand</i>			
Nieuwe te borgen leningen	5.000	5.000	
<i>Uitgaand</i>			
Aflossing geborgde leningen	<u>4.143</u>	<u>5.544</u>	<u>4.520</u>
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	857	-544	-4.520
Som Kasstromen	4.869	-2.280	-6.818
Liquide middelen per 1-1	2.312	4.592	11.410
Liquide middelen per 31-12	<u>7.181</u>	<u>2.312</u>	<u>4.592</u>
Mutatie liquide middelen	4.869	-2.280	-6.818

Algemene grondslagen voor de opstelling van de geconsolideerde jaarrekening Stichting v/h De Bouwvereniging

Stichting v/h De Bouwvereniging (hierna De Bouwvereniging) is een stichting met de status van "toegelaten instelling volkshuisvesting". De statutaire vestigingsplaats is Harlingen. De activiteiten bestaan voornamelijk uit de exploitatie van woningen voor de sociale huursector.

De geconsolideerde jaarrekening van De Bouwvereniging is opgesteld volgens de bepalingen van het Besluit Beheer Sociale-Huursector (BBSH). In dit besluit wordt voorgeschreven Titel 9 Boek 2 BW toe te passen, behoudens enkele uitzonderingen van specifieke aard. Tevens is deze geconsolideerde jaarrekening opgesteld volgens de door de Raad voor de Jaarverslaggeving uitgegeven Richtlijn 645 Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting.

De waardering van activa en passiva en de bepaling van het resultaat vinden plaats op basis van historische kosten. Tenzij bij de desbetreffende grondslag voor de specifieke balanspost anders wordt vermeld, worden de activa en passiva gewaardeerd volgens het kostprijsmodel. De waardering vindt plaats per ultimo van ieder boekjaar met vermelding van de cijfers van het voorgaande jaar als vergelijk.

Baten en lasten worden toegerekend aan het jaar waarop ze betrekking hebben. Winsten worden slechts opgenomen voor zover zij op balansdatum zijn gerealiseerd. Verplichtingen en mogelijke verliezen die hun oorsprong vinden voor het einde van het verslagjaar, worden in acht genomen indien zij voor het opmaken van de jaarrekening bekend zijn geworden.

De presentatie van de geconsolideerde jaarrekening vindt plaats in euro's, afgerond op duizendtallen. Onderstaande grondslagen van de geconsolideerde jaarrekening gelden onverminderd ook voor de opgenomen enkelvoudige jaarrekening van De Bouwvereniging.

Grondslagen voor het opstellen van het kasstroomoverzicht

Het kasstroomoverzicht is opgesteld in overeenstemming met de directe methode zoals opgenomen in de RJ 360.

Schattingen

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

Consolidatiegrondslagen

In de geconsolideerde jaarrekening van De Bouwvereniging zijn de financiële gegevens van De Bouwvereniging en haar groepsmaatschappijen opgenomen. Dit betreft alle maatschappijen waarmee zij een organisatorische en economische eenheid vormt. Integraal in de consolidatie worden opgenomen deelnemingen waarin beslissende zeggenschap op het beleid kan worden uitgeoefend. Dit betreft deelnemingen waarin het belang meer dan 50 % bedraagt. De in de consolidatie begrepen rechtspersoon is Woningbeheer Participatie BV. Dit is een 100 % deelneming.

Balanswaardering

Materiële vaste activa

Sociaal vastgoed in exploitatie

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 januari door de minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties wordt vastgesteld. Ultimo 2015 bedraagt deze grens € 710,68 (2014: € 699,48).

Maatschappelijk vastgoed is bedrijfsonroerend 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.

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

Sociaal vastgoed in exploitatie wordt gewaardeerd op verkrijgingsprijs/vervaardigingsprijs, verminderd met de cumulatieve afschrijvingen en indien van toepassing met bijzondere waardeverminderingen. Of sprake is van een bijzondere waardevermindering wordt jaarlijks getoetst op basis van boekwaarde versus bedrijfswaarde.

De bedrijfswaarde wordt gevormd door de contante waarde van het saldo van de kasstromen met de toekomstige inkomsten en uitgaven over de geschatte economische levensduur van de investering. Bij de bedrijfswaardeberekening zijn de volgende algemene uitgangspunten gehanteerd:

- jaarlijkse huurverhoging eerste jaar 0,8% en daarna 2%;
- jaarlijkse lastenstijging t/m het vijfde jaar 2%, daarna 2,5%;
- kosten algemeen beheer per woning op basis van de goedgekeurde meerjarenbegroting;
- huurdering 1%;
- disconteringsvoet van 5,00%;
- de grondcomponent wordt gevormd door de contant gemaakte actuele waarde;
- het planmatige onderhoud is conform de meerjarenonderhoudsbegroting per complex verwerkt;
- norm voor dagelijks onderhoud conform goedgekeurde meerjarenbegroting;
- verkoop van huurwoningen in de eerste vijf jaar (totaal 50);
- verwerking van nu bekend zijnde te slopen woningen;
- huurharmonisatie is voor vijf jaar ingerekend op basis van 6,5% mutatiegraad.

De exploitatieperiode wordt gesteld op 50 jaar of als de economische levensduur langer is op de langere periode. De minimum exploitatieperiode is tien jaar tenzij een complex in de meerjarenbegroting als sloopcomplex is meegenomen; dan wordt de exploitatieperiode gesteld op het aantal jaren tot de voorgenomen sloop.

Een bijzonder waardeverminderingverlies is het bedrag waarmee de boekwaarde de bedrijfswaarde duurzaam overschrijdt en wordt direct in de winst-en-verliesrekening verwerkt onder de post overige waardeverminderingen van materiële vaste activa.

Bij na-investeringen worden alleen kosten geactiveerd wanneer deze leiden tot uitbreiding van de capaciteit, verlenging van de gebruiksduur of toename van de restwaarde. De na-investeringen worden geactiveerd als ze per verbetering meer dan € 450 per woning bedragen. Alle overige na-investeringen komen ten laste van de exploitatie in het jaar waarin de uitgaven worden gedaan.

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.

Commercieel vastgoed in exploitatie

Het commercieel vastgoed omvat woningen in exploitatie met een huurprijs boven de huurtoeslaggrens, het bedrijfsmatig vastgoed (niet zijnde maatschappelijk vastgoed) en het overige commercieel vastgoed.

