



# De Bouwvereniging

## Jaarverslag 2014



## Inhoudsopgave

---

Beschouwing bestuurder .....	1
Verslag van de bestuurder .....	3
Verslag Raad van Commissarissen .....	9
Volkshuisvestelijk verslag.....	16
Onderhoud bestaande voorraad .....	25
Financieel verslag.....	27
Kengetallen.....	34
Jaarrekening 2014.....	36



## Beschouwing bestuurder

---

Op het nationale vlak werd de agenda van 2014 gedomineerd door de parlementaire enquête en de nieuwe Woningwet. Beide hebben als effect dat voor de corporatiebranche een nieuwe periode in haar bestaan aanbreekt. Na twee decennia vrijheid en zelfstandigheid, breekt nu een periode aan van scherper toezicht, zowel intern als extern. De oorspronkelijke kerntaak wordt weer leidend. De gemeente krijgt in de lokale situatie een steviger rol ten opzichte van de corporatie. En de invloed en zeggenschap van huurders wordt groter. De corporaties moeten hun bastion verlaten en weer midden tussen de huurders gaan staan. Bijna alle conclusies van de parlementaire enquête zijn in de nieuwe Woningwet verwerkt. De wet werd nog in december 2014 door de Tweede Kamer aangenomen. Behandeling in de Eerste Kamer is voorzien in maart 2015. Invoering wordt verwacht per 1 juli 2015.

Er komen vele nieuwe zaken op de corporaties af. De belangrijkste zijn: invoering nieuw WWS (met de WOZ-waarde als nieuwe wegingsfactor), huursombeleid, waardering bezit tegen marktwaarde, nieuwe governancecode. De Bouwvereniging bereid zich hierop zo goed mogelijk voor.

In Harlingen werd het werk van de Bouwvereniging in 2014 gedomineerd door de stem van bewoners. Plannen van de Bouwvereniging om de duplexwoningen in Plan Zuid af te breken leidden tot veel weerstand in de wijk. Ook de voorgenomen verplaatsing en uitbreiding van het woon-zorgcentrum Almenum leidde tot verzet van de bewoners daar. De ambitie van de Bouwvereniging om op deze wijze meer kwaliteit en voorzieningen te leveren veroorzaakte onzekerheid en ongerustheid bij bewoners wat dit voor hen zou gaan betekenen. In Plan Zuid was er de vrees dat de goedkope woningen zouden plaatsmaken voor dure woningen, te duur voor de doelgroep die daar nu woont. In het woonzorgcentrum wilden de bewoners de uiterst fraaie locatie van het huidige complex niet inruilen voor Plan Zuid als beoogde nieuwe locatie.

De huurdersvereniging die in Harlingen zeer actief is, vond dat we veel te hard gingen, en dat eerst moest worden aangetoond dat het niet anders kan. De Bouwvereniging heeft daarop ingespeeld door een pas op de plaats te maken. Er is nu een traject ingeslagen waarin samen met de bewoners de toekomst van hun wijk of complex wordt bepaald. In dit traject heeft de gemeente de regie, en wordt nu in gezamenlijkheid gewerkt aan een door alle partijen gedragen oplossing. Het zal duidelijk zijn dat de planning hierdoor is vertraagd. Het betekent ook dat de uitkomst kan afwijken van de visie die de Bouwvereniging eerder had gepresenteerd.

Met de huurdersvereniging is overeengekomen om nadere afspraken te maken over hoe de Bouwvereniging en de huurdersvereniging samen invulling willen geven aan versterking van de zeggenschap van huurders. Dit wordt in 2015 uitgewerkt.

In 2014 heeft de Bouwvereniging meegedaan aan de benchmark van Aedes. Daarin worden de bedrijfslasten gemonitord in relatie tot de klantwaardering. De Bouwvereniging doet al jaren mee aan de KWH, en doet het in de ogen van onze klanten goed. Onze score in de benchmark was 7,4. Dat is iets boven het gemiddelde. Met de bedrijfslasten scoren we in de middengroep op 1.079 euro per woning. Al enige jaren geleden werkten we aan vermindering van onze bedrijfslasten door een vacaturestop. Verder is in 2014 een bezuinigingsprogramma in uitvoering, bedoeld om efficiënter en soberder te gaan werken. De effecten van dit beleid zijn duidelijk zichtbaar. De bedrijfslasten vertonen al enige tijd een structureel dalende lijn. Onze doelstelling is om een nog betere score te bereiken, onder de € 900 per woning.



De financiële positie van de Bouwvereniging is zeer goed. Op alle criteria van het WSW scoren we ruim positief. We kunnen onze gehele volkshuisvestelijke opgave aan. En we kunnen een betaalbaar huurbeleid voeren. In 2014 was onze huurverhoging inflatievolgend. Betaalbaarheid verhogen we ook door het energiezuiniger maken van onze woningen. We voeren een programma uit om ons hele bezit gemiddeld op label B te krijgen. Dit doen we voor de zittende huurder zonder huurverhoging. Dus die profiteert maximaal van het financiële voordeel. Op dit moment zitten we voor ons bezit op een gemiddelde EPC van 1,50.

In 2014 begon in het Havenkwartier de bouw van een nieuwbouw appartementencomplex van dertig sociale huurwoningen, alle bereikbaar met huurtoeslag. Het complex, genaamd de Helling, is in maart 2015 opgeleverd.

In 2014 werden de prestatieafspraken met de gemeente geëvalueerd. Deze liepen van 2011 tot 2015. Veel zaken werden gerealiseerd. Momenteel wordt overlegd over het sluiten van een lokaal woonakkoord. Ook de huurdersvereniging is daarbij betrokken. De looptijd daarvan is 2015-2018. Daarmee ontstaat het nieuwe kader voor de komende jaren, voor het uitvoeren van onze maatschappelijke taak in Harlingen.

Drs J.J. van Weerlee

Directeur-bestuurder



# Verslag van de bestuurder

---

## Terugblik over 2014

### Voorraadbeleid

De actualisering van het voorraadbeleid is in 2014 afgerond, met de complexgewijze uitwerking tot en met het jaar 2030. Daarmee hebben we ook onze lange termijn opgave in beeld. Ook op lange termijn kunnen we dat financieel aan.

Het voorraadbeleid van de Bouwvereniging is gericht op kwaliteitsverbetering door onderhoud en renovatie en ook door nieuwbouw. Vervangende nieuwbouw vindt plaats als er woningen worden gesloopt. Daarbij kijken we op basis van marktonderzoek aan welke woningen behoefte is. De laatste jaren is veel nieuw gebouwd voor senioren of levensloopbestendig. Belangrijke pijlers van het voorraadbeleid van de Bouwvereniging zijn herstructurering, transformatie, verkoop, huurbeleid, energiemaatregelen, aankoop vastgoed.

Verder moeten we samen met de gemeente kritisch kijken naar de omvang van toekomstige bouwvolumes in de gemeente. Omvang en samenstelling van bouwprogramma's zullen regionaal afgestemd moeten worden, zowel vanuit de gemeente als door de in de regio werkzame corporaties.

### Toekomstvisie Almenum

Met het plan voor verplaatsing van het woonzorgcentrum Almenum inclusief een uitbreiding van veertig woningen, is een pas op de plaats gemaakt. Er was te veel weerstand onder de bewoners om dit door te zetten. Er wordt nu samen met de bewoners gekeken naar een toekomstperspectief dat door de bewoners geaccepteerd wordt. Dit vindt plaats in een projectorganisatie waarin alle partijen vertegenwoordigd zijn. De gemeente voert de regie.

### Sloop duplexen plan Zuid

Ook met dit plan is een pas op de plaats gemaakt. De sloop van 207 vooral duplexwoningen stuitte op veel weerstand van de bewoners. Het verzet tegen de plannen was vooral ingegeven door de angst voor hoge huren. De doelgroep in deze wijk heeft een zeer krappe beurs. Momenteel zijn we in goed overleg met de bewonerscommissie over een sociaal statuut, waarin ook een huurgewenningsbijdrage is opgenomen.

### Verkoop huurwoningen

De aantrekkende woningmarkt zorgde ervoor dat we in 2014 twaalf woningen verkochten (ten opzichte van vijf begroot). We verkopen om markttechnische redenen. Vooral eengezinswoningen in de wijk Oosterpark, waarvan in de toekomst een overschot wordt verwacht. Veel eengezinswoningen worden overigens aangepast voor ouderen en blijven gewoon in de verhuur. Ons investeringsprogramma wordt afgestemd op lage verkoopopbrengsten. Voordeel hiervan is dat we niet afhankelijk zijn van deze inkomstenbron.

### Renovatie Rode Dorp

In 2014 werd de renovatie afgerond van de karakteristieke wijk Het Rode Dorp. Dit was een zeer succesvol project, dat bij bewoners en huurdersvereniging tot grote tevredenheid heeft geleid en binnen de begroting bleef.

### Energiebesparing bestaande woningen

In 2014 is begonnen met ons energieprogramma om het hele bezit gemiddeld op label B te brengen. Het totale programma loopt tot 2020. De investering bedraagt circa 9 mln. Zittende



huurders betalen geen huurverhoging. Daarmee wordt voor die groep de betaalbaarheid van het wonen beduidend beter.

## **VERHUURBELEID**

### **Woningtoewijzing**

Sinds 1 januari 2011 geldt de Europese richtlijn woningtoewijzing (minimaal 90% van de nieuwe verhuringen onder het norminkomen van € 34.678 maximaal 10% mag er boven). Bij de Bouwvereniging is besloten om het bestaande toewijzingssysteem te continueren en tegelijkertijd te monitoren of overschrijding ontstaat van de 10%-norm. Bij overschrijding scherpen we het beleid tijdig aan op de hoogte van het inkomen. In 2014 heeft die situatie zich tijdelijk voorgedaan en heeft een ingreep plaatsgevonden. Uiteindelijk vond in 2014 94% van de nieuwe verhuringen plaats aan mensen met een inkomen lager dan € 34.678. Nieuwe huurders moeten een IB-60-opgave overleggen en een verklaring tekenen voor een juiste en volledige informatieverstrekking (inclusief huishoudsamenstelling).

### **Huurprijsbeleid**

In 2014 heeft de Bouwvereniging een huurverhoging gevraagd gelijk aan de inflatie (2,5%). Bij nieuwe verhuur wordt de huur verhoogd tot 70% van maximaal redelijk. Er vindt aftopping plaats als de huur boven de liberalisatiegrens zou uitkomen.

Voor hogere inkomens werd conform het ondernemingsplan een hoger percentage gevraagd. Voor inkomens tussen € 34.085 en € 43.602 werd 3% in rekening gebracht, voor inkomens boven € 43.000 ging het om 5%.

Door de huurdersvereniging is een positief advies uitgebracht.

De gemiddelde huur bij de Bouwvereniging ligt op € 458. Dit is 64,3 % van maximaal redelijk.

### **Belanghouders en samenwerking**

Voor de Bouwvereniging zijn de belangrijkste belanghouders: de huurders(organisaties), de gemeente, diverse zorgpartijen en brancheorganisatie Aedes.

### **Huurdersvereniging**

De huurdersvereniging overlegt tweemaandelijks met de Bouwvereniging. Dit gebeurt op basis van een convenant. Dit convenant is enkele jaren geleden geactualiseerd vanwege de Overlegwet. In het convenant zijn de rechten en plichten van partijen beschreven. Er zijn aan de huurdersvereniging overlegrechten, informatierechten, adviesrechten en instemmingrechten toegekend, afhankelijk van het onderwerp. De huurdersvereniging bracht in 2014 een positief advies uit over de jaarlijkse huurverhoging. De huurdersvereniging bracht in 2014 verder nog advies uit over het beleid betreffende strategisch voorraadbeheer en over het beleid betreffende voorzieningen en aanpassingen.

Met de huurdersvereniging is afgesproken in 2015 een vernieuwde samenwerkingsovereenkomst af te sluiten. Uiteraard wordt ook de herziene Woningwet meegenomen. De huurdersvereniging wil een zelfstandige lokale huurdersvereniging blijven. Zij gaat de belangenbehartiging vernieuwen en de zeggenschapsstructuur aanpassen. De Bouwvereniging wil meer faciliteiten bieden en de huurdersvereniging meer bij haar werk betrekken. Verder wil de Bouwvereniging de huurdersvereniging meer invloed toekennen bij voorgenomen renovatie- en sloop/nieuwbouwprojecten.

### **Gemeente Harlingen**

Met de gemeente Harlingen zijn prestatieafspraken gemaakt voor een periode van vier jaar (2011 - 2015). Er is periodiek overleg met de gemeente op bestuurlijk niveau. Daar vindt afstemming plaats van beleid en nemen we de initiëring en voortgang van projecten door. De bestaande prestatieafspraken zijn in 2013 tussentijds geëvalueerd. Besloten is om in 2015 tot nieuwe



afspraken te komen. Hierbij wordt ook de Huurdersvereniging betrokken. Het is de bedoeling dat dit resulteert in een lokaal woonakkoord.

### ***Zorginstellingen***

De Bouwvereniging heeft projectmatig vele en goede contacten met diverse zorginstellingen. De Bouwvereniging is deelnemer van de stichting GEEF. Dit is een provinciaal samenwerkingsverband van zorginstellingen, onderwijsinstellingen, woningcorporaties en gemeenten. Het samenwerkingsverband richt zich specifiek op ouderenzorg. Doel is het verwerven en delen van kennis op het gebied van voorzieningen in ouderenwoningen.

### ***Lidmaatschap Aedes***

De Bouwvereniging is lid van brancheorganisatie Aedes. Daarmee is de Aedescode op de Bouwvereniging van toepassing.

### ***Beheer voor derden***

Voor collegacorporatie Harlinga in onze gemeente verrichten we het beheer van hun woningen. Vanaf 2013 is het financieel en technisch beheer ook naar ons overgegaan. Het bezit van Harlinga bestaat uit een woonzorgcentrum van 130 woningen. In 2014 zijn voor het eerst de jaarstukken van het boekjaar ervoor opgesteld.

### ***Bijeenkomsten met belanghouders***

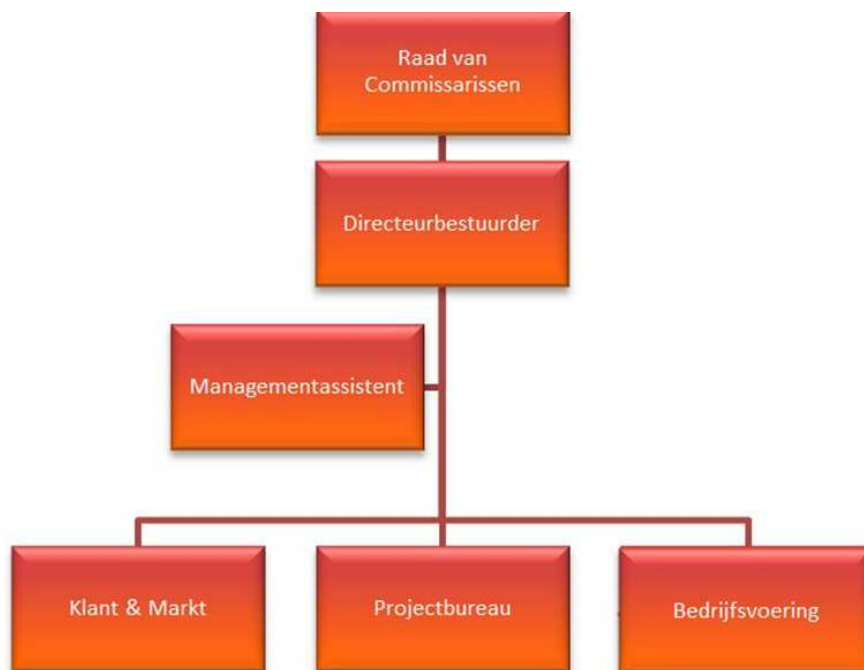
In 2014 is een gezamenlijk bijeenkomst gehouden van diverse belanghouders, over de toekomst van de wijk Plan Zuid en van het woonzorgcentrum Almenum. Aanwezig waren: politieke partijen, wethouder en ambtenaren, zorginstellingen, en vertegenwoordigers uit de wijk en het woonzorgcentrum. Deze bijeenkomst was de start voor de presentatie van de toekomstvisie voor deze wijk en dit complex.

Begin januari 2015 kwam de gemeenteraad op werkbezoek bij de Bouwvereniging. Besproken werden: de transitie van de woningvoorraad (vanuit markt/demografische prognoses), de voorgenomen projecten in Harlingen, en de financiële situatie van de Bouwvereniging. De opkomst was zeer goed.



## De eigen organisatie

De Bouwvereniging telde ultimo boekjaar 33 medewerkers. De directeur-bestuurder heeft de leiding. De Raad van Commissarissen houdt intern toezicht. De organisatie bestaat uit de afdelingen Klant & Markt en Bedrijfsvoering. De managers en de directeur-bestuurder vormen samen het managementteam. Naast deze afdelingen is er een secretariaats- en een projectbureau.