Commercieel vastgoed in exploitatie wordt gewaardeerd op verkrijgingsprijs/vervaardigingsprijs, verminderd met de cumulatieve afschrijvingen en indien van toepassing met bijzondere waardeverminderingen. Of sprake is van een bijzondere waardevermindering wordt jaarlijks getoetst op basis van boekwaarde versus reële waarde. Een bijzonder waardeverminderingverlies is het bedrag waarmee de boekwaarde de reële waarde duurzaam overschrijdt en wordt direct in de winst- en-verliesrekening verwerkt onder de post overige waardeverminderingen van materiële vaste activa.

Vanwege het feit dat gekozen is voor het toepassen van de historische kostprijswaardering vinden afschrijvingen plaats. 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.

Onroerende en roerende zaken in ontwikkeling

De onroerende en roerende zaken in ontwikkeling betreffen huurwoningen die zijn gewaardeerd tegen de tot en met de balansdatum bestede bedragen plus aangegane verplichtingen na aftrek van de onrendabele top.

Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

Deze activa zijn gewaardeerd tegen historische kostprijs, verminderd met de afschrijvingen volgens het lineaire systeem. De onroerende zaken ten dienste van de exploitatie in ontwikkeling zijn gewaardeerd tegen de tot en met de balansdatum bestede bedragen.

Automatiseringsuitgaven worden in vijf jaar afgeschreven. Overige uitgaven in het kader van de bedrijfsvoering worden tussen de vijf en tien jaar afgeschreven.

Financiële vaste activa

Deelnemingen in groepsmaatschappijen

Deelnemingen in groepsmaatschappijen waarin invloed van betekenis op het zakelijke en financiële beleid wordt uitgeoefend, worden gewaardeerd op de nettovermogenswaarde, doch niet lager dan nihil. Deze nettovermogenswaarde wordt berekend op basis van de grondslagen van De Bouwvereniging.

Deelnemingen met een negatieve nettovermogenswaarde worden op nihil gewaardeerd. Wanneer De Bouwvereniging geheel of ten dele instaat voor schulden van de desbetreffende deelneming, respectievelijk de feitelijke verplichting heeft de deelneming (voor haar aandeel) tot betaling van haar schulden in staat te stellen, wordt een voorziening gevormd. Bij het bepalen van de omvang van deze voorziening wordt rekening gehouden met reeds op vorderingen op de deelneming in mindering gebrachte voorzieningen voor oninbaarheid.

Vorderingen op maatschappijen waarin wordt deelgenomen

De vorderingen op groepsmaatschappijen worden bij eerste verwerking opgenomen tegen de reële waarde en vervolgens gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs, welke gelijk zijn aan de nominale waarde, onder aftrek van noodzakelijk geachte voorzieningen.

Andere deelnemingen

Andere deelnemingen waarin geen invloed van betekenis op het zakelijke en financiële beleid wordt uitgeoefend, worden gewaardeerd op verkrijgingsprijs en indien van toepassing onder aftrek van bijzondere waardeverminderingen.

Vorraden

Overige voorraden

De overige voorraden worden gewaardeerd tegen verkrijgingsprijs of lagere netto-opbrengstwaarde. Deze lagere netto-opbrengstwaarde wordt bepaald door individuele beoordeling van de voorraden.

Overige vorderingen

De vorderingen op groepsmaatschappijen worden bij eerste verwerking opgenomen tegen de reële waarde en vervolgens gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs, welke gelijk zijn aan de nominale waarde, onder aftrek van noodzakelijk geachte voorzieningen voor mogelijke oninbaarheid.

Liquide middelen

Liquide middelen bestaan uit kas, banktegoeden en direct opeisbare deposito's met een looptijd van minder dan twaalf maanden. Liquide middelen worden gewaardeerd tegen de nominale waarde.

Pensioenvoorzieningen

De pensioenregeling is ondergebracht bij Stichting Pensioenfonds voor de Woningcorporaties (SPW). De pensioenregeling van het SPW is een toegezegd-pensioen-regeling. Stichting De Bouwvereniging heeft in het geval van een tekort bij het SPW geen verplichting tot het voldoen van aanvullende bijdragen anders dan hogere toekomstige premies. De betaalde premie wordt jaarlijks ten laste van de winst en verliesrekening gebracht.

Voorziening latente belastingen

Voor fiscale balanswaarderingen wordt een voorziening getroffen ter grootte van de som van deze verschillen vermenigvuldigd met het geldende belastingtarief. Op deze voorziening worden in mindering gebracht de in de toekomst te verrekenen belastingbedragen uit hoofde van beschikbare voorwaartse verliescompensatie, voor zover het waarschijnlijk is dat de toekomstige fiscale winsten beschikbaar zullen zijn voor verrekening.

De belastinglatentie heeft betrekking op tijdelijke verschillen tussen waardering in de jaarrekening en de fiscale waardering. De latentie is gewaardeerd tegen nominale waarde.

Langlopende schulden

Langlopende schulden, langer dan twaalf maanden, worden bij de eerste verwerking gewaardeerd tegen de reële waarde. De schulden worden na de eerste verwerking gewaardeerd tegen geamortiseerde kostprijs, zijnde het ontvangen bedrag rekening houdende met agio of disagio en onder aftrek van transactiekosten.

Embedded derivaten in twee aanwezige extendible leningen worden conform Richtlijn 290 van de Raad van de jaarverslaggeving op marktwaarde verwerkt.

Kortlopende schulden

De kortlopende schulden, minder dan twaalf maanden, worden bij de eerste verwerking opgenomen tegen de reële waarde en vervolgens gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs. De reële waarde en geamortiseerde waarde zijn gelijk aan de nominale waarde.

Resultaatbepaling

Het resultaat wordt bepaald met inachtneming van de hiervoor vermelde waarderingsgrondslagen. Baten worden verantwoord in het jaar waarin zij zijn gerealiseerd. Lasten worden opgenomen in het jaar waarin zij voorzienbaar zijn.

Waardering winst-en-verliesrekening

Bedrijfsopbrengsten

Huren

Het huurniveau is gebaseerd op de wettelijke regels met betrekking tot de algemene jaarlijkse huuraanpassing. Deze huuraanpassing vindt plaats op basis van het voor dat jaar opgestelde huurbeleidsplan. De huurderving als gevolg van leegstand door sloop of verkoop wordt ten laste gebracht van respectievelijk kosten door beëindiging exploitaties (waardeverandering vaste activa) en het verkoopresultaat. De frictieleegstand en overige leegstand komen in mindering op de huuropbrengsten.