### **Klachten**

De Bouwvereniging heeft samen met Wonen Noord West Friesland een regionale Klachtenadviescommissie. Sinds begin 2014 bestaat de commissie weer uit drie leden. Er is in 2014 één klacht ingediend over De Bouwvereniging. Deze klacht werd door de Klachtenadviescommissie niet in behandeling genomen, omdat er nog diverse instanties bezig waren met de afhandeling van het probleem.

### **Financiën**

Hoewel de Bouwvereniging er financieel gezien goed voor staat, zijn als gevolg van het Rijksbeleid bezuinigingen onontkoombaar. In 2013 is aan de bezuinigingen een nadere invulling gegeven door plannen uit te werken hoe te kunnen besparen op de bestaande formatie en de invulling van het onderhoud. In 2014 is gewerkt met een lager onderhoudsbudget en hebben drie medewerkers het bedrijf verlaten. Deze functies zijn niet opnieuw ingevuld. In 2014 is een nieuwe interne bezuinigingsronde doorgevoerd waardoor er jaarlijks circa € 125.000 extra op de overige bedrijfslasten wordt bezuinigd.

### **Solvabiliteit**

De solvabiliteit per ultimo 2014 bedroeg 43,2%. De ICR over 2014 kwam uit op 4,3. De beïnvloedbare bedrijfslasten zijn in 2014 € 100 per woning gedaald van € 1.079 per woning naar € 979 per woning. De totale bedrijfslasten stegen echter van € 1.882 naar € 2.078. Dit komt door de forse stijging van de verhuurdersheffing (+ € 0,9 miljoen) en de stijging van de gemeentelijke belastingen. Door de reorganisaties en bezuinigingsacties van de afgelopen jaren is onze bedrijfsvoering efficiënter geworden.

### **Continuïteit**

De jaarlijkse toezichtbrief over 2014 van het Centraal Fonds Volkshuisvesting was positief. Er was voor het CFV op geen enkel van de zes onderzochte toezichtvelden reden nader onderzoek te doen.





De Bouwvereniging heeft door de dreiging van de koppeling van de WOZ-waarde aan de huren een meerjarenbegroting 2013-2022 opgesteld met een erg beperkte nieuwbouwpoging en geschrapte plannen voor energiebesparing. Hierop heeft het Waarborgfonds Sociale Woningbouw een beperkt driejarig faciliteringsvolume van € 1,5 miljoen toegekend. In 2014 heeft door het WSW geen nadere hertoetsing plaatsgevonden op vernieuwde meerjarenramingen. Van het ministerie ontvingen wij een positief prestatieoordeel, inclusief rechtmatigheidstoets.

#### **Treasurystatuut**

In 2012 is het treasurystatuut geactualiseerd, vooral op het gebied van derivaten. De richtlijnen van het Centraal Fonds Volkshuisvesting zijn daarin integraal verwerkt. De Bouwvereniging heeft geen risicovolle derivaten. Door veranderde richtlijnen van de Raad van de Jaarverslaggeving moeten derivaten die in leningen verpakt zitten (embedded derivaten) met ingang van 2014 worden gewaardeerd naar marktwaarde. Hierdoor heeft er in 2014 een correctie op de beginstand van het eigen vermogen van € 1,4 miljoen plaatsgevonden. Door deze wijziging in de regelgeving is in 2014 daarnaast € 2,3 miljoen als verlies op de marktwaarde van deze "verpakte" derivaten genomen. Er is geen verplichting dit in geld te storten aan de verstrekker van de leningen.

#### **Sponsoring**

Het sponsorbudget bij De Bouwvereniging is met ingang van 2013 afgeschaft. In 2014 is nog € 5.000,- uitgekeerd aan een lopend contract.

#### **Verbindingen en investeringsstatuut**

In 2014 is een nieuw verbindingen- en investeringsstatuut vastgesteld. Bestaande verbindingen worden afgerond. Er komen geen nieuwe verbindingen.

Het investeringsstatuut bevat interne regels evenals een toetsingskader voor besluitvorming over investeringen in nieuwbouw, renovatie, aankoop.

## **Vooruitblik op 2015**

#### **Bedrijfslasten**

We gaan door met het bezuinigingsprogramma om de bedrijfslasten verder te verlagen. De doelstelling is om in de best presterende groep corporaties van de Aedes Benchmark te komen. Door het voortzetten van ons bezuinigingsprogramma denken we dit met ingang van het boekjaar 2016 te bereiken.

#### **Nieuwbouw**

##### *De Helling*

In 2015 wordt nieuwbouwcomplex de Helling opgeleverd. Dit omvat dertig sociale huurappartementen, alle met huurtoeslag bereikbaar. Dit plan is ontwikkeld met Heijmans in de V.O.F Zuiderhaven. De Bouwvereniging koopt de appartementen kant-en-klaar van de V.O.F.

##### *Dukdalf*

Doelstelling is om in 2015 met de bouw te starten van het nieuwbouwproject Dukdalf. Op deze locatie in het Havenkwartier worden circa zeventig sociale huurwoningen ontwikkeld, en circa vijftien koopwoningen. Het voorlopig ontwerp is bijna gereed. Ook dit plan wordt ontwikkeld met Heijmans in de V.O.F Zuiderhaven. De Bouwvereniging koopt de appartementen kant-en-klaar van de V.O.F.

#### **Energiebeleid**

In 2015 wordt het energieprogramma verder uitgevoerd. Er staan voor dit jaar 231 woningen op het programma, met een totale investering van € 525.000.



### ***Verbindingen***

De Bouwvereniging heeft twee verbindingen, zoals de eerder genoemde V.O.F Zuiderhaven. In deze verbinding wordt volop gebouwd. Na realisatie van Dukdalf wordt de V.O.F geliquideerd.

Daarnaast is er een verbinding met Noppert Vastgoed in de Kanaalweg BV, op basis van 50/50. Noppert Vastgoed is in 2014 failliet gegaan. Eerder was al besloten om de grondpositie te verkopen. Dit beleid wordt voortgezet. Van de circa 3 hectare is nu 0,8 hectare verkocht. Als de resterende grond verkocht is, wordt ook deze de verbinding geliquideerd.



## Verslag 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 risicomangement en de interne beheersing van verbindingen.

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 2014.

### Actualiteit

De woningcorporaties bevinden zich nog steeds in roerige tijden. De parlementaire enquête heeft pijnlijk duidelijk gemaakt dat een herbezinning in de branche nodig is, en meer dan dat. Eind oktober 2014 verscheen het eindrapport van de parlementaire enquêtecommissie woningcorporaties met de titel "Ver van huis", waarin 18 aanbevelingen voor de sector staan.

Het antwoord op "Hoe kon dat gebeuren?" ligt volgens de commissie in de vier G's: gedrag, grenzen, governance en geld. De corporatiebestuurders namen in veel gevallen alle ruimte die ze kregen. De voedingsbodem voor dat gedrag lag in de andere drie G's. Er waren te weinig grenzen voor corporaties.

Door de diverse misstanden heeft het Rijk ingegrepen met de nieuwe Woningwet die in 2015 in werking zal treden. Het takenpakket van corporaties zal meer ingekaderd en beperkter zijn. Corporaties moeten terug naar hun kerntaak, het bieden van huisvesting aan mensen met een smalle beurs. In ons ondernemingsplan is al opgenomen dat de Bouwvereniging zich uitsluitend zal bezighouden met de kerntaak (DAEB). Er komt meer zeggenschap van huurders en gemeenten kunnen over wonen geen afwachtende houding (meer) aannemen.

Het toezicht moet krachtiger. Een van de maatregelen om dit te bewerkstelligen is de invoering van verplichte Permanente Educatie (PE) voor bestuurders en commissarissen van corporaties per 1 januari 2015. AEDES en VTW hebben voor invoering van het PE-stelsel gekozen en daarmee zijn ze koploper in de markt.

Het besturen van een corporatie vraagt om kundig leiderschap. Het vergt een professionele houding en aansturing van de organisatie met kennis van zaken. Bestuurders van corporaties moeten de kennis en vaardigheden hiervoor niet alleen hebben, maar ook blijven ontwikkelen en onderhouden. In het verlengde daarvan dienen ook de toezichthouders hun kennis te verdiepen.

De bedrijfslasten moeten omlaag. In 2014 is al een forse besparing gerealiseerd maar de bedrijfslasten moeten ook bij ons nog verder omlaag. Personeel wordt al niet meer vervangen en op het onderhoud wordt bezuinigd. De honoraria van de commissarissen zijn - of worden - conform



het overgangsrecht binnenkort - in overeenstemming gebracht met de thans geldende normen. De Eerste Kamer stemde 22 december 2014 in met verdere verlaging van de maximumbeloningen in de Wet Normering Topinkomens (WNT2). Dat Toezichthouders mogen onder de nieuwe WNT2 door de verhoogde werkdruk maximaal tien procent (leden van de raad van toezicht) en vijftien procent (voorzitter van de raad van toezicht) van het salaris van de bestuurder verdienen. In de WNT1 was dat respectievelijk vijf en zevenenhalf procent. Minister Blok acht de resterende termijn tot 1 januari 2015 te kort om op een zorgvuldige wijze te komen tot een evenwichtige indeling in klassen met bijbehorende bedragen voor de woningcorporaties. Conform het overgangsrecht van de WNT2 blijft daarmee voor 2015 automatisch de regeling voor het kalenderjaar 2014 van toepassing. De beloning van de directeur-bestuurder en de commissarissen voldoet op dit moment aan de huidige WNT1-regeling

## **Inhoud toezicht**

### **Toezihtmodel**

In de begroting wordt het beleid van De Bouwvereniging vastgesteld en in geld vertaald. De Raad van Commissarissen keurt de 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. In 2014 is intensief overlegd over de onzekerheden en de gevolgen van het regeerakkoord. Uit het basis-scenario blijkt dat de kasstromen met de voorziene investeringen boven de kritische grens blijven. De Raad van Commissarissen heeft kennisgenomen van het bezuinigingspakket van de directeur-bestuurder. De Raad van Commissarissen is van mening dat met deze bezuinigingen de financiële positie van De Bouwvereniging in control is (voldoende solvabiliteit, positieve kasstromen). Voor het jaar 2015 wordt geen saneringsheffing geheven. Wat er met deze heffing voor de jaren daarna gebeurt, is nog onbekend. Ondanks de omvangrijke afdrachten aan het Rijk is eind 2014 meer rust en duidelijkheid ontstaan. Dat heeft ertoe geleid dat in de begroting 2015 weer meer investeringsruimte zit. 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 risico-analyse 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 in 2011 nog een gedragscode met klokkenluidersregeling opgesteld en een procedure voor de aankoop van vastgoed.

<http://www.debouwvereniging.nl/uploads/files/1/Integriteitcode%202011.pdf>

### **Bedrijfsvoering**

De Raad van Commissarissen heeft kennisgenomen van de maatregelen van de directeur-bestuurder om de bedrijfsvoering te optimaliseren. Een reorganisatieplan om efficiënter te functioneren (project zelfstandig werken) is door de Raad van Commissarissen goedgekeurd. De Raad van Commissarissen vindt het belangrijk dat ook op deze wijze de bedrijfslasten zijn teruggebracht. Ook wordt via de uitkomsten van de benchmarkonderzoeken (waaronder die van Aedes) voortdurend nagegaan op welke wijze reëel op de kosten bespaard kan worden.



### **Governance**

De Raad van Commissarissen vindt een transparante governancestructuur van groot belang in een maatschappelijke onderneming zoals De Bouwvereniging. De Bouwvereniging hanteert een governancecode zonder "leg uit"-bepalingen. Belangrijk in de code is transparantie over beloningen, de onafhankelijkheid van commissarissen en directeur-bestuurder en het afleggen van maatschappelijke verantwoording waaronder visitatie.

<http://www.debouwvereniging.nl/uploads/files/1/governancecode%20woningcorporaties.pdf>

De beloningen van commissarissen en directeur-bestuurder zijn al enige jaren openbaar.

Ten behoeve van de onafhankelijkheid van commissarissen en directeur-bestuurder wordt sinds 2011 geïnventariseerd welke nevenactiviteiten, en eventuele privé-contacten met zakelijke relaties, 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. De Raad van Commissarissen heeft er kennis van genomen dat de directeur-bestuurder een bijeenkomst heeft gehouden met leden van de gemeenteraad over het beleid van de Bouwvereniging op het gebied van de volkshuisvesting. De Raad van Commissarissen vindt dat de directeur-bestuurder dit op voldoende wijze doet.

### **Financiële continuïteit**

De Raad van Commissarissen bewaakt nauwgezet de ontwikkeling van de financiële positie van De Bouwvereniging. Periodiek spreken we daarover met de accountant. De Raad van Commissarissen heeft kennis genomen van de oordeelbrieven 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 een aantal verbindingen die in de jaarrekening zijn toegelicht. Verbindingen worden 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. De Participatie BV heeft twee projecten samen met 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 een exit-strategie gevolgd. De grondposities worden verkocht. De Raad van Commissarissen heeft goedkeuring verleend aan twee verkooptransacties. Uiteindelijk worden alle verbindingen geliquideerd.

### **Volkshuisvestingsopgaaf**

De Raad van Commissarissen heeft kennis genomen van de woningmarktanalyse van Atrivé. De woningmarkt zal de komende jaren ontspannen. Woningen met de minste kwaliteit dreigen structureel leeg komen te staan. Een regionale afstemming over woningbouw is noodzakelijk. Door de vergrijzing ontstaat er een groeiende vraag naar voor ouderen geschikte woningen. De Raad van Commissarissen vindt het belangrijk om de financiële middelen van De Bouwvereniging daarvoor in te zetten. Daarnaast moeten ook de in de toekomst niet meer goed verhuurbare woningen worden aangepast en/of vervangen. Betaalbaarheid en energiezuinigheid staan daarbij voorop. De huidige voorraad sociale woningen is voldoende mits het "scheefwonen" kan worden opgeheven.



### **Treasurystatuut**

De Raad van Commissarissen heeft al in 2012 een aanpassing goedgekeurd. Dit betreft vooral de beperking in het gebruik van derivaten. De Bouwvereniging heeft geen risicovolle derivaten.

### **Investerings- en Verbindingenstatuut**

Per 1 juli 2011 is de vernieuwde Governance code voor woningcorporaties van kracht. In deze code is extra aandacht voor verbindingen, investeringen en risico's. Meer concreet stelt de code dat iedere corporatie een toetsingskader voor investeringen en verbindingen moet opstellen. Dit toetsingskader noemt de Bouwvereniging het Investerings- en Verbindingenstatuut. De Raad van Commissarissen heeft dit statuut goedgekeurd. In het kader van de nieuwe Woningwet wordt nu gewerkt aan een nieuwe governancecode, waarin vooral voor toezichthouders veel nieuwe bepalingen zijn 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 2014 voorzitter en de heer Th. Bonnema vicevoorzitter. Per ultimo 2014 is de heer Th. Bonnema volgens het rooster afgetreden. Met ingang van 1 januari 2015 is een nieuwe commissaris benoemd in de persoon van de heer H.E. Kroeze.

Geen van de commissarissen vervult relevante nevenfuncties. Mevrouw De Groot-Stoker en heer Tolsma hebben zitting namens de Huurdersvereniging. Alle commissarissen zijn lid van de Vereniging Toezichthouders Woningcorporaties en bezoeken geregeld bijeenkomsten, cursussen en workshops. De Raad van Commissarissen heeft in dit verslagjaar nog geen gebruik gemaakt van kerncommissies. Met ingang van 1 januari 2015 zullen een auditcommissie en een remuneratie- en selectiecommissie gaan fungeren.

### **Profiel**

Door de Raad van Commissarissen is een profiel vastgesteld waarin we de gewenste deskundigheid en achtergrond van de commissarissen schetsen.

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.

Wij streven naar een samenstelling van de raad, waarbij op financieel-economisch, juridisch en volkshuisvestelijk gebied specialistische kennis en ervaring aanwezig is.

Als uitgangspunt geldt dat de meerderheid van de commissarissen in de gemeente Harlingen moet wonen.