Bedrijfslasten

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.

De afschrijvingen op sociaal vastgoed in exploitatie worden gebaseerd op de bedrijfswaarde. 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.

Overige waardeveranderingen van (im)materiële vaste activa en vastgoedportefeuille

De overige waardeveranderingen worden gevormd door de waardevermindering die is ontstaan door gedurende het verslagjaar nieuw aangegane juridische en feitelijke verplichtingen met betrekking tot investeringen in nieuwbouw en herstructurering. Bij het bepalen van het moment waarop de verschillen tussen boekwaarde (stichtingskosten) en bedrijfswaarde bij nieuwbouwprojecten ten laste van het resultaat worden afgeboekt is de formulering "intern geformaliseerd en extern gecommuniceerd" van toepassing. Onder intern geformaliseerd en extern gecommuniceerd wordt verstaan:

- alle bestuurlijke en toezichthoudende organen hebben ingestemd met de bouwplannen
- de bouwplannen liggen vast met betrekking tot het aantal te bouwen eenheden en de huurprijs
- met externe partijen als gemeente en Huurdersvereniging zijn bindende afspraken gemaakt
- met de aannemer(s) is/zijn verregaande afspraken gemaakt over de aanneemsom(men).

Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille betreffen winsten of mogelijke verliezen, die ontstaan door een wijziging in de waarde van de vastgoedbeleggingen in het verslagjaar.

Salarissen, sociale lasten en pensioenen

De salarissen worden op grond van de arbeidsvoorwaarden opgenomen voor zover ze verschuldigd zijn aan de werknemers. De pensioenvoorziening is ondergebracht bij de Stichting Pensioenfonds voor de Woningcorporaties. Deze voorziening voor alle medewerkers is een zogenaamde toegezegde pensioenregeling. De Bouwvereniging heeft in het geval van een tekort geen verplichting tot het voldoen van aanvullende bijdragen ander dan hogere toekomstige premies.

Voor de uitvoering van de Wet Normering Topinkomens in de (semi) publieke sector (WNT) heeft De Bouwvereniging zich gehouden aan de Regeling bezoldigingsmaxima topfunctionarissen woningcorporaties zoals deze geldt voor het verslagjaar.

Lasten onderhoud

Hieronder zijn begrepen de totale kosten van onderhoud onder aftrek van salarissen en sociale lasten eigen dienst.

Overige bedrijfslasten

Hieronder worden de overige kosten verantwoord in het kader van de gewone bedrijfsuitoefening, zoals huisvestingskosten, bestuurskosten, algemene kosten, overige personeelskosten, belastingen, verzekeringen, levering goederen en diensten etc.

Resultaat deelnemingen

Als resultaat van deelnemingen waarin invloed van betekenis wordt uitgeoefend op het zakelijke en financiële beleid, wordt opgenomen het aan de woningcorporatie toekomende aandeel in het resultaat van deze deelnemingen. Dit resultaat wordt bepaald op basis van de bij De Bouwvereniging geldende grondslagen voor waardering en resultaatbepaling.

Bij deelnemingen waarin geen invloed van betekenis op het zakelijke en financiële beleid wordt uitgeoefend, wordt het dividend als resultaat aangemerkt. Verwerking hiervan vindt plaats onder de financiële baten en lasten.

Financiële baten en lasten

Rentebaten

De rentebaten bestaan uit de opbrengsten van de belegging van het eigen vermogen dat niet voor interne financiering is aangewend.

Rentelasten

De rentelasten worden tijdsevenredig verwerkt, rekening houdende met de effectieve rentevoet van de leningen. Bij de verwerking van de rentelasten wordt rekening gehouden met de verantwoorde transactiekosten op de ontvangen leningen die als onderdeel van de effectieve rente worden meegenomen.

De waardemutatatie van de embedded derivaten in de extendible leningen is in het boekjaar verwerkt onder de rentelasten.

Belastingen

Hieronder is opgenomen de verschuldigde vennootschapsbelasting voor de fiscale eenheid die de Bouwvereniging heeft met haar 100% dochter "Woningbeheer Participatie BV".

De belasting over het resultaat wordt berekend over het resultaat voor belastingen in de winst-en-verliesrekening, rekening houdend met beschikbare fiscaal compensabele verliezen uit voorgaande boekjaren (voor zover niet opgenomen in de latente belastingvorderingen) en vrijgestelde winstbestanddelen en na bijtelling van niet-aftrekbare kosten. Tevens wordt rekening gehouden met wijzigingen die optreden in de latente belastingvorderingen en latente belastingschulden uit hoofde van wijzigingen in het te hanteren belastingtarief.

Sinds 1 januari 2008 vallen de woningcorporaties integraal onder de vigerende belastingwetgeving. Eind 2008 is er overeenstemming bereikt tussen Aedes en de belastingdienst betreffende de Vaststellingsovereenkomst 2 (VSO 2). De VSO 1 is eenzijdig in 2008 door de belastingdienst opgezegd. De Bouwvereniging heeft de VSO 1 en VSO 2 getekend. De Bouwvereniging heeft op basis van de uitgangspunten van VSO 1 en VSO 2 de fiscale positie ultimo 2015 en het fiscale resultaat 2015 bepaald. Doordat jurisprudentie inzake de uitwerking van VSO 1 en VSO 2 voor woningcorporaties nog ontbreekt, kan de werkelijk te betalen of te verrekenen belasting afwijken van de in de jaarrekening opgenomen schatting.

TOELICHTING OP DE GECONSOLIDEERDE BALANS

huidig boekjaar
x € 1.000

vorig boekjaar
x € 1.000

VASTE ACTIVA

Sociaal vastgoed in exploitatie

Saldo begin boekjaar:

- Aanschafwaarde	105.866	98.180
- Cumulatieve waardevermindering(ORT)	-1.906	-3.278
- Cumulatieve afschrijvingen	-38.190	-36.565
Boekwaarde	65.770	58.337

Mutaties in het boekjaar:

- Opleveringen	5.739	
- Investerings	652	7.932
- Desinvesteringen	-232	-246
- Afwaarderingen	-1.554	1.262
- Afschrijving waardeverminderingen	90	110
- Afschrijvingen	-1.854	-1.745
- Correctie cum.afs ivm desinvestering	98	119
Totaal van de mutaties	2.939	7.432

Saldo einde boekjaar:

- Aanschafwaarde	112.025	105.866
- Cumulatieve waardevermindering(ORT)	-3.370	-1.906
- Cumulatieve afschrijvingen	-39.946	-38.190
Boekwaarde	68.709	65.770

Opleveringen / Investerings

- Oplevering "De Helling"	5.739	
- Kosten Rode Dorp		7.100
- Labelverbetering	415	700
- Keukenonderhoud	98	90
- Comfort op maat	139	42
Investerings	652	7.932

Verkoop en sloop van woningen komend boekjaar

De Bouwvereniging verwacht in 2016 tien huurwoningen te verkopen. Er worden in 2016 geen woningen gesloopt. De verwachting is dat de boekwinst op de verkoop van de tien huurwoningen € 939.000 zal bedragen.