<http://www.debouwvereniging.nl/uploads/files/1/ProfielRVC.pdf>



Leden	m/v	geboren	(voormalig) beroep	benoemd	zitting t/m
de heer O.G. Jelsma (voorzitter)	m	1949	notaris	2013	2017
de heer Th. Bonnema (vicevoorzitter)	m	1946	accountant	2002	2014
Mevr. J.M. de Groot-Stoker (lid)	v	1956	docente	2012	2016
de heer W.G.M. Megens (lid)	m	1954	directeur-	2014	2018
de heer Y. Tolsma (lid)	m	1946	administrateur	2006	2015

## Verantwoording

### Activiteiten van de Raad van Commissarissen

In totaal heeft de Raad van Commissarissen in 2014 zeven keer volgens een vooraf vastgesteld schema vergaderd. Belangrijke onderwerpen op de agenda: de meerjarenbegroting, begroting 2015, jaarrekening 2013, wijziging complex strategieën, strategisch voorraadplan, periodieke rapportages, investeringen, bedrijfslasten, risicomangement, Huurdersvereniging, Woningwet, Wet Normering Topinkomens, bestemmingsplan Ludinga, vacature Raad van Commissarissen, vacature directeur-bestuurder, herstructurering Plan Zuid, nieuwbouw woonzorgcentrum Almenum, managementletter accountant, Europese toewijzing, honorering Raad van Commissarissen en statutenwijziging.

De raad heeft met voldoening kunnen constateren dat inmiddels met vertegenwoordigers van de bewoners van Plan Zuid en Almenum constructief overleg wordt gevoerd over de betreffende plannen.

### Accountant

In aanwezigheid van de accountant is de jaarrekening 2013 besproken en vervolgens goedgekeurd. Daarnaast werd nog apart met de accountant overleg gevoerd over de managementletter en actuele ontwikkelingen, waaronder de Woningwet.

### Ondernemingsraad (OR)

De Raad van Commissarissen heeft in 2014 overleg gevoerd met de OR. Hierbij zijn aan de orde geweest het gevoerde personeelsbeleid (reorganisatieplan), de gevolgen van de bezuinigingen en de vacature directeur-bestuurder per 1 oktober 2015. Wij hechten grote waarde aan het OR overleg en vinden het overleg constructief en transparant.

### Contact RvC en gemeente

Door het opschorten van het overleg over het gemeentelijk Woonakkoord is er in 2014 geen contactdag met de gemeente Harlingen gehouden. Het periodiek overleg tussen de directeur-bestuurder en de gemeente was er uiteraard wel. Voor 2015 is het voornemen de contacten weer te intensiveren.

### Thema avond externe belanghouders

De commissarissen bezochten de thema-avond voor externe belanghouders. Die stond in het teken van locatiekeuze woonzorgcentrum Almenum in samenhang met de herstructurering van Plan Zuid. Als gastspreker waren uitgenodigd professor G. de Kam, mevrouw Visser van Oud Harlingen en wethouder Maria la Roy van de gemeente Harlingen. Ook de Huurdersvereniging Harlingen was vertegenwoordigd, evenals een aantal vertegenwoordigers van de politieke partijen De sterke toename van de vraag naar ouderenhuisvesting werd besproken, alsook de noodzaak om ouderenhuisvesting in te kaderen in zogeheten woon-zorgzones.



### **Huurdersvereniging**

Twee commissarissen hebben de jaarvergadering van de huurdersvereniging bijgewoond. De Raad van Commissarissen hecht grote waarde aan deze contacten en wil invulling geven aan verdere versterking van de zeggenschap van huurders. De raad heeft – na een jaar waarin de relatie tussen de stichting en de huurdersvereniging moeizaam verliep – begin 2015 een gesprek gehad met de vertegenwoordiger van de huurdersvereniging waarin van weerszijden is geconstateerd dat conform de Woningwet op korte termijn de positie van de huurders nader moet worden vormgegeven.

### **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 2014 één klacht was ingediend, maar deze klacht werd door de commissie niet in behandeling genomen.

<http://www.debouwvereniging.nl/uploads/files/1/DBV%20Folder%20Klachten.pdf>

### **Onafhankelijkheid Raad van Commissarissen**

Alle leden van de Raad van Commissarissen zijn onafhankelijk van de stichting. 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 de zelfevaluatie georganiseerd om stil te staan bij de rol- en taakopvatting van de RvC. Tijdens de zelfevaluatie werden diverse bespreekpunten behandeld. De zelfevaluatie is begeleid door Guus Terlingen van bureau FRAEY. De Raad houdt voldoende toezicht op het presteren en functioneren van de Bouwvereniging en neemt een voldoende actieve rol aan bij het verkrijgen van informatie over het handelen van de bestuurder. De Raad wil een actievere rol vervullen in het toezicht op de interne reorganisatie. De nieuw te werven commissaris zal een financieel profiel moeten hebben. Met de benoeming van de nieuwe commissaris, de heer Kroeze, is daar invulling aan gegeven. De heer Kroeze is consultant bij Deloitte.

### **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 2014 betrof dit onder meer:

- vaststelling jaarrekening 2013, decharge directeur-bestuurder;
- goedkeuring tertiaaltoetsen;
- goedkeuring begroting 2015 en meerjarenbegroting 2015-2024;
- goedkeuring voortgang notitie nieuwbouw woonzorgcentrum Almenum (start overleg bewoners Plan Zuid);
- goedkeuring notitie statutenwijziging
- goedkeuring huurbeleid per 1 juli 2014
- goedkeuring verkoop grond Perseverantia en loods aan de Oude Trekweg
- goedkeuring strategie Dukdalflocatie
- goedkeuring Verbinding- en Investeringsstatuut
- Vaststelling toepassing WNT bij de Bouwvereniging.

### **Honorering**

Drie leden van de RvC ontvingen in 2014 (conform het overgangsrecht van de WNT) een vaste vergoeding van € 7.700 per jaar. Voor de voorzitter was deze € 7.500,-. De nieuw benoemde commissaris is op WNT-niveau ingeschaald (€ 5.000,- per jaar). Het totaal komt uit op € 35.600,- inclusief overige vergoedingen en exclusief btw. Naast de vaste vergoeding worden gemaakte onkosten vergoed.





### ***Honorarium directeur-bestuurder***

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

Met de voorzitter en een lid van de Raad van Commissarissen is in 2014 een beoordelingsgesprek geweest over taakstellingen en het functioneren van de directeur-bestuurder. Het oordeel hierover was uitstekend.

Personalia van de directeur-bestuurder zijn: drs. J.J. van Weerlee, geboortedatum 30 september 1948. De directeur-bestuurder is per 1 maart 1998 benoemd voor onbepaalde tijd. De directeur-bestuurder bereikte op 30 september 2013 de pensioengerechtigde leeftijd. Met de directeur-bestuurder is overeengekomen dat het dienstverband tot 1 oktober 2015 wordt voortgezet.

De directeur-bestuurder verricht naast zijn werkzaamheden bij De Bouwvereniging geen nevenfuncties.

### **WNT**

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

### **Tot slot**

De Bouwvereniging heeft zich in 2014 geprofileerd als een maatschappelijke onderneming met oog voor de belangen van het brede spectrum wonen, zorg en welzijn. Wel baren de afdrachten aan het Rijk de nodige zorgen over de toekomst van de volkshuisvesting in Harlingen. Door een optimale bedrijfsvoering wordt het niveau van de bedrijfslasten teruggebracht. De Raad van Commissarissen heeft waardering voor de in 2014 bereikte resultaten en spreekt hiervoor haar erkentelijkheid uit tegenover de directeur-bestuurder en alle medewerkers.

*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 voornamelijk 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 in aanmerking wil komen voor een woning van de Bouwvereniging kan zich inschrijven door het invullen van een woningaanvraagformulier. 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 vindt plaats door middel van het aanbodmodel. De woningen worden via onze website [www.debouwvereniging.nl](http://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 dat we tenminste 90% van de woningen met een huurprijs beneden € 699,48 verhuren aan huurders met een inkomen beneden de € 34.678,-.

### *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 ter bepalingen 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 woonzorgcentrum 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 betreffende toewijzing van woningen zijn de cijfers van de verhuur van woningen zoveel mogelijk geïntegreerd. Waar er sprake is van afzonderlijke cijfers wordt dit aangegeven.

### **Woningzoekenden (exclusief Woonzorgcentrum Almenum)**

Het aantal ingeschreven woningzoekenden per ultimo 2014 bedraagt 3.083. Dit is een stijging van 262 woningzoekende ten opzichte van ultimo 2013.

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

	Leeftijd	inkomen	Aantal 2014	Aantal 2013
Eenpersoonshuishoudens	< 65 jaar	<= HSW grens	1107	1038
		> HSW grens	159	169
	≥ 65 jaar	<= HSW grens	244	205
		> HSW grens	66	52
Tweepersoonshuishoudens	< 65 jaar	<= HSW grens	420	381
		> HSW grens	134	141
	≥ 65 jaar	<= HSW grens	389	340
		> HSW grens	181	156
Drie- en meerpersoonshuishoudens	< 65 jaar	<= HSW grens	296	263
		> HSW grens	74	64
	≥ 65 jaar	<= HSW grens	7	7
		> HSW grens	6	5



***Uit dit overzicht blijkt de volgende verhouding:***

	2014		2013	
	Aantal	Percentage	Aantal	Percentage
Eenpersoonshuishoudens	1576	51	1464	52
Tweepersoonshuishoudens	1124	36	1018	36
Drie- en	383	12	339	12
Primaire doelgroep	2463	80	2252	80
Secundaire doelgroep	620	20	568	20

De verhoudingen tussen de primaire en secundaire doelgroep zijn lichtjes gewijzigd.

***Indelingen woningzoekenden naar huidige woonsituatie:***

	per ultimo 2014		per ultimo 2013	
	aantal	Percentage	aantal	Percentage
Onbekend	6			
Zelfstandig	2216	72	1993	71
Onzelfstandig	861	28	828	29

***Indeling woningzoekenden naar leeftijdscategorie:***

Leeftijd	per ultimo 2014		per ultimo 2013	
	aantal	percentage	aantal	percentage
Jonger dan 18 jaar	0	0	0	0
18 t/m 24 jaar	389	13	389	14
25 t/m 34 jaar	507	16	454	16
35 t/m 44 jaar	371	12	365	13
45 t/m 54 jaar	418	14	374	13
55 t/m 64 jaar	505	16	474	17
65 t/m 74 jaar	629	20	550	19
75 jaar en ouder	264	9	215	8
Totaal	3083	100	2821	100

***Woningzoekenden Woonzorgcentrum Almenum***

Het aantal ingeschreven woningzoekenden bij Woonzorgcentrum Almenum bedraagt 147 per ultimo 2014. Per ultimo 2013 waren dit 149. Op de actieve lijst staan 37 personen, dit zijn mensen die aangeven binnen twee jaar geplaatst te willen worden. Op de passieve lijst staan 110 personen.

***Acceptatiegraad en reactiegraad***

In totaal 174 woningen zijn aan woningzoekenden aangeboden en geaccepteerd. Hiervoor zijn 203 aanbiedingen gedaan, waarop 29 weigeringen zijn binnengekomen. Dit betekent een acceptatiegraad van 85,71%. 158 mutatiewoningen zijn via advertenties aangeboden. Daarop zijn 2.370 reacties binnengekomen. Dit betekent een reactiegraad van 15,00 per woning, overeenkomend met 2013 (15,08). Eén nieuwbouwcomplex is via een advertentie aangeboden (De Helling). Dit betreffen 30 woningen. In totaal zijn daar 191 reacties op binnengekomen (gemiddeld 6,37).



**De onderverdeling op wijken:**

Wijk/Dorp	2014		2013	
	Aantal	Gem. aantal	Aantal	Gem. aantal
Almenum	20	19,15	30	16,53
Bolswardervaart	9	13,11	11	10,27
Koningsbuurt	0		1	38,00
Havenkwartier	4	36,50	2	17,50
Midlum	6	11,67	10	10,50
Noorderkwartier	1	2,00	3	24,33
Oosterparkwijk	45	12,31	32	16,06
Plan Zuid	11	17,00	58	9,29
Rode Dorp	19	19,11	33	24,52
Schepenwijk	30	13,27	12	15,75
Trebol	8	14,63	7	16,86
Wijnaldum	5	6,40	3	5,67

**Onderverdeling naar woningtype:**

Woningtype	2014		2013	
	Aantal	Gem. aantal	Aantal	Gem. aantal
	geadverteerde woningen	reacties per woning	geadverteerde woningen	reacties per woning
Vrijstaande woning				
Duplexwoning, begane grond			19	8,21
Duplexwoning, 1e etage			26	5,92
Eengezinswoning	72	15,64	63	18,68
Eengezinswoning, hoekwoning	31	16,71	37	24,05
Flatwoning begane grond	6	15,83	9	14,22
Flatwoning 1e etage, geen lift	15	10,67	14	16,50
Flatwoning 2 <sup>e</sup> etage, geen lift	3	19,00	3	14,00
Seniorenwoning	11	8,00	14	6,93
Seniorenwoning, flat begane grond	3	10,00	3	8,33
Seniorenwoning 1e etage, met lift	4	13,75	3	8,67
Seniorenwoning 2e etage, met lift	6	12,17	7	11,14
Seniorenwoning 3e etage, met lift	4	12,50	3	9,67
Appartement, begane grond	1	10,00	1	13,00
Appartement 1e etage, met lift	1	51,00	0	
Appartement 2e etage, met lift	1	57,00	0	

**Toegewezen woningen in 2014:**

In 2014 zijn in totaal 180 (2013: 223) woningen verhuurd. 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	23	38	6
	> inkomensgrens HSW eenpersoons	1	9	2
≥ 65 jaar	<= inkomensgrens HSW eenpersoons-ouderen	0	14	2
	> inkomensgrens HSW eenpersoons-ouderen	0	7	0

**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	2	16	12
	> inkomensgrens HSW tweepersoons	0	1	2
≥ 65 jaar	<= inkomensgrens HSW tweepersoons-ouderen	0	8	2
	> inkomensgrens HSW tweepersoons-ouderen	0	4	2

**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 3- en meerpersoons	1	12	12
	> inkomensgrens HSW 3- en meerpersoons	0	1	2
≥ 65 jaar	<= inkomensgrens HSW 3- en meerpersoons-ouderen	0	1	0
	> inkomensgrens HSW 3- en meerpersoons-ouderen	0	0	0



Uit de tabellen blijkt dat één (drie) goedkope woningen zijn toegewezen aan huurders uit de secundaire doelgroep. Vierendertig (dertien) woningen boven de aftoppingsgrens huurtoeslag zijn toegewezen aan huurders uit de primaire doelgroep.

#### **Totaal overzicht "scheefheid":**

	2014		2013	
	Aantal	percentage	Aantal	percentage
Goedkope woningen toegewezen aan secundaire doelgroep	1	0,6%	3	1,3%
Woningen boven aftoppingsgrens toegewezen aan primaire doelgroep	34	18,9%	13	5,8%
Totaal	35	19,4%	16	7,2%

Het percentage 'scheve' toewijzingen is dit jaar flink toegenomen. Dat komt vooral doordat er in 2014 minder woningen onder de kwaliteitskortingsgrens zijn toegewezen. Dit is het effect van het niet regulier doorverhuren in herstructurering gebied Plan Zuid.

#### **Staatssteun**

Er zijn in 2014 in totaal 194 huurcontracten voor woningen afgesloten, alle met een huurprijs beneden € 699,48. Eén woning beneden de € 699,48 is verhuurd aan Stichting Palet. Van de 193 verhuringen aan personen, zijn er elf verhuringen waarbij de huurder een inkomen boven de € 34.678,- heeft. Daardoor is 94,30% verhuurd aan de doelgroep. Daarmee voldoen we aan de Europese regelgeving dat we 90% van de woningen met een huurprijs beneden € 699,48 verhuren aan huurders met een inkomen beneden € 34.678,-.

Om hieraan te kunnen voldoen werd in 2014 de toewijzing aan woningzoekenden met een inkomen boven de € 34.678,- voor een periode 'on hold' gezet.

#### **Huurverhoging per 1 juli 2014**

In 2013 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 € 34.085,- een huurverhoging van 2,5% gekregen. Voor de inkomensgroep boven de € 34.085,- is een inkomensafhankelijke huurverhoging toegepast. Huurders met een huishoudinkomen tussen de € 34.085 t/m € 43.620 een huurverhoging van 3% en huurders met een huishoudinkomen boven de € 43.620 een huurverhoging van 5,0%.

Voor een klein aantal woningen zijn er specifieke afspraken over de huurverhoging. Dit betreft vooral woningen, die verhuurd worden aan zorginstellingen.

#### **Bezwaren huurverhoging, verzoek om huurverlaging**

In totaal 14 (37) huurders hebben bezwaar gemaakt tegen de inkomensafhankelijke huurverhoging, op basis van inkomen, bewoningssituatie, puntenwaardering, onderhoudsklachten en CIZ-indicatie. Op basis van inkomensgegevens van 2013 (lager dan het basisjaar 2012) zijn vier 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.

Negen bezwaren zijn toegezonden aan de huurcommissie, waarbij vijf bezwaren daarna door de huurder zijn ingetrokken. Op vier bezwaren heeft de huurcommissie uitspraak gedaan, waarbij in alle gevallen de huurder in het ongelijk is 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 aanwezig dat vooral op het gebied van dienstverlening en welzijn actief is.

In dit complex zijn twee groepen voor dagopvang aanwezig. In 2014 is er regelmatig overleg geweest met Palet over de naderende transitie in de zorg en hoe dit gevolgen kan hebben voor de zorgverlening in Almenum. Voorlopig kan de huidige vorm worden doorgezet en in de loop van 2015 zal meer duidelijk worden.

In 2014 is er veel aandacht geweest voor de toekomstplannen van Almenum. De plannen om een nieuw gebouw elders in Harlingen te realiseren hebben onrust gebracht onder de bewoners. Dit heeft effect gehad op de planning en de inhoud van het haalbaarheidsonderzoek om Almenum te verplaatsen. Begin 2015 is er met alle betrokkenen een nieuwe procesplanning opgesteld voor Almenum waarbij er meer ruimte is ingericht voor aanvullend onderzoek. Er is een proces in gang gezet om met de bewoners zelf na te gaan hoe zij de toekomst van het centrum zien.

### ***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 een locatie is overleg gevoerd om de locatie door een verbouwing uit te breiden zodat er meerdere cliënten kunnen wonen.

### ***Service voor ouderen***

Sinds 2009 beiden wij de Huistest aan. Dit is een test via intranet, vooral bedoeld voor ouderen. Aan de hand van een reeks vragen kunnen mensen beoordelen of de huidige woning op het gebied van veiligheid en comfort voldoet aan hun wensen. Via dit programma krijgt men mogelijke maatregelen in aangeboden om de woning aan te passen. Er is gekeken naar een uitbreiding van de Huistest. Dit zou in 2014 uitgewerkt worden. Echter de ontwikkelingen bij de Huistest zelf zijn ook verder gegaan en vanuit de Huistest wordt er nu gewerkt aan een actualisering waar de Bouwvereniging bij aan kan sluiten. Dit vindt zijn beslag in 2015.

### ***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 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 bewaken.

Door de woonconsulenten wordt er bemiddeld in overlastgevendende situaties.

In 2014 is in totaal € 127.000 besteed aan uitgaven in verband met leefbaarheid.





### ***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 regelmatig spreekuren, in de loop van 2014 is ook de projectleider van de herstructurering bij een spreekuur aangesloten.

### ***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 een 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 2014 is dat ook regelmatig 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. Sinds 2011 zijn we ook via Twitter te volgen en in 2014 zijn we op Facebook gegaan.

### ***Woonkompas***

In 2014 zijn twee nummers van ons bewonersblad Woonkompas verschenen. Het blad wordt in eigen beheer uitgegeven, met een eigen redactie. De huurdersvereniging Harlingen heeft hierin een eigen column. In 2014 zijn er ook diverse nieuwsbrieven verschenen in Plan Zuid vanwege de herstructurering, in Almenum vanwege de toekomstplannen en voor de nieuwbouw in het Havenkwartier.

### ***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 2014 is er vier keer een overlegvergadering geweest van het bestuur van de Huurdersvereniging met De Bouwvereniging. De agenda wordt door beiden bepaald. Belangrijke onderwerpen waren het strategisch voorraadbeheer, de evaluatie van de prestatieafspraken met de gemeente, de woningmarktanalyse van Harlingen, 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. Met de huurdersvereniging is een vernieuwingsagenda opgesteld. Doel hiervan is om de invloed en zeggenschap van huurders te versterken. De huurdersvereniging wil haar zeggenschapsstructuur vernieuwen door het instellen van een centrale huurdersraad, bestaande uit vertegenwoordigers uit alle wijken en buurten.

#### ***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. In 2014 is er veel overleg gevoerd met de bewonerscommissie van de BMW-straten. Dit zijn de sloopgelabelde straten in het herstructureringsgebied van Plan Zuid. Aanvankelijk was er veel weerstand tegen de plannen van de herstructurering. Een deel van de bewoners kwam in actie vanwege de voorgenomen sloop van hun woning. Momenteel is er een goed overleg tot stand gekomen met de bewonerscommissie. De overleggen staan nu in het teken van informatie-uitwisseling en het opstellen van een sociaal plan. In 2014 is er in wooncomplex Almenum een nieuwe huurderscommissie gevormd die namens de



bewoners het overleg voert met de Bouwvereniging over de toekomstplannen. Door de afronding van de werkzaamheden in het Rode Dorp is het overleg met die commissie in een rustiger vaarwater gekomen.

***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.



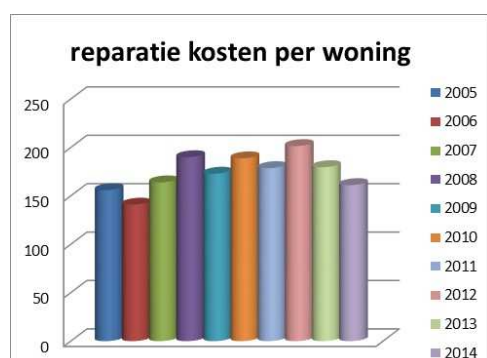
## Onderhoud bestaande voorraad

---

De totale uitgaven aan onderhoud bedroegen in 2014 ruim € 3,6 miljoen. Het onderhoud is uit te splitsen in niet-planmatig en planmatig onderhoud. Onder het niet-planmatig onderhoud valt het klein onderhoud (klachten van bewoners) en het mutatieonderhoud. Onder het planmatige onderhoud valt het cyclische onderhoud en ook het contractonderhoud. Deze scheiding in het onderhoud is ook de verdeling tussen de 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

De kosten voor klein onderhoud bedroegen in 2014 gemiddeld € 161,- per woning. Dit is een daling ten opzichte van 2013.



### Schades

In 2014 is er totaal aan € 95.308,- aan schades geboekt. Begin 2014 raasde er een zware storm over Harlingen die een totale schade van € 74.181,- aan onze woningen veroorzaakte. Ook hadden we dit jaar drie woningbranden. De totale schade aan deze branden bedroeg € 21.127,-. Al deze schades werden 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 vorig jaar € 274.235,-.

### Keukenonderhoud

In totaal zijn er 81 keukens op aanvraag van huurders vervangen. De kosten per keuken: gemiddeld € 3.142,-. De huurder betaalde gemiddeld € 277,- voor meerwerk (totaalkosten € 254.487,12)

### Planmatig onderhoud

Bij de Bouwvereniging voeren we planmatig onderhoud cyclisch uit. Alle woningen worden eens in de zeven jaar bezocht. Tijdens het planmatig onderhoud worden de woningen altijd geschilderd. Gelijkijdig met het schilderwerk wordt ook het overige planmatig onderhoud meegenomen. In 2014 zijn 436 woningen in zestien complexen aangepakt. De totale onderhoudskosten aan planmatig onderhoud bedroegen € 1.265.000,-.



Net als de voorgaande jaren had ook in 2014 de economische achteruitgang veel invloed. Er werd door bedrijven scherp ingeschreven om werk te genereren. Ook de instandhouding van het lagere btw-tarief van 21% naar 6% over arbeidsloon droeg bij aan een positief aanbestedingsresultaat.

Aan de genoemde zestien complexen zijn de volgende standaardwerkzaamheden uitgevoerd:

- Gas- en elektracontroles
- Al het hang-en-sluitwerk smeren en eventueel vervangen
- Buiten schilderwerk plus houtrotreparaties
- Alle dakpannen controleren en eventueel rechtleggen.

Naast de standaardwerkzaamheden zijn verschillende complexgerelateerde werkzaamheden uitgevoerd:

- Vervangen dakbedekking
- Vervangen ramen
- Vervangen dakramen
- Gevelwerkzaamheden
- Vervangen van cv-ketels
- Betegelen van douches en toiletten
- Vervangen panelen
- Vervangen liftonderdelen.
- Vervangen van glas
- Aansluiten hemelwaterafvoeren
- Vervangen van goten

Ook werden in 2014 bij enkele complexen verbeteringen aangebracht. De totale kosten aan verbeteringen bedroegen € 43.000,-. De bewoner heeft de keuze om gebruik te maken van de aangeboden verbeteringen. De kosten hiervoor zijn vooral besteed aan het plaatsen van rookmelders.

### **Contractonderhoud**

De kosten voor contractonderhoud bedroegen in 2014 ruim € 292.000,-. Hiervan ging net als voorgaande jaren een groot deel naar onderhoud aan cv-ketels (58%), liften (14%) en automatische deuropeners (11%). De overige kosten (17%) werden voornamelijk besteed aan zonwering, brandmeldinstallaties en de controles op hang-en-sluitwerk van kunststofkozijnen.

### **Duurzaamheid**

In 2014 is gestart met het verder planmatig verbeteren van de energielabel van de door-te-exploiteren woningen. Deze verbetering wordt gelijktijdig met het planmatig onderhoud uitgevoerd. De woningen worden opgewaardeerd tot gemiddeld energielabel B. Hier hoort een energie-index bij van minimaal 1,30. In 2014 zijn de laatste woningen in het Rode Dorp opgeleverd (102 woningen renovatie). Hiernaast is gelijktijdig met planmatig onderhoud het energielabel van nog eens 172 woningen verbeterd. Door deze maatregelen gingen we over ons compleet woningbezit halverwege vorig jaar van gemiddeld D naar gemiddeld C. Kijkend naar de door-te-exploiteren woningen zitten we al geruime tijd gemiddeld in label C. Eind vorig jaar was de gemiddelde energie-index 1,50.



## Financieel verslag

---

Het afgelopen jaar was een goed jaar voor de reguliere exploitatie. De rentelasten waren historisch laag en De Bouwvereniging heeft haar bedrijfslasten verder laten dalen. Dit is ook nodig om de verhuurdersheffing te kunnen betalen en de huren betaalbaar te houden. De effecten van de verhuurdersheffing werden in 2014 goed zichtbaar met een heffing van € 922.000 tegenover € 37.000 in 2013. Daarnaast is er € 490.000 betaald voor de sanering van andere corporaties aan het Centraal Fonds voor de Volkshuisvesting (CFV). In 2006 heeft De Bouwvereniging twee leningen aangetrokken die gedurende de looptijd driemaal een renteaanpassing ondergingen. In 2014 zijn de richtlijnen voor de Jaarverslaggeving aangescherpt en is de lening voor de laatste periode aangemerkt als een product met een zogeheten embedded derivaat dat op marktwaarde gewaardeerd dient te worden. Het zijn geen derivaten waarbij een verrekening in liquide middelen moet plaatsvinden bij lagere marktwaarden, maar de (theoretische) lagere marktwaarde dan op het moment van afsluiten moet dit verslagjaar wel voor het eerst worden verwerkt. Dit heeft geresulteerd in een eenmalige afboeking van het eigen vermogen van € 1,4 miljoen per 1 januari 2014 en een extra afboeking in 2014 zelf van € 2,3 miljoen.

### 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 vastgesteld in 2012.

In het investeringsstatuut zijn de grenzen bepaald waarbinnen De Bouwvereniging wil investeren. Als we wel een investering doen zijn hier duidelijke criteria dat we wel een verlies accepteren op een nieuw project, maar dat dit aan duidelijke minimale rendementen is gekoppeld.

Voor projecten geldt dat projecten kunnen worden aangegaan die op de borgingslijst van het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) staan. Concreet houdt dit in dat De Bouwvereniging alleen sociale woningbouw (zogenoemd DAEB-bezit) realiseert en geen (nieuw) commercieel (Niet-DAEB) vastgoed bouwt. Bestaande plannen in de aanwezige verbinding VOF Zuiderhaven worden afgebouwd. Dit uitgangspunt houdt ook in dat De Bouwvereniging alleen huurwoningen bouwt die met huurtoeslag bereikbaar zijn.

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 van 2012. Het statuut voldoet aan de regels zoals Het Centraal Fonds voor de Volkshuisvesting (CFV) deze heeft voorgeschreven, inclusief de regels rondom de derivaten. Wij hebben onverkort deze beleidsregels vanuit het CFV verwerkt in ons statuut. Door veranderende regelgeving in 2015 moet dit statuut in 2015 herijkt worden.



### Veranderde richtlijn voor de jaarverslaggeving

In 2014 is richtlijn 290, en vooral de interpretatie hiervan, voor de jaarverslaggeving aangescherpt. In deze richtlijn wordt aangegeven hoe financiële producten als derivaten in de jaarrekening verwerkt moeten worden. Eind 2014 had De Bouwvereniging geen caps meer op variabel rentende leningen. Hiermee zouden alle oorspronkelijke derivaten weg zijn. Echter door de aangescherpte richtlijn is bepaald dat de in 2006 afgesloten extendible leningen ook derivaten bevatten. Dit zijn zogeheten embedded derivaten, ofwel derivaten die in de lening verpakt zitten en niet los zijn afgesloten. Deze embedded derivaten moeten met ingang van 2014 op een theoretische marktwaarde worden berekend. De lagere marktwaarde komt tot uiting door een berekening te maken: verlies komt tot uiting door een contante waardeberekening van de waarde per afsluitdatum te vergelijken met de begin- en einddatum van het verslagjaar. Het verschil per begindatum is gecorrigeerd op het aanwezige eigen vermogen. Het verschil tussen de begin- en einddatum van het jaar is de jaarmutatie. Doordat de langlopende rente in 2014 door de financiële crisis in de wereld extreem is gedaald, moet er in het verslagjaar een waardevermindering van € 2,3 miljoen worden genomen. Op de embedded derivaten berust geen bijstortverplichting indien de marktwaarde lager is dan de afgesloten waarde. Er hoeft volgens de beleidsregels van het CFV geen liquiditeitsbuffer voor deze derivaten te worden aangehouden.

### Resultaat 2014

Het verslagjaar 2014 is afgesloten met een voordelig saldo van € 6 miljoen (2013 € 6,5 miljoen). Dit is het resultaat voor de bepaling van de belastingen. De grootste verschillen worden voornamelijk veroorzaakt door een hoger verkoopresultaat van bestaande woningen (+ € 0,8 miljoen), lagere onderhoudslasten (- € 1,1 miljoen), lagere bedrijfslasten (+ € 0,6 miljoen) en de hogere rentelasten als gevolg van de waardering van de bovengenoemde derivaten (- € 2,3 miljoen).

Begroting vs realisatie 2014	Begroot	Gerealiseerd	Voor-/nadeel
Huren en vergoedingen	13.574	13.590	16
Verkoop woningen	559	1.103	544
Overige bedrijfsopbrengsten	138	191	53
Totaal opbrengsten	14.270	14.884	614
Afschrijvingen	1.688	1.871	-183
Waardeveranderingen	2.977	-4.830	7.807
Lonen, pensioen- en sociale lasten	2.192	2.111	81
Onderhoud	2.263	2.116	147
Overige bedrijfslasten	4.257	4.085	172
Totaal bedrijfslasten	13.378	5.355	8.023
Resultaat deelneming	-	3	3
Renteresultaat	-1.192	-1.149	43
Waardeverandering embedded derivaten	-	-2.335	-2.335
<b>Resultaat voor belastingen</b>	<b>-299</b>	<b>6.048</b>	<b>6.347</b>

De hogere winst is veroorzaakt door de niet begrote bijboeking op in eerdere jaren afgeboekte activa ad € 4,8 miljoen en de nog niet genomen onrendabele top voor het Dukdalf-terrein, die begroot was voor bijna € 3 miljoen. In de begroting was (voorzichtig) rekening gehouden met vijf te verkopen woningen. In 2014 zijn twaalf woningen verkocht. De waardevermindering van de embedded derivaten was niet begroot. Deze regelgeving werd in de loop van het afgelopen jaar bekendgemaakt.



## **Ontwikkeling bedrijfslasten:**

De bedrijfslasten van De Bouwvereniging zijn in 2014 met € 0,44 miljoen toegenomen. De oorzaak hiervan is de stijging van de lasten gerelateerd aan de landelijke en lokale overheid. De verhuurdersheffing is door de overheid in 2014 voor het eerst op grote schaal geïnd. Samen met de saneringsheffing zijn deze lasten € 0,83 miljoen hoger dan in 2013. De lokale belastingen als de WOZ-belasting, de rioolbelasting en de waterschapsbelasting is het afgelopen jaar € 61.000 hoger geweest dan het voorgaande jaar, wat neerkomt op een stijging van 8%.