Zekerheden

Volgens het reglement van deelneming van het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) kan het WSW een hypotheek recht vestigen op het vastgoed dat in onderpand is gebracht voor borging van leningen van het WSW. De Bouwvereniging heeft al haar bezit in onderpand gegeven aan het WSW.

Actuele OZB-waarde

De waarde van de woningen en woongebouwen van het sociaal vastgoed bedroeg volgens de aanslag onroerende zaakbelasting

234.800 **230.942**

Bedrijfswaarde

De bedrijfswaarde van het sociaal vastgoed (DAEB) bedraagt ultimo

150.726 **142.250**

De bedrijfswaarde is opgesteld op basis van de meerjarenbegroting die in december 2015 is vastgesteld.

In de bedrijfswaardeberekening zijn alle beleidsvoornemens meegenomen zoals in de begroting verwerkt.

De verhuurdersheffing is tot het eind van de levensduur van de complexen opgenomen. Ultimo 2015 resulteert dit in een terugname van eerder afgeboekte activa ad 0,9 mln.

Bedrijfswaarde Totaal

Bedrijfswaarde vorig boekjaar

143.088 131.589

Mutaties:

- Huurbeleid	4.544	-1.942
- Verkoopbeleid	53	2.267
- Beleid restwaarde	2.688	-40
- Onderhoudsbeleid	3.773	1.100
- Beleid bedrijfslasten	-760	8.004
- Overige uitgaven		64
- Sectorspecifieke heffingen	-4.949	2.046
- Nieuwbouw	3.264	
Totaal verschillen	8.613	11.499

Bedrijfswaarde huidig boekjaar

151.701 **143.088**

	huidig boekjaar	vorig boekjaar
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie		
Saldo begin boekjaar	4.238	4.384
- investeringen	1.721	6.594
- desinvesteringen	-3.428	-6.740
	2.530	4.238
De investeringen hebben betrekking op:		
- De Helling	1.247	4.393
- Rode Dorp		1.930
- terrein Koningin Wilhelminastraat (voormalig AZC)	34	99
- voorbereiding Plan Zuid fase 2 / Almenum	286	153
- Nicolaas Beetstraat	109	
- Stationslocatie	4	4
- terrein Willem de Wijgerstr. (voormalig Harnehal-terrein)	2	
- Dukdalf	13	14
- Prinses Julianaschool (Herbergier)	25	1
	1.721	6.594
De specificatie van de desinvesteringen is als volgt:		
- Rode Dorp		-2.800
- De Helling	-2.650	-2.990
- afboeking grondposities		-950
- verkoop stuk grond Koningin Wilhelminastr. (voormalig AZC)	-173	
- afboeking project voorbereiding Plan Zuid fase 2 / Almenum	-605	
	-3.428	-6.740
Het saldo van de activa in ontwikkeling heeft betrekking op de volgende projecten:		
- voorbereiding Plan Zuid fase 2 /Almenum		319
- locatie Koningin Wilhelminastraat (voormalig AZC-terrein)	1.638	1.777
- locatie Willem de Zwijgerstraat (voormalig terrein Harnehal)	382	380
- Stationslocatie	338	334
- Nicolaas Beetstraat	108	
- De Helling		1.403
- Prinses Julianaschool	36	11
- Dukdalf	28	14
	2.530	4.238
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie		
Saldo begin boekjaar:		
- aanschaffingswaarde	3.845	3.780
- afschrijvingen	-2.416	-2.187
Boekwaarde	1.429	1.593
Mutaties in het boekjaar:		
- investeringen	176	65
- afschrijvingen	-205	-229
	-29	-164
Saldo einde boekjaar:		
- aanschaffingswaarde	4.021	3.845
- afschrijvingen	-2.621	-2.416
Boekwaarde	1.400	1.429

De investeringen betreffen ICT (140), inventaris (7) en het kantoor (29).

Verzekering

Het kantoor en de werkplaats zijn per 31 december 2015 verzekerd tegen het risico van brand- en stormwaarde voor een bedrag van € 3,19 miljoen. De wijziging van de verzekerde waarden vindt ultimo elk jaar middels indexering plaats.

De waarde van de onroerende zaken ten dienste van de exploitatie bedroeg volgens de aanslag onroerende zaakbelasting 2015 € 1,2 miljoen.

	huidig boekjaar	vorig boekjaar
Commercieel vastgoed in exploitatie		
Saldo begin boekjaar:		
Aanschafwaarde	785	785
Cumulatieve waardevermindering(ORT)	-7	-37
Cumulatieve afschrijvingen	-355	-347
Boekwaarde	423	401
Mutaties in het boekjaar:		
Afwaarderingen	1	29
Afschrijving waardeverminderingen		1
Afschrijvingen	-8	-8
Totaal van de mutaties	-7	22
Saldo einde boekjaar:		
Aanschafwaarde	785	785
Cumulatieve waardevermindering(ORT)	-6	-7
Cumulatieve afschrijvingen	-363	-355
Boekwaarde:	416	423

De getaxeerde waarde van het niet-DAEB bezit is € 920.000. De bedrijfswaarde is € 974.776.
De WOZ-waarde van deze vier woningen bedraagt € 872.000.

Deelnemingen

50% in het aandelenkapitaal van de Kanaalweg B.V.	9	9
50% deelname in de VOF Zuiderhaven	1.184	1.106
	1.193	1.115

Vorderingen op groepsmaatschappijen

Kanaalweg BV: verstrekte voorschotten en voorbereidende investeringen	582	789
---	------------	------------

In beide rechtspersonen is De Bouwvereniging voor 50 % deelnemer via de Woningbeheer Participatie BV.