Wanneer bovenstaande kosten van de bedrijfslasten worden afgetrokken blijven de zogenaamde beïnvloedbare bedrijfslasten over. Deze zijn in 2014 ruim € 0,4 miljoen gedaald, wat neerkomt op een daling van de bedrijfslasten van 10% waar De Bouwvereniging op kan sturen. Dit is het resultaat van de in 2013 ingezette vacaturestop die samen met een interne bezuinigingsslag zijn uitwerking in 2014 heeft gekend. De Aedes-benchmark over de bedrijfslasten liet zien dat De Bouwvereniging een gemiddelde beïnvloedbare bedrijfslast had van € 1.079 per woning. Weliswaar is dit in de middenmoot van alle corporaties in Nederland, maar het was wel hoger dan het landelijk gemiddelde dat op € 1.035 lag. Met de vermindering van de bedrijfslasten zal de benchmark in 2014 voor De Bouwvereniging op € 979 per woning komen. De komende jaren is de ambitie de bedrijfslasten verder te laten dalen tot onder € 920 per woning. Dit was de grens over 2013 voor corporaties die in de zogenaamde A-groep vielen, met de laagste bedrijfslasten in Nederland.

## **Financieringen, beleggingen en liquiditeiten**

### ***Financieringen***

In het treasuryjaarplan 2014 stond dat voor de jaren 2014 en 2015 € 9,5 miljoen aan nieuwe leningen moest worden aangetrokken. In dezelfde periode dient € 9 miljoen aan leningen te worden afgelost.

In 2014 is € 5 miljoen afgelost en er is één leningsafspraken gemaakt voor een nieuwe lening in 2015 ad € 5 miljoen. Een eerdere overeenkomst voor een lening van € 5 miljoen uit 2012 is in het afgelopen jaar gestort. Doordat nieuwbouwactiviteiten naar achteren zijn opgeschoven en er meer woningen zijn verkocht dan begroot is de verwachting dat voor 2015 de nog openstaande ruimte vanuit het treasuryjaarplan niet nodig zal zijn.

De leningportefeuille is in 2014 als gevolg van reguliere aflossingen € 0,55 miljoen gedaald. De bedrijfswaarde van de activa is € 3,1 miljoen gestegen. Hierdoor is de verhouding tussen de activa en de leningen, 'loan to value', gunstiger geworden en komt deze uit op 28,8%.

### ***Beleggingen en liquiditeiten***

De Bouwvereniging heeft ultimo 2014 geen beleggingen of liquide middelen langer dan twee jaar uitstaan. Het liquiditeitssaldo bedraagt € 2,3 miljoen. In het treasurystatuut is vastgesteld dat per bank maximaal vier miljoen 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 miljoen waren.



### Renterisico's leningportefeuille

In het treasury statuut 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 2016 en 2018. Dit komt doordat er forse investeringen voor Plan Zuid zijn ingerekend op een relatief geringe huidige leningportefeuille. Doordat de investeringen voor Plan Zuid in hun geheel zijn ingerekend, maar hier nog geen definitieve planvorming is vastgesteld, is de geldbehoefte wel ingerekend en vertaalt dit zich nu in een renterisico. Wanneer de investeringen een meer definitief karakter krijgen, worden er ook financieringsafspraken gemaakt om de renterisico's op het moment van investeren zelf binnen de gestelde normen te houden.

OVERZICHT RENTERISICO'S x € 1000	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Renteconversies				5.400		2.135		6.000		
Schuldvernieuwing	0	10.578	2.061	16.349	16.153	6.204	1.785	0	0	435
<b>Totaal jaarlijkse risicopositie</b>	<b>0</b>	<b>10.578</b>	<b>2.061</b>	<b>21.749</b>	<b>16.153</b>	<b>8.339</b>	<b>1.785</b>	<b>6.000</b>	<b>0</b>	<b>435</b>
Opgenomen leningen	38.836	49.266	51.173	67.362	83.349	89.380	90.997	90.821	90.635	85.875
Schuldvernieuwing	0	10.578	2.061	16.349	16.153	6.204	1.785	0	0	435
<b>Totaal financiering einde jaar</b>	<b>38.836</b>	<b>59.845</b>	<b>63.812</b>	<b>96.350</b>	<b>128.490</b>	<b>140.725</b>	<b>144.127</b>	<b>143.951</b>	<b>143.765</b>	<b>139.440</b>
Bedrijfseconomisch renterisico	0%	18%	3%	23%	13%	6%	1%	4%	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 is gebleken dat in twee al langer in portefeuille zijnde leningen in het leningscontract zelf een derivaat zit dat met ingang van 2014 op marktwaarde gewaardeerd dient te worden. Dit heeft gevolgen voor het jaarresultaat en het eigen vermogen, maar deze lagere marktwaarde hoeft niet met de bank te worden afgerekend en alleen op de balans gepresenteerd te worden. Deze zogenaamde 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 is.

### Vermogensontwikkeling en continuïteit

De basis voor de financiële sturing is het treasury statuut en het financieel beleidsplan van De Bouwvereniging. Het financieel beleidsplan is begin 2014 vervangen door het genoemde verbindings- en investeringsstatuut. 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 2014 4,68.

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 bijna € 38 miljoen op een WOZ-waarde van € 245 miljoen is de dekkingsgraad voor De Bouwvereniging nog geen 16%. De overige vier te beoordelen kengetallen zijn:

- Solvabiliteit, 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 dBv 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 2015-2024 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 niet sprake van winstmaximalisatie maar de continuïteit wordt voortdurend bewaakt door deze kengetallen te monitoren.

Begroting 2015-2024	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Solvabiliteit eigen vermogen in %	71,68	69,22	57,19	59,15	52,18	50,51	52,09	52,42	52,74	56,06
Gewogen Interest Coverage Ratio	3,94	3,24	2,69	2,35	2,09	1,98	2,07	2,08	2,26	2,29
Gewogen Debt Service Coverage ratio	2,89	2,6	2,32	2,12	1,93	1,89	1,93	1,98	2,04	2,1
Loan to Value in %	26,62	31,65	31,52	41,20	45,91	47,13	47,21	46,82	46,27	43,19

#### **Beoordeling CFV**

Het Centraal Fonds voor de Volkshuisvesting toetst ieder jaar de financiële continuïteit van de corporaties in Nederland. Vanaf 2013 geeft het CFV hiervoor een zogenaamde toezichtbrief per corporatie uit. Het CFV heeft in 2014 voor De Bouwvereniging geconstateerd dat zij voor geen van de zes toezichtsvelden (kwaliteit financiële informatie, behoud maatschappelijk gebonden vermogen, financieel risicobeheer, liquiditeit, solvabiliteit en draagkracht vermogen) aanleiding zien om opmerkingen te maken of nader onderzoek te doen. Op basis van deze (positieve) beoordeling is er geen aanleiding voor het CFV tot het doen van interventies.

## **Vennootschapsbelasting**

In de jaarrekening is een belastbaar resultaat opgenomen van ruim € 2,6 miljoen. In de toelichting op de winst- en verliesrekening is een uiteenzetting gegeven hoe de verrekening van de commerciële winst van € 6 mln. resulteert in deze belastbare fiscale winst van 2,6 miljoen. In het bijzonder de terugname van eerder afgeboekte onrendabele toppen is fiscaal geen winst. In de commerciële balans worden de renovatiekosten voor het Rode Dorp allemaal geactiveerd. Fiscaal is meer dan de helft van de kosten als onderhoudskosten aan te merken. Dit komt voor de bepaling van de fiscale winst ten laste van het resultaat. De afwaardering van de embedded derivaten is fiscaal geen verlies en mag voor de Belastingdienst dan ook niet worden afgeschreven.

Bij het opmaken van de jaarrekening is de belastingaangifte 2013 nog niet definitief. Vanuit tax planning worden diverse scenario's m.b.t. fiscaal afwaarderen van de activa momenteel verkend. Besluitvorming heeft nog niet plaatsgevonden.

In de meerjarenbegroting van De Bouwvereniging wordt er rekening mee gehouden dat de eerste tien jaar geen VPB hoeft te worden betaald. Gezien deze onzekerheid zijn uit voorzichtigheid geen andere actieve latenties meegenomen in de balans dan de latentie die al bij het opstellen van de openingsbalans in 2008 is opgenomen. Andere uitzondering hierop is de actieve latentie die opgevoerd is vanwege de tijdelijke verschillen in de waardering van de embedded derivaten. Ultimo 2014 is de hoogte van deze latentie € 556.000. In de jaarrekening wordt dit verder toegelicht.

## **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.



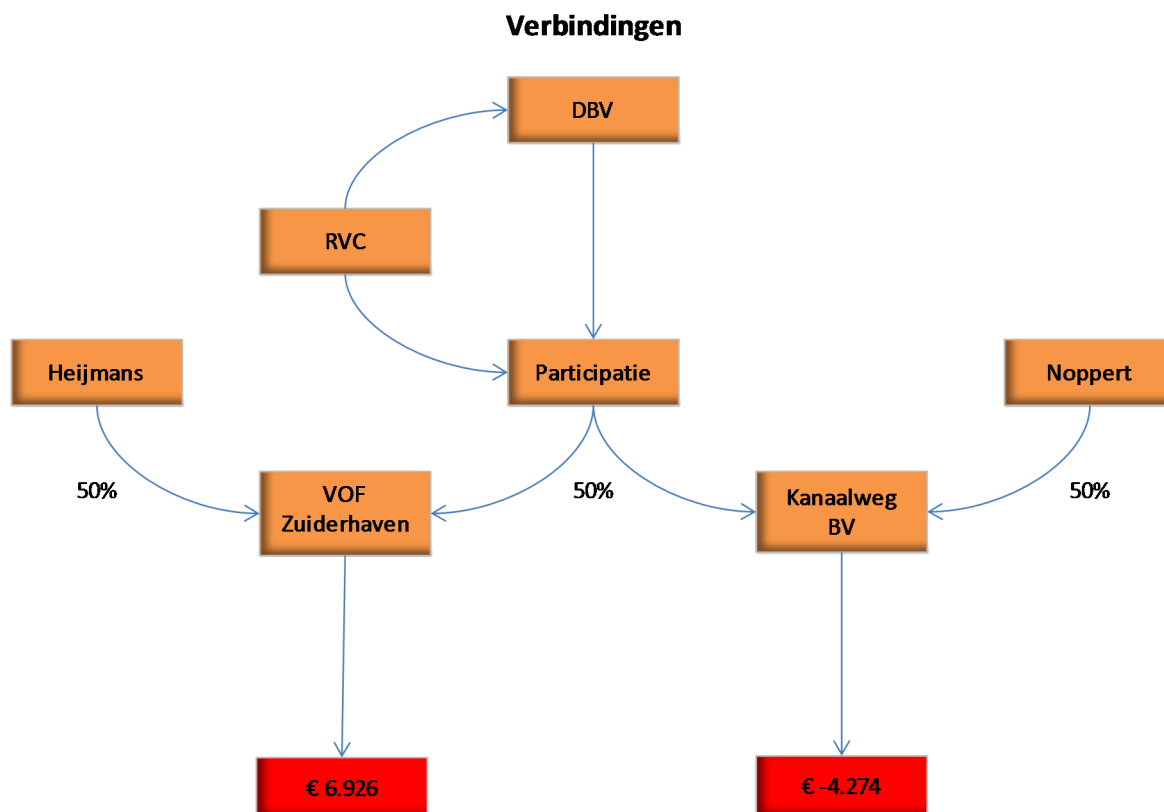
De Bouwvereniging heeft een medewerker planning en control die steekproefsgewijs de procedures binnen de corporatie toetst op de werking. In 2015 wordt begonnen met actualiseren van de procedure beschrijvingen. De afgelopen jaren zijn er veel wijzigingen in de organisatie en de processen geweest. Deze wijzigingen zijn niet integraal vastgelegd.

Met de ingebruikname van het automatiseringssysteem Aareon| Ax zijn de systeemcontroles de afgelopen jaren op een steeds hoger niveau gekomen.

### **Stresstest**

Voor het Centraal Fonds voor de Volkshuisvesting deden we per kwartaal in 2014 een stresstest op de aanwezige derivaten. Dit is gedaan voor de in 2014 aanwezige twee caps op bestaande leningen en op de twee extendible leningen die in het bezit zijn. Uit de test blijkt dat De Bouwvereniging geen enkel risico loopt, geen bijstortverplichtingen in haar leningscontracten heeft en ook geen liquide middelen voor eventuele risico's aan dient te houden. Eind 2014 zijn de caps verlopen en zijn zij niet meer aanwezig bij De Bouwvereniging.

## **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 2014 een negatief resultaat behaald van € 4.539. Ondanks dat de deelnemingen van de participatie BV per saldo een kleine winst behalen wordt het verlies veroorzaakt door de rentelast op de geldlening van De Bouwvereniging.

Ultimo 2014 heeft De Bouwvereniging € 1,66 miljoen voorgefinancierd via een rekening-courant verhouding met de Woningbeheer Participatie BV. Begin 2014 was de voorfinanciering nog € 2,1 miljoen. Door de start van de bouw van dertig appartementen in de VOF Welgelegen heeft er terugstorting van voorfinanciering plaatsgevonden van de VOF Welgelegen naar de Participatie BV. De Participatie BV heeft dit geld gebruikt voor de aflossing van een deel van haar schuld aan De Bouwvereniging. In 2015 zal de schuld aan De Bouwvereniging verder dalen door de verkoop van grond in de Kanaalweg BV.

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 2014 is begonnen met de bouw van de laatste fase Welgelegen van dertig appartementen. Deze laatste dertig woningen worden in maart 2015 opgeleverd en worden door De Bouwvereniging verhuurd. In 2014 is € 0,45 miljoen eerder ingebracht kapitaal teruggestort naar De Bouwvereniging, waardoor de voorfinanciering in de VOF gedaald is van €1,55 miljoen naar € 1,1 miljoen. 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 2014 is begonnen met de ontwikkeling van het Dukdalfterrein.

In 2014 heeft de VOF Zuiderhaven een positief resultaat behaald van € 6.926.

#### ***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 2014 is door de Woningbeheer Participatie BV € 0,8 miljoen voorgefinancierd aan de Kanaalweg BV vanuit Woningbeheer Participatie BV. De kanaalweg BV heeft een liquiditeitssaldo van € 0,2 miljoen. In 2014 is de aanwezige loods op de grondpositie verkocht. Met de provincie Fryslân is overeenstemming bereikt om een deel van de grond over te nemen voor de realisatie van de vernieuwde N31. De transactie hiervan zal in de eerste helft van 2015 plaatsvinden. In 2014 zijn, als onderdeel van de grondtransactie met de provincie, de aanwezige kassen op kosten van de Kanaalweg BV gesloopt.

In de vennootschap zal verder worden 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 2014 heeft de Kanaalweg BV een negatief resultaat behaald van € 4.274,-.



## Kengetallen

	2014	2013	2012	2011	2010
<b>Verhuureenheden in exploitatie</b>					
<i>Sociaal vastgoed</i>					
- Vhe's zelfstandig	2.391	2.403	2.392	2.451	2.425
- Vhe's onzelfstandig	37	37	38		
- Garages	10	11	11	21	21
- Bedrijfsruimten	6	6	6	2	2
Totaal aantal verhuureenheden (vhe's)	<u>2.444</u>	<u>2.457</u>	<u>2.447</u>	<u>2.474</u>	<u>2.448</u>
<i>Vastgoedbeleggingen</i>					
- Vhe's zelfstandig	4	4	5		
- Garages	11	10	10		
- Bedrijfsruimten/winkels	2	2	2		
Totaal aantal verhuureenheden (vhe's)	<u>17</u>	<u>16</u>	<u>17</u>		
<i>In beheer</i>					
- Vhe's zelfstandig	<u>130</u>	<u>130</u>			
	130	130			
- Gemiddelde grondslag onroerende-zaak belasting	94	105	113	112	114
<b>Mutaties in het woningbezit</b>					
- Aantal nieuw opgeleverde vhe's	0	14		40	41
- Aantal aangekochte vhe's					
- Aantal verkochte zelfstandige vhe's	-12	-4	-16	-14	-19
- Aantal gesloopte vhe's					
Aantal mutaties per saldo	<u>-12</u>	<u>10</u>	<u>-16</u>	<u>26</u>	<u>22</u>
<b>Aantal zelfstandige vhe's naar huurprijsklasse</b>					
- Goedkoop	622	616	666	711	729
- Betaalbaar	1639	1497	1633	1662	1621
- Duur<huurtoeslaggrens	128	286	91	73	71
- Duur>huurtoeslaggrens	6	8	7	5	4
Totaal aantal vhe's	<u>2.395</u>	<u>2.407</u>	<u>2.397</u>	<u>2.451</u>	<u>2.425</u>
<b>Kwaliteit</b>					
- Kosten niet planmatig onderhoud per vhe	327	401	383	370	451
- Kosten planmatig onderhoud per vhe	788	1.209	1.225	1.014	753
Totale kosten per vhe	<u>1.115</u>	<u>1.610</u>	<u>1.608</u>	<u>1.385</u>	<u>1.205</u>
<b>Prijs/kwaliteitverhouding</b>					
- Gemiddeld aantal punten WWS	139,85	140,10	137,05	135,69	134,67
- Gemiddelde netto huurprijs per maand ultimo jaar	457,54	436,24	419,07	404,32	395,67
- Gemiddelde puntprijs per vhe	3,27	3,11	3,06	2,98	2,94
<b>Het verhuren van woningen</b>					
- Mutatiegraad in %	8,6	9,1	8,88	8,40	8,37
- Acceptatiegraad in %	85,71	90,28	77,42	70,95	75,19
- Gemiddeld aantal reacties per vhe (reactiegraad)	15	15,08	19,81	17,79	10,58
- Huurachterstand in % van de jaarhuur	0,88	0,86	0,52	0,51	0,50
- Huurderving in % van de jaarhuur	1,13	0,98	0,82	0,65	0,47



**2014      2013      2012      2011      2010**

Onderstaande kengetallen gebaseerd op geconsolideerde jaarrek.

**Financiële continuïteit ultimo boekjaar**

- Solvabiliteit	43,24	40,28	30,03	29,78	26,02
- Liquiditeit (current ratio)	1,45	2,87	6,01	5,47	3,87
- Rentabiliteit eigen vermogen	16,96	23,34	4,87	15,66	-21,15
- Rentabiliteit vreemd vermogen	9,27	3,13	3,28	3,64	3,68
- Rentabiliteit totaal vermogen	11,88	11,06	3,35	6,73	-3,32
- Interne financiering per vhe	13.757	10.538	6.708	8.638	7.313
- Operationele cash-flow per vhe (x € 1.000,-)	1.604	1.857	2.440	1.677	2.609
- Interest dekkingsratio (ICR)	4,28	4,72	5,18	3,79	5,19
- Loan to value	26,54%	29,28%	33,50%	38,52%	41,11%
- Direct rendement	2,51%	1,93%	2,00%	2,93%	3,61%

**Balans en Winst- en Verliesrekening**

- Eigen vermogen per vhe	13.600	12.002	9.201	8.696	7.413
- Totale opbrengsten per vhe	6.120	5.570	5.957	5.899	6.069
- Bedrijfslasten per vhe	2.078	1.882	1.866	1.747	1.725
- Renteresultaat per vhe	448	431	479	569	546
- Jaarresultaat per vhe	2.216	2.650	448	1.361	-1.568

**Personeelsbezetting**

- Aantal formatieplaatsen per 1000 vhe's per ultimo boekjaar:

*(inclusief tijdelijk en ingeleend personeel)*

- Technische uitvoerende dienst	4,43	4,47	4,47	3,63	3,67
- Administratief/algemeen	8,51	9,37	9,94	10,12	10,14
Totaal aantal formatieplaatsen	<u>12,94</u>	<u>13,84</u>	<u>14,41</u>	<u>13,75</u>	<u>13,80</u>



## **Jaarrekening 2014**

---



## GECONSOLIDEERDE BALANS PER

ACTIVA		31-12-2014	31-12-2013
<b>VASTE ACTIVA</b>			
<b>Materiële vaste activa</b>			
- Sociaal vastgoed in exploitatie	A	65.770	58.337
- Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	B	4.238	4.384
- Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	C	1.429	1.593
		<u>71.437</u>	<u>64.314</u>
<b>Vastgoedbeleggingen</b>			
- Commercieel vastgoed in exploitatie	D	423	401
<b>Financiële vaste activa</b>			
- Deelnemingen	E	1.115	1.562
- Vorderingen op groepsmaatschappijen	F	789	789
- Actieve belastinglatentie	G	800	299
		<u>2.704</u>	<u>2.650</u>
		<u><b>74.564</b></u>	<u><b>67.365</b></u>
<b>VLOTTENDE ACTIVA</b>			
<b>Voorraden</b>	H	233	224
<b>Vorderingen</b>			
- Huurdebiteuren	I	120	105
- Belastingen en premies sociale verzekeringen	J	-	3
- Overige vorderingen	K	23	10
- Overlopende activa	L	147	243
		<u>290</u>	<u>361</u>
<b>Liquide middelen</b>	M	<u>2.312</u>	<u>4.594</u>
		<u><b>2.835</b></u>	<u><b>5.179</b></u>
<b>TOTAAL ACTIVA</b>		<u><b>77.399</b></u>	<u><b>72.544</b></u>

(x € 1.000,-)



31-12-2014 (VOOR WINSTBESTEMMING)

PASSIVA

		31-12-2014	31-12-2013
<b>EIGEN VERMOGEN</b>			
- Overige reserves			22.404
- Overige reserves per 01-01-2014	N	27.792	
- Netto resultaat boekjaar	O	<u>5.677</u>	<u>6.820</u>
		33.469	29.224
<b>VOORZIENINGEN</b>			
- Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen	P	-	2.990
- Latente belastingvoorziening	Q	<u>-</u>	<u>-</u>
		-	2.990
<b>LANGLOPENDE SCHULDEN</b>			
- Schulden / Leningen kredietinstellingen	R1	37.979	38.523
- Overige schulden	R2	<u>3.997</u>	<u>-</u>
		41.976	38.523
<b>KORTLOPENDE SCHULDEN</b>			
- Schulden aan leveranciers	S	234	829
- Belastingen en premies sociale verzekeringen	T	828	116
- Overige schulden	U	175	179
- Overlopende passiva	V	<u>717</u>	<u>683</u>
		1.954	1.807
<b>TOTAAL PASSIVA</b>		<u><u>77.399</u></u>	<u><u>72.544</u></u>

(x € 1.000,-)



GECONSOLIDEERDE WINST-EN-VERLIESREKENING OVER HET BOEKJAAR 2014



		boekjaar 2014	boekjaar 2013
<b>BEDRIJFSOPBRENGSTEN</b>			
- Huren	A	12.909	12.449
- Vergoedingen	B	681	679
- Verkoop onroerende zaken	C	1.103	303
- Overige bedrijfsopbrengsten	D	<u>191</u>	<u>181</u>
		14.884	13.612
<b>BEDRIJFSLASTEN</b>			
- Afschrijvingen op vaste activa	E	-1.871	-1.815
- Waardeveranderingen vaste activa	F	4.830	4.825
- Erfpachten	G	-2	-2
- Lonen en salarissen	H	-1.579	-1.676
- Sociale lasten	I	-249	-272
- Pensioenlasten	J	-283	-306
- Onderhoud door derden	K	-2.116	-3.246
- Overige bedrijfslasten	L	<u>-4.085</u>	<u>-3.449</u>
		-5.355	-5.941
<b>BEDRIJFSRESULTAAT</b>			
		9.529	7.671
<b>RESULTAAT DEELNEMINGEN</b>			
	M	3	-12
<b>FINANCIËLE BATEN EN LASTEN</b>			
- Rentebaten	O	36	95
- Rentelasten	P	<u>-3.520</u>	<u>-1.204</u>
		-3.484	-1.109
<b>RESULTAAT VOOR BELASTINGEN</b>			
		6.048	6.550
- Vennootschapsbelasting	Q	-371	270
<b>NETTORESULTAAT</b>			
		<u>5.677</u>	<u>6.820</u>
			(x € 1.000,-)

<b>Kasstroomoverzicht enkelvoudig (in € 1.000)</b>	<b>2014</b>	<b>2013</b>	<b>2012</b>
<i>Ontvangsten:</i>			
Huren			
Zelfstandige huurwoningen Daeb	12.378	11.875	11.743
Zelfstandige huurwoningen en onzelfstandige wooneenheden niet-Daeb	37	38	50
Onzelfstandig overige wooneenheden Daeb	263	247	217
Overige niet woongelegenheden Daeb	18	18	21
Overige niet woongelegenheden niet-Daeb	15	14	17
Vergoedingen	670	643	637
Overige bedrijfsontvangsten	89	75	180
Renteontvangsten	23	68	223
Saldo ingaande kasstromen	<u>13.493</u>	<u>12.978</u>	<u>13.088</u>
<i>Uitgaven:</i>			
Erfpacht	2	2	2
Lonen en salarissen	1.466	1.802	1.873
Sociale lasten	363	292	256
Pensioenlasten	303	329	334
Onderhoudsuitgaven	2.165	3.325	3.135
Overige bedrijfsuitgaven	2.634	2.548	2.954
Renteuitgaven	1.182	1.392	1.410
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	490	544	40
Verhuurdersheffing	922	37	
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	37	74	69
Vennootschapsbelasting	37		-568
Saldo uitgaande kasstromen	<u>9.601</u>	<u>10.345</u>	<u>9.505</u>
<b>Kasstroom uit operationele activiteiten</b>	<b>3.892</b>	<b>2.633</b>	<b>3.583</b>
<i>MVA ingaande kasstroom A. DAEB en B. niet DAEB activiteiten</i>			
Verkoopontvangsten bestaande huur, woon- en niet woongelegenheden	1.359	638	1.954
<i>MVA uitgaande kasstroom A. DAEB en B. niet DAEB activiteiten</i>			
Nieuwbouw huur, woon- en niet woongelegenheden	4.518	1.018	675
Woningverbetering, woon- en niet woongelegenheden	2.796	4.313	501
Investeringskosten overig	61	93	29
Externe kosten bij verkoop	62	62	59
Externe kosten bij verkoop		23	
Tussentelling MVA uitgaande kasstroom	<u>7.437</u>	<u>5.509</u>	<u>1.264</u>
Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA	-6.078	-4.871	690
<i>FVA</i>			
Ontvangsten verbindingen	450		
Uitgaven verbindingen		-60	
Saldo in- en uitgaande kasstroom FVA	<u>450</u>	<u>-60</u>	
<b>Kasstroom uit (des)investeringen</b>	<b>-5.628</b>	<b>-4.931</b>	<b>690</b>
<i>Ingaand</i>			
Nieuwe te borgen leningen	5.000		8.000
<i>Uitgaand</i>			
Aflossing geborgde leningen	<u>5.544</u>	<u>4.520</u>	<u>5.510</u>
<b>Kasstroom uit financieringsactiviteiten</b>	<b>-544</b>	<b>-4.520</b>	<b>2.490</b>
<b>Som Kasstromen</b>	<b>-2.280</b>	<b>-6.818</b>	<b>6.763</b>
Liquide middelen per 1-1	4.592	11.410	4.647
Liquide middelen per 31-12	<u>2.312</u>	<u>4.592</u>	<u>11.410</u>
<b>Mutatie liquide middelen</b>	<b>-2.280</b>	<b>-6.818</b>	<b>6.763</b>

## 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.

### Stelselwijziging

Op 19 december 2013 heeft de Raad voor de Jaarverslaggeving een wijziging gepubliceerd in RJ 290: RJ-Uiting 2013-15 'Richtlijn 290: Financiële instrumenten (2013)'. Dit is een vervolg op de eerdere RJ-Uiting 2013-12. Een van de onderwerpen is het scheiden van embedded derivaten. De wijziging in RJ 290 is van toepassing op boekjaren die op of na 1 januari 2014 beginnen.

De RJ schrijft voor dat deze waarderingswijziging als een stelselwijziging moet worden verwerkt waarbij de vergelijkende cijfers niet aangepast hoeven te worden (RJ 290.1013). Op basis van deze stelselwijzigingen is het vermogen per 1 januari 2014 herrekend. Het eigen vermogen is afgenomen met een bedrag van € 1,432 mln. De overige reserves zijn per 1 januari 2014 gedaald van € 29,224 mln. naar € 27,792 mln.

Het resultaat over 2014 op basis van de nieuwe grondslagen bedraagt € 5,677 mln. positief. Indien op de oude grondslagen zou zijn gewaardeerd, dan zou het resultaat € 7,685 mln. positief hebben bedragen. De vergelijkende cijfers over het boekjaar 2013 zijn, overeenkomstig de RJ niet herrekend naar de nieuwe waarderingsgrondslagen.

### Grondslagen voor het opstellen van het kasstroomoverzicht

Het kasstroomoverzicht is opgesteld in overeenstemming met de directe methode zoals opgenomen in de RJ 360. Voorgaand jaar betrof dit de indirecte methode. Vanaf 2014 wordt de directe methode gehanteerd. Hierdoor zijn de vergelijkende cijfers aangepast.

### 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 2014 bedraagt deze grens € 699,48 (2013: € 681,02).

Maatschappelijk vastgoed is bedrijfsonroerendgoed 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 1% en daarna 2 %.
- jaarlijkse lastenstijging eerste jaar 1%, tweede t/m vijfde jaar 2 % en daarna 3 %.
- kosten algemeen beheer per woning op basis van de goedgekeurde meerjarenbegroting
- huurderiving 1%
- disconteringsvoet van 5,25%
- 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 7 % 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 waardeverminderverslies 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

### Vastgoed bestemd voor verkoop

Vastgoed bestemd voor verkoop betreft de voorraad woningen (opgeleverd en nog niet verkocht). Vastgoed bestemd voor verkoop wordt gewaardeerd tegen vervaardigingsprijs of lagere netto-

opbrengstwaarde. Deze lagere netto-opbrengstwaarde wordt bepaald door individuele beoordeling van de voorraden.

De vervaardigingsprijs omvat de bouwkosten, de directe loonkosten en de overige kosten die rechtstreeks aan de vervaardiging kunnen worden toegerekend. De netto-opbrengstwaarde is gebaseerd op een verwachte verkoopprijs, onder aftrek van nog te maken kosten voor voltooiing en verkoop.

### Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor verkoop

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor verkoop betreft het onderhanden werk (onroerende zaken onverkocht in aanbouw bestemd voor de verkoop). Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop wordt gewaardeerd tegen vervaardigingsprijs of lagere netto-opbrengstwaarde. Deze lagere netto-opbrengstwaarde wordt bepaald door individuele beoordeling van de voorraden.

De vervaardigingsprijs omvat de bouwkosten, de directe loonkosten en de overige kosten die rechtstreeks aan de vervaardiging kunnen worden toegerekend. De netto-opbrengstwaarde is gebaseerd op een verwachte verkoopprijs, onder aftrek van nog te maken kosten voor voltooiing en verkoop.

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

### Voorziening onrendabele toppen

Verwachte verliezen als gevolg van onrendabele investeringen voor nieuwbouw of renovatie worden als bijzondere waardeverandering in mindering gebracht op de boekwaarde van het complex waartoe de investeringen gaan behoren. Indien en voor zover de verwachte verliezen de boekwaarde van het betreffende complex overtreffen wordt voor dit meerdere een voorziening gevormd. Onder verwachte verliezen wordt in dit verband verstaan de netto contante waarde van alle investeringsuitgaven minus aan deze investering toe te rekenen ontvangsten. Bij oplevering van de nieuwbouw of renovatie wordt de daadwerkelijke onrendabele top bepaald en de voorziening opgeheven.

### 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.

Met ingang van 2014 wordt volgens de vernieuwde Richtlijn 290 van de Raad van de Jaarverslaggeving de marktwaarde van de embedded derivaten in de twee aanwezige extendible leningen 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.

## 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 huurderiving 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 Beleidsregels toepassing WNT. De Bouwvereniging heeft de Beleidsregels toepassing WNT, waaronder het wetsvoorstel Aanpassingswet WNT, als normenkader bij het opmaken van deze jaarrekening gebruikt. Eerder genoemd wetsvoorstel mag op grond van de mededeling van de minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijkrelaties van 12 februari 2014 worden toegepast als ware de wettekst reeds in werking getreden.

### 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.

### 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.

Met ingang van 2014 wordt de waardemutatie van de embedded derivaten in de extendible leningen 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 2014 en het fiscale resultaat 2014 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.