Actieve belastinglatentie

Saldo actieve belastinglatentie per 1 januari	800	299
- toevoeging latentie a.g.v. stelselwijziging waardering embedded derivaten per 1-1-2014		229
- vrijval latentie fiscale waardering langlopende leningen	-55	-55
- mutatie latentie a.g.v. waardering embedded derivaten	21	327
- vorming latentie a.g.v. verrekenbare verliezen VPB per 1-1-2015	5.122	
- vrijval latentie a.g.v. fiscaal resultaat 2015	-1.020	
Saldo actieve belastinglatentie per 31 december	4.869	800

Door een andere fiscale waardering van de langlopende leningen op de fiscale openingsbalans per 1-1-2008 is er een actieve belastinglatentie ontstaan. De waarde hiervan per het einde van het boekjaar is **€ 0,189 miljoen**.

Het tijdelijke verschil inzake de waardering van de embedded derivaten bedraagt per ultimo boekjaar € 3,5 miljoen. Fiscaal wordt dit niet gevolgd waardoor een tijdelijk verschil ontstaat dat in de balans is gewaardeerd tegen de contante waarde (rekenpercentage van 3) van **€ 0,578 miljoen**.

In 2013 is er een fiscaal verlies geleden van circa 26 miljoen als gevolg van een fiscale afboeking op het bezit. Dit verlies wordt verrekend met toekomstige winsten. Het verrekenbare verlies uit 2013 en 2014 wordt doorgeschoven naar uiterlijk 2024 en vervolgens contant gemaakt (rekenpercentage van 3). Voor deze waarde is een actieve latentie opgenomen per 1-1-2015 a € 5,122 miljoen. De te betalen VPB over 2015 a € 1,020 miljoen is in mindering gebracht op de latentie waardoor de stand per 31-12-2015 **€ 4,102 miljoen** is.

VLOTTENDE ACTIVA

Vorraden

Door digitalisering van het magazijn wordt vanaf eind 2015 met 'busvoorraad' gewerkt. In aanloop daartoe is voor € 40.000 aan voorraad afgeboekt en is € 16.000 aan voorraad incurant verklaard.

- Vorraden geautomatiseerd magazijn	177	233
- Overige voorraad	16	
	193	233

Huurdebiteuren

De huurachterstand van **zittende** huurders kan als volgt worden gespecificeerd:

Periode	Aantal huurders		Achterstand (x € 1.000)	
	31-12-2015	31-12-2014	31-12-2015	31-12-2014
< 1 maand	79	43	21	14
1 tot 2 maanden	48	35	11	9
2 tot 3 maanden	42	21	8	3
3 tot 4 maanden	37	29	5	7
> 4 maanden	281	487	56	87
	487	615	101	120

	huidig boekjaar	vorig boekjaar
Huurachterstanden uitgedrukt in een percentage van de jaarhuur	0,77%	0,88%

Overige vorderingen

Debiteuren vertrokken huurders	135	132
Overige debiteuren	12	63
af: Voorziening dubieuze debiteuren	-142	-172
Totaal	5	23

Verloop voorziening dubieuze debiteuren:

Saldo begin boekjaar	-172	-185
af: afgeboekte posten	36	51
bij: toevoeging aan voorziening	-6	-38
Saldo einde boekjaar	-142	-172

Als dubieus wordt elke vordering aangemerkt die ouder is dan zes maanden, plus de als dubieus beschouwde vorderingen jonger dan zes maanden. Met name WSNP-zaken.

Overlopende activa

Nog te ontvangen opbrengsten

- Terug te ontvangen voorlopige aanslag VPB 2012	38	38
- Rente	10	
- Leveranciers	11	

Vooruitbetaalde kosten

- Licenties primair pakket	76	75
- Overige licenties	11	9
- Verzekeringen	56	
- Leveranciers	3	25

Totaal	205	147
--------	-----	-----

Liquide middelen

Deposito rekeningen	6.550	2.250
Rekening courant	628	61
Kas	3	1
Totaal direct opvraagbaar	7.181	2.312

EIGEN VERMOGEN

Overige reserves

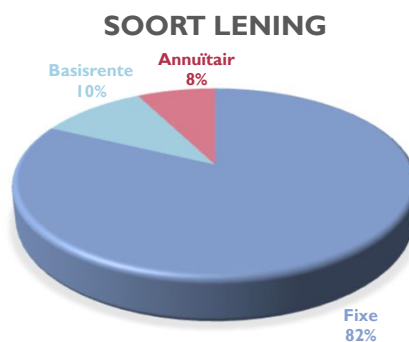
Saldo begin boekjaar	33.469	27.792
Netto resultaat boekjaar	10.224	5.677
Saldo einde boekjaar	43.693	33.469

LANGLOPENDE SCHULDEN

Schulden/leningen kredietinstellingen

Saldo begin boekjaar	37.979	38.523
- nieuwe leningen	5.000	5.000
- aflossingen	-4.143	-5.544
Saldo einde boekjaar	38.836	37.979

Waarvan looptijd > 5 jaar	38.836	33.979
---------------------------	--------	--------



Alle leningen zijn geborgd via het Waarborgfonds Sociale Woningbouw.

huidig boekjaar vorig boekjaar

De aflossingsverplichtingen bedragen:

- contractuele eindaflossingen
- reguliere aflossingen

Totaal

	4.000
148	143
148	4.143

Contractueel is in 2014 een verplichting aangegaan voor een lening van € 5 mln tegen een vaste rente van 1,855%. De storting van deze lening heeft plaatsgevonden op 2 februari 2015.

De marktwaarde van de leningen bedraagt ultimo huidig boekjaar € 49.681
(x € 1.000)

Gewogen gemiddelde rentevoet: van alle leningen

3,54% 3,40%

Overige langlopende schulden

- Beginsaldo
- mutaties
- Eindsaldo embedded derivaten

3.997	
-480	
3.517	3.997

Betreft de marktwaarde van embedded derivaten in twee extendible leningen van ABN-AMRO..
Deze lopen tot respectievelijk 2018 en 2022.

KORTLOPENDE SCHULDEN

Schulden aan leveranciers

301 **234**

Belastingen en sociale verzekeringen

- omzetbelasting
- vennootschapsbelasting

96	185
	643
96	828

Met ingang van 2015 is de te betalen last aan VPB verrekend met de actieve belastinglatentie.

Overlopende passiva

- transitorische rente leningen
- vooruitontvangen huur
- voorziening servicefondsen (Glas, Service, Ontstopping)
- tegoed verlofuren personeel
- premies pensioenfonds
- kosten externe controle
- bijdrage huurdersvereniging
- opgeleverde nieuwbouw
- voorzieningen op complexniveau
- diversen

Totaal

547	468
192	175
67	56
38	44
27	31
16	14
13	
12	15
4	4
26	85
941	892



Niet uit de balans blijkende rechten en verplichtingen

Obligo verplichting WSW

De Bouwvereniging is deelnemer in het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW). Hiervoor dient een obligoverplichting te worden aangehouden. Deze verplichting is voorwaardelijk. Zolang het risicovermogen van het WSW voldoende is om eventuele betalingsverplichtingen van WSW-deelnemers over te nemen, wordt geen beroep gedaan op deze obligoverplichting. De hoogte van het tarief is door het WSW vastgesteld op 3,85% van de geborgde leningen (inclusief de afgesloten leningen voor de toekomst). Voor de Bouwvereniging is de obligo voor het WSW € 1,495 mln.

Lease

De Bouwvereniging heeft twee leaseauto's. De leaseverplichting voor het komende boekjaar bedraagt € 25.900.

Aan leaseverplichtingen voor kopieer- en scanapparatuur is een verplichting tot en met 2016 voor € 25.000 per jaar.

Jubileakosten

De berekende waarde van de jubilea-uitkeringen in de toekomst voor het huidige vaste personeel bedraagt € 133.500.

TOELICHTING OP DE GECONSOLIDEERDE RESULTATENREKENING

BEDRIJFSOPBRENGSTEN

Huren

Te ontvangen netto huur:

- woningen, garages en winkels

af: huurderiving wegens mutatieleegstand / oninbare huur

Totaal

13.493	13.057
-197	-148
13.296	12.909

De te ontvangen netto maandhuur steeg met € 31.000,- van € 1.103.000,- in december 2014 naar € 1.134.000,- in december 2015.

Specificatie huurmutatie:

Huurverhoging per 1 juli

In exploitatie genomen

Overige huuraanpassingen

Verkoop van woningen en garages

Totaal

13	29
17	
6	6
-5	-6
31	29

Percentage huurderiving/oninbaar t.o.v. de te ontvangen huur:

1,46% 1,13%

Vergoedingen

Te ontvangen vergoeding voor diverse diensten

Derving wegens leegstand

Totaal

692	686
-8	-5
684	681

Verkoop onroerend goed

Winst op verkochte koopwoningen, inclusief boekwinst grondverkoop

Verkoopopbrengst

Boekwaarde (historische kostprijs)

Leegstand in verband met verkoop

Verkoopkosten

Netto opbrengst

1.062	1.359
-134	-126
-92	-68
-31	-62
805	1.103

Overige bedrijfsopbrengsten

- uitleen eigen personeel

- Algemene-kosten-dekking project De Helling

- doorberekende uren eigen dienst aan projecten

- doorberekende uren eigen dienst aan projecten

- terugvordering belastingen

- verhuur overige ruimten

- servicekosten/-fonds Almenum

- diversen

Totaal

69	71
43	
25	47
25	24
4	29
7	12
	2
24	6
197	191

BEDRIJFSLASTEN

Afschrijvingen op vaste activa

- afschrijving op woningen

- afschrijving op activa ten dienste exploitatie

Totaal

1.771	1.641
205	230
1.976	1.871

Waardeveranderingen vaste activa

- Plan Zuid / Almenum (afboeking voorbereidingskosten)

- Stationslocatie

- impairmentcorrecties complex Rode Dorp

- terugname oorspronkelijke ORT complex De Helling

- impairmentcorrecties overige complexen

- overig

Totaal

585	735
	215
	-3.848
-625	
-921	-1.932
9	
-952	-4.830

Als waardeveranderingen worden verantwoord alle onrendabele bedragen als gevolg van lagere bedrijfswaarden ten opzichte van investeringen/boekwaarden en onrendabele bedragen als gevolg van beëindiging van gesloopte en te slopen woningen. Ook terugname van onrendabele bedragen voortvloeiend uit de impairmenttest zijn hier verantwoord.

Erfpachten	huidig boekjaar	2	orig boekjaar	2
Lonen en salarissen		1.519		1.579
Sociale lasten		230		249
Pensioenen		252		283

Bezoldiging van (ex-)bestuurders, (ex-)commissarissen en WNT

Directeur/bestuurders

De bezoldiging van de huidige en gewezen bestuurders bestaat uit periodiek betaalde beloningen (zoals salarissen, doorbetaling bij ziekte en vakantie, sociale premies, presentiegelden, onkostenvergoedingen en ter beschikking stelling van een auto), beloningen betaalbaar op termijn (zoals pensioenlasten, sabbaticals, jubileumuitkeringen, VUT- en prepensioenuitkeringen), uitkeringen bij beëindiging dienstverband en bonusbetalingen.

De bezoldiging van de huidige directeur/bestuurder die in het boekjaar ten laste van de woningstichting en haar dochter- en groepsmaatschappijen is gekomen bedraagt:

	Directeur/bestuurder P.E. van der Wier vanaf 01-10-2015		Ex-Directeur/bestuurder J.J. van Weerlee tot 30-09-2015		Totaal		Totaal	
	2015	2014	2015	2014	2015	2014	2015	2014
Periodieke beloning	23.085		75.000	100.000	98.085		100.000	
Beloning betaalbaar op termijn	2.829				2.829			
Belaste vaste en variabele vergoedingen (auto)	508		3.450	6.604	3.958		6.604	
Uitkering bij beëindiging dienstverband								
Bonussen								
Totaal	26.422		78.450	106.604	104.872		106.604	

De regeling bezoldigingsmaxima topfunctionarissen geeft aan dat voor de topfunctionarissen van de Bouwvereniging een maximum gold van € 131.000 aan totale bezoldiging. Dit is het maximum van bezoldigingsklasse E van deze regeling.

Commissarissen

De bezoldiging van de huidige en gewezen commissarissen die in het boekjaar ten laste van de woningstichting en haar dochter- en groepsmaatschappijen zijn gekomen bedragen:

		Bezoldiging		Totaal		Totaal	
		2015	2014	2015	2014	2015	2014
Voorzitter	O.G. Jelsma	8.500	7.500	8.500		7.500	
Lid	Y. Tolsma	7.700	7.700	7.700		7.700	
Lid	J.M. de Groot-Stoker	7.700	7.700	7.700		7.700	
Lid	W.G.M. Megens	6.000	5.000	6.000		5.000	
Lid	H.E. Kroeze	6.000		6.000			
Lid	T.R. Bonnema		7.700			7.700	
		35.900	35.600	35.900		35.600	

De regeling bezoldigingsmaxima topfunctionarissen geeft aan dat de maximale bezoldiging van respectievelijk de voorzitter van de RvC en de leden 15 % en 10 % mag zijn van de maximale bezoldiging die geldt voor de topfunctionaris. De maximale bezoldiging van de voorzitter is voor 2015 € 19.650 en voor de leden € 13.100.