### 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.

## TOELICHTING OP DE GECONSOLIDEERDE BALANS

### VASTE ACTIVA

#### Materiële vaste activa

A. Sociaal vastgoed in exploitatie	65.770	58.337
B. Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	4.238	4.384
C. Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	1.429	1.593
<b>Totaal</b>	<b>71.437</b>	<b>64.314</b>

#### A. Sociaal vastgoed in exploitatie

Saldo begin boekjaar:

Aanschafwaarde	98.180	96.434
Cumulatieve waardevermindering(ORT)	-3.278	-7.440
Cumulatieve afschrijvingen	-36.565	-34.899
<b>Boekwaarde</b>	<b>58.337</b>	<b>54.095</b>

Mutaties in het boekjaar:

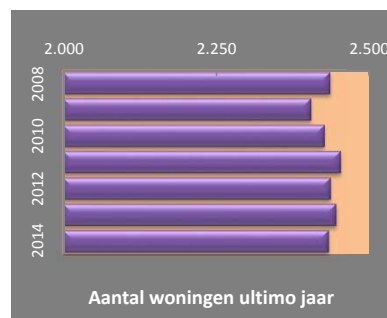
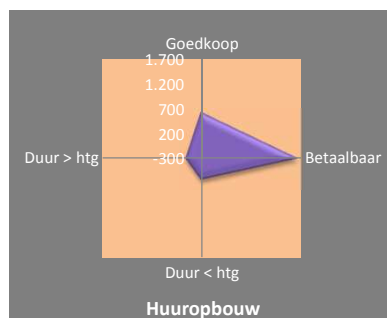
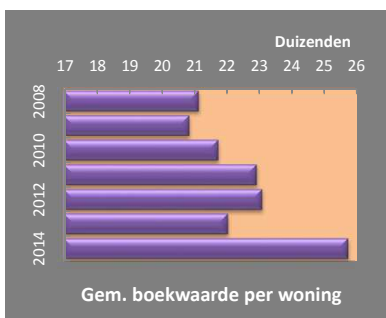
Opleveringen		1.659
Investerings	7.932	180
Desinvesteringen	-246	-93
Afwaarderingen	1.262	3.930
Afschrijving waardeverminderingen	110	232
Afschrijvingen	-1.745	-1.695
Correctie cum.afs ivm desinvestering	119	29
<b>Totaal van de mutaties</b>	<b>7.433</b>	<b>4.241</b>

Saldo einde boekjaar:

Aanschafwaarde	105.866	98.180
Cumulatieve waardevermindering(ORT)	-1.906	-3.278
Cumulatieve afschrijvingen	-38.190	-36.565
<b>Boekwaarde:</b>	<b>65.770</b>	<b>58.337</b>

#### Opleveringen / Investerings

Renovatie Rode Dorp		7.300	
subsidie renovatie Rode Dorp		-200	
Kosten Rode Dorp			7.100
Gebouw Danzig - Rozengracht	oplevering 14 appartementen		1.659
Labelverbetering		701	
Keukenonderhoud	40% wordt beschouwd als zijnde een verbetering	90	143
Comfort op maat		42	37
		<b>7.932</b>	<b>1.839</b>



#### Verkoop en sloop van woningen komend boekjaar

De Bouwvereniging verwacht in 2015 tien huurwoningen te verkopen. Er worden in 2015 geen woningen gesloopt. De verwachting is dat de boekwinst op de verkoop van de tien huurwoningen € 972.000 zal bedragen.

#### Zekerheden

Volgens het reglement van deelneming van het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) kan het WSW een hypotheek recht vestigen op het vastgoed wat in onderpand is gebracht voor borging van leningen van het WSW. De Bouwvereniging heeft al haar bezit in onderpand gegeven aan het WSW. In 2014 is dit officieel bekrachtigd met het verstrekken van een volmacht op het vestigen van het hypotheekrecht indien De Bouwvereniging niet meer aan haar verplichtingen kan voldoen.

#### Actuele OZB-waarde

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

	230.942	260.000
--	---------	---------

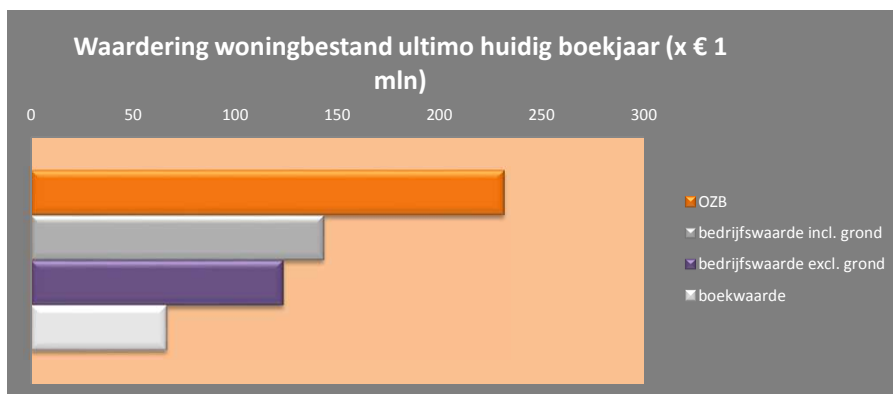
**Bedrijfswaarde**

De bedrijfswaarde van het sociaal vastgoed (DAEB) bedraagt ultimo

142.250

130.800

De bedrijfswaarde is opgesteld op basis van de meerjarenbegroting die in december 2014 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 2014 resulteert dit in een terugname van eerder afgeboekte activa ad 5,8 mln.

In de bedrijfswaarde berekening zijn verkopen en huurharmonisatie voor vijf jaar ingerekend. Op basis van een kostenverdeelstaat is bepaald welke algemene kosten op de exploitatie van de woningen betrekking hebben. Als grondwaarde is de actuele grondwaarde genomen verminderd met de geschatte kosten voor sloop en uitverhuizing. Deze waarde is contant gemaakt naar de restant levensduur van de bebouwing. Voor de uitgangspunten van de bedrijfswaarde wordt verwezen naar de waarderingsgrondslagen.

De terugname van de onrendabele toppen wordt veroorzaakt door het verder optimaliseren van de bedrijfslasten. Daarnaast zijn in de bedrijfwaardeberekening per ultimo 2014 de verkopen voor de 1e vijf jaar verdubbeld tov 2013. Dit resulteert aan de andere kant wel tot minder huurinkomsten vanwege minder woningen in exploitatie. De sectorspecifieke heffingen zijn iets lager ingerekend vanwege dalende WOZ-waarden. Per saldo stijgt de bedrijfswaarde met ruim 11 mln. tov 2013 wat het terugnemen van eerder genomen onrendabele toppen mogelijk maakt.

**Bedrijfswaarde Totaal**

Bedrijfswaarde vorig boekjaar		131.589	128.469
<b>Mutaties:</b>			
Verschillen als gevolg van huurbeleid	-1.942		12.472
Bijdragen			
Verkoopbeleid	2.267		-2.384
Overige inkomsten			-108
Beleid restwaarde portefeuille	-40		1.068
Onderhoudsbeleid	1.100		5.687
Beleid bedrijfslasten	8.004		4.727
Verbetering bestaand bezit			
Overige uitgaven	64		-64
Sectorspecifieke heffingen	2.046		-18.278
Nieuwbouw			
Sloop			
Aankoop			
Restant levensduur			
Niet-verklaarde verschillen (max. 15% van Totaal verschillen)			
Totaal verschillen		11.499	
Bedrijfswaarde huidig boekjaar (Bedragen x € 1.000)		143.088	131.589



**huidig boekjaar**  **vorig boekjaar**  
 x € 1.000 x € 1.000

**B. Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie**

Saldo begin boekjaar	4.384	3.433
- investeringen	6.594	5.521
- desinvesteringen	-6.740	-4.570
Saldo einde boekjaar	<b>4.238</b>	<b>4.384</b>

De investeringen hebben betrekking op:

- Rozengracht		776
- De Helling	4.393	28
- Rode Dorp	1.930	4.637
- terrein Koningin Wilhelminastraat (voormalig AZC)	99	10
- voorbereiding Plan Zuid fase 2 / Almenum	153	65
- Overig	19	5
	<b>6.594</b>	<b>5.521</b>

De specificatie van de desinvesteringen is als volgt:

- Rozengracht naar activa in exploitatie		-1.659
- kosten ten laste van ort Rozengracht		883
- renovatie Rode Dorp naar activa in exploitatie	-7.300	
- kosten ten laste van voorziening ort Rode Dorp	4.500	-3.766
- kosten ten laste van voorziening ort De Helling	-2.990	-28
- afboeking grondwaarden Wilhelminastraat	-735	
- afboeking grondwaarden Stationslocatie	-215	
	<b>-6.740</b>	<b>-4.570</b>

Het saldo van de activa in ontwikkeling heeft betrekking op de volgende projecten:

- voorbereiding Plan Zuid fase 2 / Almenum	319	166
- renovatie Rode Dorp		870
- locatie Koningin Wilhelminastraat (voormalig AZC-terrein)	1.777	2.792
- locatie Willem de Zwijgerstraat (voormalig terrein Harnehal)	380	
- Stationslocatie	335	545
- De Helling	1.403	
- Overig	25	11
	<b>4.238</b>	<b>4.384</b>

**C. Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie**

	totaal	vorig boekjaar
Saldo begin boekjaar:		
- aanschaffingswaarde	3.780	3.635
- correctie volledige afschrijving		
- afschrijvingen	-2.187	-1.788
- correctie volledige afschrijving		
Boekwaarde	<b>1.593</b>	<b>1.847</b>

Mutaties in het boekjaar:

- investeringen	65	90
- desinvesteringen		
- afschrijvingen	-229	-344
- correctie afschrijvingen		
	<b>-164</b>	<b>-254</b>

Saldo einde boekjaar:

- aanschaffingswaarde	3.845	3.725
- afschrijvingen	-2.416	-2.132
Boekwaarde	<b>1.429</b>	<b>1.593</b>

**Afschrijvingsmethode en -termijnen**

De lineaire afschrijvingsmethode en -termijnen bedragen respectievelijk voor:

Kantoorpand	30 jaar
Inventaris/machines	5-15 jaar
ICT	5 jaar
Vervoermiddelen	5 jaar
Aanhangers	15 jaar

(Investerings tot € 5.000 worden ineens afgeschreven)

**Verzekering**

De onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie zijn per 31 december 2014 voor € 4,58 miljoen verzekerd tegen het risico van brand en stormschade.

De wijziging van de verzekerde waarden vindt ultimo elk jaar middels indexering plaats.

**Actuele waarde**

De waarde van de onroerende zaken ten dienste van de exploitatie bedroeg volgens de aanslag onroerende zaakbelasting 2014 € 1.363.000

**D. Vastgoedbeleggingen**

Saldo begin boekjaar:

Aanschafwaarde

Cumulatieve waardevermindering(ORT)

Cumulatieve afschrijvingen

Boekwaarde

	totaal huidig boekjaar	totaal vorig boekjaar
	785	965
	-37	
	<u>-347</u>	<u>-412</u>
	<b><u>401</u></b>	<b><u>553</u></b>

Mutaties in het boekjaar:

Opleveringen

Investerings

Desinvesteringen

Afwaarderingen

Afschrijving waardeverminderingen

Afschrijvingen

Correctie cum.afs ivm desinvestering

Totaal van de mutaties

		-180
	29	-37
	1	
	-8	-8
		<u>72</u>
	<b><u>22</u></b>	<b><u>-152</u></b>

Saldo einde boekjaar:

Aanschafwaarde

Cumulatieve waardevermindering(ORT)

Cumulatieve afschrijvingen

Boekwaarde:

	785	785
	-7	-37
	<u>-355</u>	<u>-347</u>
	<b><u>423</u></b>	<b><u>401</u></b>

De vastgoedbeleggingen betreft vier woningen, twee winkels, en elf garages. De getaxeerde waarde van dit niet-DAEB bezit is € 920.000. De bedrijfswaarde is € 838.000.

**FINANCIELE VASTE ACTIVA**

Deelnemingen

Vorderingen op maatschappijen waarin wordt deelgenomen

Latente belastingvoorziening

	1.115	1.561
	789	789
	<u>800</u>	<u>299</u>
	<b><u>2.704</u></b>	<b><u>2.649</u></b>

**E. Deelnemingen**

Verstreckte voorschotten VOF Zuiderhaven

50% in het aandelenkapitaal van de Kanaalweg B.V.

	1.106	1.552
	9	9
	<b><u>1.115</u></b>	<b><u>1.561</u></b>

**F. Vorderingen op groepsmaatschappijen**

Kanaalweg BV: verstreckte voorschotten en voorbereidende investeringen

	<b><u>789</u></b>	<b><u>789</u></b>
--	-------------------	-------------------

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

**G. Actieve belastinglatentie**

Saldo actieve belastinglatentie einde vorig boekjaar

Toevoeging latentie a.g.v. stelselwijziging waardering embedded derivaten per 1-1-2014

Saldo actieve belastinglatentie per 1 januari

Vrijval ten laste van het resultaat

Toevoeging latentie a.g.v. waardering embedded derivaten

Saldo actieve belastinglatentie per 31 december

	299	
	<u>229</u>	
	528	354
	-55	-55
	<u>327</u>	
	<b><u>800</u></b>	<b><u>299</u></b>

De actieve belastinglatentie ad 0,299 miljoen is tegen nominale waarde gevormd voor de belastbare tijdelijke verschillen in de fiscale waardering van de langlopende leningen.

Het tijdelijke verschil inzake de waardering van de embedded derivaten bedraagt per ultimo boekjaar € 4 miljoen. Fiscaal wordt dit niet gevolgd waardoor een tijdelijk verschil ontstaat dat in de balans is gewaardeerd tegen de contante waarde van € 0,556 mln. Voor de embedded derivaten geldt voor 2014 specifiek dat de latentie welke toeziet op de stelselwijziging wordt verwerkt via het eigen vermogen per 1-1-2014 ad € 0,229 miljoen en de mutatie in het boekjaar via de winst & verliesrekening over 2014 ad € 0,327 miljoen.

**VLOTTENDE ACTIVA**

**H. Voorraden**

Onderhoudsmaterialen

	<b>233</b>	<b>224</b>
--	------------	------------

**Vorderingen**

I. Huurdebiteuren

	120	105
--	-----	-----

J. Belastingen en premies sociale verzekeringen

	3	3
--	---	---

K. Overige vorderingen

	23	10
--	----	----

L. Overlopende activa

	147	243
--	-----	-----

Totaal

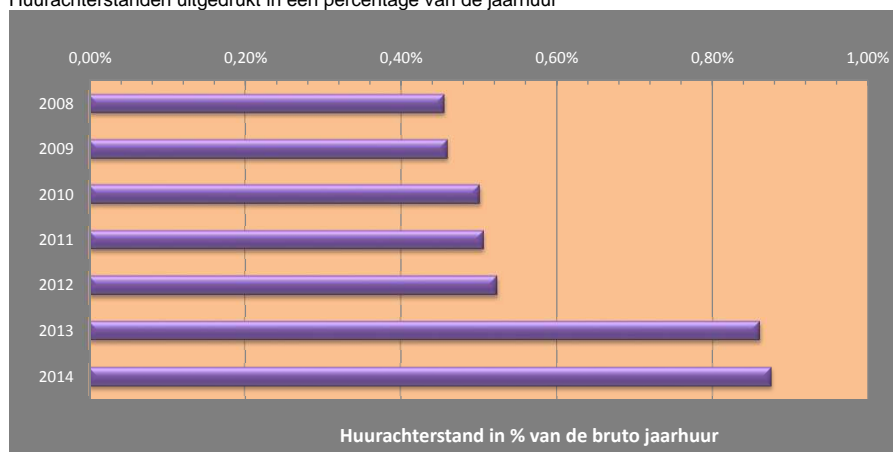
	<b>290</b>	<b>361</b>
--	------------	------------

**I. Huurdebiteuren**

	<b>120</b>	<b>105</b>
--	------------	------------

Huurachterstanden uitgedrukt in een percentage van de jaarhuur

	0,88%	0,86%
--	-------	-------



**J. Belastingen en premies sociale verzekering**

- Btw, loonheffing en premie sociale verzekering

	<b>3</b>	<b>3</b>
--	----------	----------

**K. Overige vorderingen**

Debiteuren vertrokken huurders

	132	151
--	-----	-----

Overige debiteuren

	63	44
--	----	----

af: Voorziening dubieuze debiteuren

	-172	-185
--	------	------

Totaal

	<b>23</b>	<b>10</b>
--	-----------	-----------





	huidig boekjaar x € 1.000	vorig boekjaar x € 1.000
Saldo begin boekjaar	-185	-151
af: afgeboekte posten	51	50
bij: toevoeging aan voorziening	-38	-84
Saldo einde boekjaar	<b>-172</b>	<b>-185</b>

#### Verloop voorziening dubieuze debiteuren:

Saldo begin boekjaar  
af: afgeboekte posten  
bij: toevoeging aan voorziening  
Saldo einde boekjaar

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.