Onderhoud door derden

- kosten onderhoud door derden
 - kosten onderhoud intern (salarissen, sociale lasten en overige bedrijfslasten)
- Totale onderhoudskosten

huidig boekjaar	orig boekjaar
1.831	2.116
585	592
2.416	2.708

Specificatie onderhoudskosten:

- preventief onderhoud, renovatie en verbeteringen, inclusief aanbrengen basiskwaliteit
- mutatie onderhoud
- klein onderhoud
- comfort op maat
- contract onderhoud (centrale verwarming etc.)
- diversen

1.063	1.583
351	321
513	420
116	42
328	305
100	180
2.471	2.851

Totaal werkelijke kosten:

Terugontvangen onderhoudskosten:

- terugontvangen kosten inzake woningaanpassingen WMO
- terugontvangen mutatieonderhoud bewoners
- vergoeding brand-, storm- en overige schaden
- werk voor derden
- terugontvangen van huurders voor keukenprojecten

-7	-4
-24	-18
-3	-83
-4	-16
-17	-22
2.416	2.708

Onderhoudskosten

Overige bedrijfslasten

Niet beïnvloedbaar

- verhuurdersheffing
- saneringsheffing
- gemeentelijke belastingen

1.025	922
	490
930	869
1.955	2.281

Beïnvloedbaar

- diensten aan bewoners
- automatiseringskosten (exclusief afschrijvingen hard- en software)
- algemene kosten
- overige personeelskosten
- advisering en diensten door derden
- diverse kosten
- huisvestingskosten
- inlenen personeel
- kosten leefbaarheid buurten
- kosten bewonerszaken
- kosten opstalverzekering activa
- bijdrage huurdersvereniging
- promotie- en advertentiekosten
- kosten haalbaarheidsonderzoeken en projectontwikkeling

658	641
238	249
210	234
149	166
146	151
115	87
92	96
54	4
43	68
41	51
46	41
13	
5	10
1	5
1.811	1.804

Totaal

3.766	4.085
--------------	--------------

De uitsplitsing van de honoraria van de controlerend accountant zijn als volgt:

Controle van de jaarrekening

Fiscale adviesdiensten

Totaal kosten BDO BV

41	36
18	15
59	51

Er zijn geen kosten geweest van BDO netwerkorganisaties

Resultaat deelnemingen

VOF Zuiderhaven

Kanaalweg BV

28	3
28	3

Vanwege het gesloten karakter van de Kanaalweg BV wordt deze tegen verkrijgingsprijs opgenomen in de Participatie BV (€ 9.000) en wordt het resultaat niet opgenomen.

Rentebaten

- doorberekende rente grondlocaties
- rente deposito's / banken

Totaal

	9
23	27
23	36

Rentelasten

- rentelasten langlopende leningen
- rentelasten waardeverandering embedded derivaten

huidig boekjaar	orig boekjaar
1.377	1.185
-480	2.335
897	3.520

Vennootschapsbelasting

Commercieel res. conform winst- en verliesrekening (resultaat voor belastingen)

Bij:

- Fiscaal lagere afschrijving mva
- Gemengde kosten

1.494
6

Af:

- Fiscaal lagere opbrengst huren (ivm huurderiving Rode Dorp)
- Fiscaal geen opbrengst woningverkoop
- Fiscaal geen waardeveranderingen
- Fiscaal geen waardering van derivaten onder rentelasten
- Afschrijving Agio marktwaarde leningen
- Investeringsaftrek

-92
-836
-1.238
-480
-275
-10

5.512	6.048
1.500	4.051
-2.931	-7.485
4.081	2.614

Belastbare winst De Bouwvereniging

Verrekening compensabele verliezen

Belastbare winst De Bouwvereniging

4.081	2.614
--------------	--------------

Tarief VPB eerste schijf 20 %

40	40
----	----

Tarief VPB tweede schijf 25 %

970	603
-----	-----

Mutatie actieve latentie embedded derivaten

-21	-327
-----	------

Agio op leningen

55	55
----	----

Verrekenbare fiscale winst 2014 met fiscaal verlies 2013

-643	
------	--

Saldo vorming voorziening actieve belasting latentie compensabele verliezen ad € 26,4 mln ultimo 2013

-4.102	
--------	--

Belastingen volgens de winst- en verliesrekening

-4.712	371
---------------	------------

In de aangifte 2013 is het woningbezit afgewaardeerd indien de toen geldende waarde meer dan 30% lager was dan de fiscale boekwaarde. Eind 2013 is hierdoor een compensabel verlies ontstaan van € 26,4 mln. Het jaar 2012 kende een belastbare winst van € 179.799 op basis van de aangifte. De beste huidige inschatting voor 2014 en 2015 is resp. € - 2,766 mln. (op basis van voorlopige aangifte) en € 4,081 mln. Per saldo resulteert dit in een compensabel verlies van € 24,880 mln.

Voor de compensabele verliezen is een actieve latentie opgenomen. Deze is contant gewaardeerd tegen een looptijd van 9 jaar en een rentepercentage van 3%.

Overige informatie

Werknemers:

Aan het einde van het jaar heeft de Bouwvereniging aan FTE's:

29,66	31,55
--------------	--------------



Enkelvoudige jaarrekening 2015

BALANS DE BOUWVERENIGING PER

ACTIVA

	31-12-2015	31-12-2014
VASTE ACTIVA		
Materiële vaste activa		
- Sociaal vastgoed in exploitatie	68.709	65.770
- Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	2.530	4.238
- Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	1.400	1.429
	<u>72.639</u>	<u>71.437</u>
Vastgoedbeleggingen		
- Commercieel vastgoed in exploitatie	416	423
Financiële vaste activa		
- Deelnemingen	309	242
- Vorderingen op groepsmaatschappijen	1.672	1.662
- Latente belastingvoorziening	4.869	800
	<u>6.850</u>	<u>2.704</u>
	<u><u>79.905</u></u>	<u><u>74.564</u></u>
VLOTTENDE ACTIVA		
Vorraden	193	233
Vorderingen		
- Huurdebiteuren	101	120
- Belastingen en premies sociale verzekeringen	-	-
- Overige vorderingen	5	23
- Overlopende activa	205	147
	<u>311</u>	<u>290</u>
Liquide middelen	<u>6.975</u>	<u>2.312</u>
	<u><u>7.479</u></u>	<u><u>2.835</u></u>
TOTAAL ACTIVA	<u><u>87.384</u></u>	<u><u>77.399</u></u>

(x € 1.000,-)

31-12-2015 (NA WINSTBESTEMMING)

	PASSIVA	
	31-12-2015	31-12-2014
EIGEN VERMOGEN		
- Overige reserves	33.469	27.792
- Netto resultaat boekjaar	<u>10.224</u>	<u>5.677</u>
	43.693	33.469
VOORZIENINGEN		
- Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen	-	-
- Latente belastingvoorziening	<u>-</u>	<u>-</u>
	-	-
LANGLOPENDE SCHULDEN		
- Schulden / Leningen kredietinstellingen	38.836	37.979
- Overige schulden	<u>3.517</u>	<u>3.997</u>
	42.353	41.976
KORTLOPENDE SCHULDEN		
- Schulden aan leveranciers	301	234
- Belastingen en premies sociale verzekeringen	96	828
- Overige schulden	-	175
- Overlopende passiva	<u>941</u>	<u>717</u>
	1.338	1.954
TOTAAL PASSIVA	<u><u>87.384</u></u>	<u><u>77.399</u></u>

(x € 1.000,-)

WINST-EN-VERLIESREKENING V/H DE BOUWVERENIGING OVER HET BOEKJAAR 2015

	boekjaar 2015	boekjaar 2014
BEDRIJFSOPBRENGSTEN		
- Huren	13.296	12.909
- Vergoedingen	684	681
- Verkoop onroerende zaken	805	1.103
- Overige bedrijfsopbrengsten	<u>154</u>	<u>191</u>
	14.939	14.884
BEDRIJFSLASTEN		
- Afschrijvingen op vaste activa	-1.976	-1.871
- Waardeveranderingen vaste activa	952	4.830
- Erfpachten	-2	-2
- Lonen en salarissen	-1.519	-1.579
- Sociale lasten	-230	-249
- Pensioenlasten	-252	-283
- Onderhoud door derden	-1.831	-2.116
- Overige bedrijfslasten	<u>-3.763</u>	<u>-4.082</u>
	-8.621	-5.352
BEDRIJFSRESULTAAT	<u>6.318</u>	<u>9.532</u>
RESULTAAT DEELNEMINGEN	67	-5
FINANCIËLE BATEN EN LASTEN		
- Waardeveranderingen financiële vaste activa		
- Rentebaten	24	41
- Rentelasten	<u>-897</u>	<u>-3.520</u>
	-873	-3.479
RESULTAAT VOOR BELASTINGEN	<u>5.512</u>	<u>6.048</u>
- Vennootschapsbelasting	<u>4.712</u>	<u>-371</u>
NETTORESULTAAT	<u><u>10.224</u></u>	<u><u>5.677</u></u>
		(x € 1.000,-)

TOELICHTING AFWIJKINGEN GECONSOLIDEERDE T.O.V. ENKELVOUDIGE BALANS

ACTIVA	<i>huidig boekjaar</i>	<i>orig boekjaar</i>
- Deelnemingen		
Eigen vermogen Participatie BV	309	242
- Groepsmaatschappijen		
Rekening Courant Participatie BV	1.672	1.662
Liquide middelen	6.975	2.312
		<i>(x € 1.000)</i>

TOELICHTING AFWIJKINGEN GECONSOLIDEERDE T.O.V. ENKELVOUDIGE RESULTATENREKENING**BEDRIJFSOPBRENGSTEN**

Overige bedrijfsopbrengsten	154	-
-----------------------------	-----	---

BEDRIJFSLASTEN

Overige bedrijfslasten	3.763	4.082
------------------------	-------	-------

Resultaat deelnemingen

- Participatie BV	67	-5
		<i>(x € 1.000)</i>



OVERIGE GEGEVENS

Vooruitlopend op de vergadering van de Raad van Commissarissen 19 april 2016, wordt het resultaat 2015 als volgt verdeeld:

Netto resultaat boekjaar	€ 10.224.000
Resultaat 2015	€ 10.224.000

Gebeurtenissen na balansdatum

Er zijn geen gebeurtenissen na balansdatum welke een materieel ander beeld geven op de gepresenteerde cijfers in dit verslag zodat ze hier vermeld dienen te worden.

Goedkeuring Jaarverslag

De gehele administratie en het samenstellen van de jaarrekening wordt in eigen beheer uitgevoerd. De administratie is volledig geautomatiseerd, waarbij voor het primaire proces gebruik gemaakt wordt van de programmapakketten van Aareon Automatisering uit Emmen.

Het jaarverslag is conform de Model-jaarverslaglegging volkshuisvestingsinstellingen opgesteld, rekening houdende met de richtlijnen voor de jaarverslaglegging en het BBSH.

De controle van de jaarrekening is opgedragen aan BDO Audit & Assurance BV. De rapportage geschiedt aan de Raad van Commissarissen.

Verklaring bestuurder

De bestuurder verklaart dat Stichting v/h De Bouwvereniging in 2015 uitsluitend werkzaam is geweest in het belang van de volkshuisvesting en dat alle middelen van de organisatie zijn aangewend voor de uitvoering van de activiteiten op het gebied van de volkshuisvesting, dan wel zijn besteed aan activiteiten die bevorderlijk zijn voor een goede volkshuisvesting.

Harlingen, 6 april 2016

Namens het bestuur

P.E. van der Wier, directeur-bestuurder



Verklaring Raad van Commissarissen

De Raad van Commissarissen verklaart hierbij de door de bestuurder van Stichting v/h De Bouwvereniging aangeboden jaarrekening 2015 te hebben beoordeeld en akkoord bevonden. Deze vaststelling door het bestuur en de goedkeuring door de Raad van Toezicht is verleend nadat alle betrokkenen de stukken hebben gecontroleerd en kennis hebben genomen van de bevindingen van BDO Audit & Assurance BV.

Harlingen, 19 april 2016

Namens de Raad van Commissarissen

O.G. Jelsma

H.E. Kroeze

W.G.M. Megens

J.M. de Groot-Stoker

C.J. Hanenburg