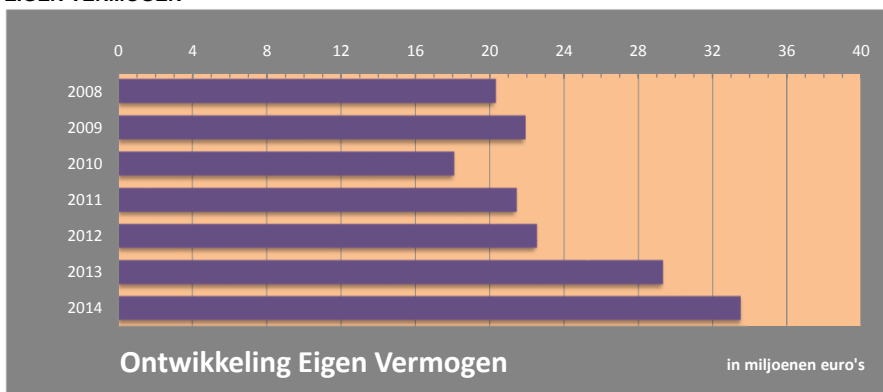
#### L. Overlopende activa

Licenties primair pakket	75	78
Terug te nemen voorlopige aanslag VPB 2012	38	
Overige licenties	9	
Dienstverlening softwareleverancier		17
Nog niet uitgekeerde stormschade		90
Diversen	25	58
Totaal	<b>147</b>	<b>243</b>

#### M. Liquide middelen

Deposito rekeningen	2.250	4.414
Rekening courant	61	178
Kas	1	2
Totaal direct opvraagbaar	<b>2.312</b>	<b>4.594</b>

#### EIGEN VERMOGEN



#### N. Overige reserves

Saldo einde vorig boekjaar	29.224	
Stelselwijziging embedded derivaten per 1 januari	-1.432	
Gewijzigd saldo begin boekjaar	27.792	22.404
<b>O. Netto resultaat boekjaar</b>	5.677	6.820
Saldo einde boekjaar	<b>33.469</b>	<b>29.224</b>

#### VOORZIENINGEN

##### P. Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen

Saldo voorziening begin boekjaar	2.990	6.835
Dotaties aan de voorziening		
Onttrekking aan de voorziening	-2.990	-3.845
Saldo einde van het boekjaar	<b>2.990</b>	<b>2.990</b>

De onttrekkingen in het boekjaar zijn als volgt:

- Geboekte lasten Rode Dorp		-3.767
- Geboekte lasten Rozengracht		-50
- Geboekte lasten Welgelegen Blok E	-2.990	-28
Totaal onttrekkingen	<b>-2.990</b>	<b>-3.845</b>

##### Voorziening onrendabele toppen

- Welgelegen E		2.990
		<b>2.990</b>





**huidig boekjaar**  **vorig boekjaar**  
 x € 1.000 x € 1.000

LANGLOPENDE SCHULDEN	31-dec-14		31-dec-13	
	Totaal	Waarvan looptijd >5 jr.	Totaal	Waarvan looptijd >5 jr.
<b>R1. Schulden / Leningen kredietinstellingen</b>				
Leningen kredietinstellingen	37.979	33.979	38.523	29.116
<b>Totaal</b>	<b>37.979</b>	<b>33.979</b>	<b>38.523</b>	<b>29.116</b>

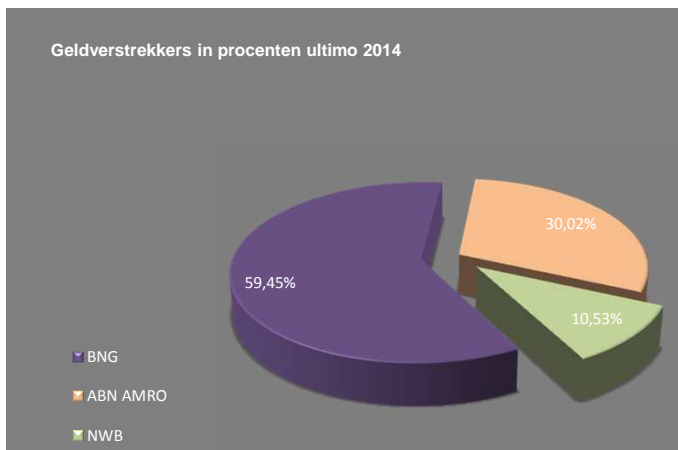
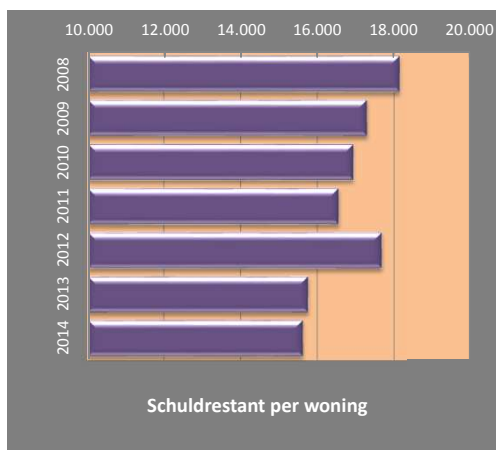
**Leningen kredietinstellingen**

Saldo begin boekjaar			38.523	43.043
Mutaties in het boekjaar:				
- nieuwe leningen			5.000	
- aflossingen			-5.544	-4.520
<b>Saldo einde boekjaar</b>			<b>37.979</b>	<b>38.523</b>

**Opbouw van de leningportefeuille:**

Soort lening:	Aantal	Bedrag	% totaal	gem. rente %
Annuïtair	1	3.079	8,11%	3,85%
Fixe	6	26.900	70,83%	3,85%
Roll-over	1	4.000	10,53%	0,14%
Basisrente	1	4.000	10,53%	3,36%
	<b>9</b>	<b>37.979</b>	<b>100,00%</b>	

Alle leningen zijn geborgd via het Waarborgfonds Sociale Woningbouw.



De aflossingsverplichtingen bedragen:

- contractuele eindaflossingen	4.000	5.000
- reguliere aflossingen	143	544
<b>Totaal</b>	<b>4.143</b>	<b>5.544</b>

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 vindt plaats op 2 februari 2015.

Gewogen gemiddelde rentevoet: van alle leningen 3,40% 3,05%

**Roll-over-leningen**

Leningnr	Loopt tot	Nom. bedrag	Opgenomen
NWB	02-02-2015	€ 4.000.000	4.000.000

**R2. Overige schulden**

Embedded derivaten	<b>3.997</b>
--------------------	--------------



huidig boekjaar  
x € 1.000

vorig boekjaar  
x € 1.000

## KORTLOPENDE SCHULDEN

S. Schulden aan leveranciers	234	829
T. Belastingen sociale verzekeringen	828	116
U. Overige schulden	175	179
V. Overlopende passiva	717	683
Totaal	<u>1.954</u>	<u>1.807</u>

### S. Schulden aan leveranciers

234      829

### T. Belastingen en sociale verzekering

- betreft nog te verrekenen omzetbelasting, loonbelasting, vennootschapsbelasting en premies sociale verzekering.

828      116

### U. Overige schulden

- vooruitontvangen huur

175      179

### V. Overlopende passiva

- transitorische rente	468	473
- tegoed verlofuren personeel	44	44
- premies pensioenfonds	31	34
- waterschapslasten		31
- voorziening in glasfonds	29	15
- opgeleverde nieuwbouw	15	27
- saldo in servicefonds huurders	27	28
- kosten externe controle	14	18
- diversen	89	13
Totaal	<u>717</u>	<u>683</u>



## Niet uit de balans blijvende 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 leningen met een flexibele hoofdsom dient 75% van het obligotarief te worden aangehouden. Voor de Bouwvereniging is de obligo voor het WSW € 1,424 mln.

### Lease

De Bouwvereniging heeft drie leaseauto's. De leaseverplichting voor het komende boekjaar bedraagt € 41.300.

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 € 133.600.



huidig boekjaar

vorig boekjaar

**TOELICHTING OP DE GECONSOLIDEERDE RESULTATENREKENING****BEDRIJFSOPBRENGSTEN****A. Huren**

Te ontvangen netto huur:

- woningen, garages en winkels	13.057	12.572
af: huurderiving wegens mutatieleegstand / oninbare huur	-148	-123
Totaal	<b>12.909</b>	<b>12.449</b>

De te ontvangen netto maandhuur steeg met € 29.000,- van € 1.074.000,- in december 2013 naar € 1.103.000,- in december 2014.

*Specificatie huurmutatie:*

Huurverhoging per 1 juli	29	48
In exploitatie genomen		5
Overige huuraanpassingen	6	2
Verkoop van woningen en garages	-6	-2
Totaal	<b>29</b>	<b>53</b>

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

<b>1,13%</b>	<b>0,98%</b>
--------------	--------------

**B. Vergoedingen**

Te ontvangen vergoeding voor diverse diensten

Derving wegens leegstand	686	682
Totaal	<b>681</b>	<b>679</b>

**C. Verkoop onroerende zaken**

Winst op verkochte koopwoningen, inclusief boekwinst grondverkoop

Verkoopopbrengst	1.359	638
Boekwaarde (historische kostprijs)	-126	-170
Leegstand in verband met verkoop	-68	-55
Verkoopkosten	-62	-110
Netto opbrengst	<b>1.103</b>	<b>303</b>

**D. Overige bedrijfsopbrengsten**

- terugvordering belastingen	29	2
- doorberekende uren eigen dienst aan projecten	47	48
- uitleen eigen personeel	71	72
- verhuur overige ruimten	12	9
- servicekosten/-fonds Almenum	2	1
- diversen	30	49
Totaal	<b>191</b>	<b>181</b>

**BEDRIJFSLASTEN****E. Afschrijving op vaste activa**

- afschrijving op woningen	1.641	1.470
- afschrijving op activa ten dienste exploitatie	230	344
- afschrijving op garages en winkels		1
Totaal	<b>1.871</b>	<b>1.815</b>



#### **F. Waardeveranderingen vaste activa**

	<i>huidig boekjaar</i>	<i> vorig boekjaar</i>
- correctie onrendabele top Danzig		-95
- AZC-terrein	735	
- Stationslocatie	215	
- impairmentcorrecties complex Rode Dorp	-3.848	
- impairmentcorrecties overige complexen	-1.932	-4.730
<b>Totaal</b>	<b>-4.830</b>	<b>-4.825</b>

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.

#### **G. Erfpachten**

	<b>2</b>	<b>2</b>
--	----------	----------

#### **H. Lonen en salarissen**

- salarissen	1.579	1.675
- ontvangen ziekengelden		1
<b>Totaal</b>	<b>1.579</b>	<b>1.676</b>

#### **I. Sociale lasten**

	<b>249</b>	<b>272</b>
--	------------	------------

#### **J. Pensioenlasten**

	<b>283</b>	<b>306</b>
--	------------	------------

#### **Wet Normering Topinkomens (WNT)**

Per 1 januari 2013 is de Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector (verder: WNT) in werking getreden. De directeur wordt op grond van deze wet gezien als topfunctionaris. In het kader van de WNT worden de volgende gegevens gemeld.

Naam:	Dhr. J.J. van Weerlee	
Functie	Directeur-bestuurder	
Bruto salaris		100.000
Bijtellingskosten leaseauto		6.600
Door de werkgever betaalde vrijwillige sociale-verzekeringspremies		n.v.t.
Belastbare vaste en variabele onkostenvergoedingen		n.v.t.
Voorzieningen ten behoeve van beloningen betaalbaar op termijn (pensioenpremies)		n.v.t.
<b>Totale uit publieke middelen gefinancierde bezoldiging en relevant voor de toepassing van de WNT</b>		<b>106.600</b>

Bovenstaande bezoldiging voldoet aan de WNT

Duur van het dienstverband in het boekjaar (in dagen)	365
Omvang van het dienstverband in het boekjaar	1 fte
Einde dienstverband	1-okt-15
Jaar waarin het dienstverband is geëindigd	n.v.t.
In het boekjaar verrichte uitkeringen wegens beëindiging van het dienstverband	n.v.t.



huidig boekjaar

vorig boekjaar

**Bezoldiging raad van commissarissen**

De WNT geeft ten aanzien van de bezoldiging van commissarissen aan dat deze per 1 januari 2013 maximaal 5% (lid) of 7,5% (voorzitter) mag bedragen van de voor de organisatie geldende maximale bezoldiging van de bestuurder. Een commissaris die voor 1 januari 2013 is benoemd en wiens vergoeding hoger is dan de WNT aangeeft, kan deze hogere vergoeding blijven ontvangen tot het moment van herbenoeming op basis van overgangsrecht.

**Bezoldiging commissarissen in 2014**

De bezoldiging van de commissarissen in 2014 is als volgt

<i>Naam</i>	<i>Functie</i>	<i>Bezoldiging</i>
Dhr. O.G. Jelsma	Voorzitter raad van commissarissen	7.500
Dhr. Y. Tolsma	Lid raad van commissarissen	7.700
Mw. J.M. de Groot - Stoker	Lid raad van commissarissen	7.700
Dhr. W.G.M. Megens	Lid raad van commissarissen	5.000
Dhr. T.R. Bonnema	Lid raad van commissarissen	7.700
<b>Totale bezoldiging excl. btw</b>		<b>35.600</b>

De bezoldiging van de raad van commissarissen bedroeg in 2014 inclusief btw en algemene kosten 43.300

De bezoldiging van enkele leden van de raad van commissarissen was in 2014 hoger dan de WNT aangeeft. De vergoeding valt echter onder de overgangsregeling die de WNT kent, omdat de benoeming van deze leden (ruim) voor de inwerkingtreding van de WNT plaats vond.

**Reis- en onkosten**

De leden van de raad van commissarissen kunnen werkelijk gemaakte reis- en onkosten declareren.

**K. Onderhoud door derden**

Totale onderhoudskosten	2.708	3.907
Af: - kosten onderhoud intern (salarissen, sociale lasten en overige bedrijfslasten)	-592	-661
Kosten onderhoud derden	<b>2.116</b>	<b>3.246</b>

## Specificatie onderhoudskosten:

- preventief onderhoud, renovatie en verbeteringen, inclusief aanbrengen basiskwaliteit	1.583	2.603
- mutatie onderhoud	321	465
- klein onderhoud	420	465
- comfort op maat	42	36
- contract onderhoud (centrale verwarming etc.)	305	306
- diversen	180	298
Totaal werkelijke kosten:	2.851	4.173

## Terugontvangen onderhoudskosten:

- terugontvangen kosten inzake woningaanpassingen WMO	-4	-9
- terugontvangen mutatieonderhoud bewoners	-18	-53
- vergoeding brand-, storm- en overige schaden	-83	-173
- werk voor derden	-16	-9
- terugontvangen van huurders voor keukenprojecten	-22	-22
Onderhoudskosten	<b>2.708</b>	<b>3.907</b>



#### **L. Overige bedrijfslasten**

	<i>huidig boekjaar</i>	<i>orig boekjaar</i>
- verhuurdersheffing	922	37
- saneringsheffing	490	543
- gemeentelijke belastingen	869	838
- diensten aan bewoners	680	
- eigen uren via servicekosten	<u>-39</u>	
- diensten aan bewoners	641	643
- automatiseringskosten (exclusief afschrijvingen hard- en software)	249	297
- algemene kosten	234	264
- overige personeelskosten	166	180
- advisering en diensten door derden	151	231
- huisvestingskosten	96	147
- diverse kosten	87	94
- kosten leefbaarheid buurten	68	14
- kosten bewonerszaken	51	65
- kosten opstalverzekering activa	41	39
- promotie- en advertentiekosten	10	12
- kosten haalbaarheidsonderzoeken en projectontwikkeling	5	27
- inlenen personeel	4	6
- toevoeging aan voorziening dubieuze debiteuren		13
Totaal	<u><b>4.085</b></u>	<u><b>3.449</b></u>

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

Controle van de jaarrekening	36	34
Fiscale adviesdiensten	<u>15</u>	<u>60</u>
Totaal kosten BDO BV	<u><b>51</b></u>	<u><b>94</b></u>

Er zijn geen kosten geweest van BDO netwerkorganisaties

#### **M. Resultaat deelnemingen**

VOF Zuiderhaven / Kanaalweg BV	<u><b>3</b></u>	<u><b>-12</b></u>
--------------------------------	-----------------	-------------------

#### **O. Rentebaten**

- doorberekende rente grondlocaties	9	10
- rente deposito's / banken	<u>27</u>	<u>85</u>
Totaal	<u><b>36</b></u>	<u><b>95</b></u>

#### **P. Rentelasten**

- rentelasten langlopende leningen	1.185	1.204
- rentelasten waardeverandering embedded derivaten	<u>2.335</u>	
	<u><b>3.520</b></u>	<u><b>1.204</b></u>



	huidig boekjaar	orig boekjaar
<b><u>Q. Vennootschapsbelasting</u></b>		
Commercieel res. conform winst- en verliesrekening (resultaat voor belastingen)	6.048	6.550
Bij:		
- Fiscaal lagere afschrijving mva	1.220	
- Fiscaal geen waardeveranderingen		
- Fiscaal lagere lasten onderhoud		
- Fiscaal geen afwaardering van derivaten	2.335	
- Bijdrageheffing bijzondere projectsteun wijkenaanpak	490	
- Boetes		
- Gemengde kosten	6	
	<hr/>	
	4.051	1.768
Af:		
- Fiscaal lagere opbrengst huren (ivm huurderiving Rode Dorp)	-54	
- Fiscaal geen opbrengst woningverkoop	-1.103	
- Fiscaal geen waardeveranderingen	-4.830	
- Fiscaal hogere lasten onderhoud	-951	
- Afschrijving Agio marktwaarde leningen	-275	
Fiscaal geen opbrengst verkoop bedrijfsmiddelen		
- Investeringsaftrek	-4	
- Fiscaal hogere bedrijfslasten	-268	
	<hr/>	
	-7.485	-8.637
Belastbare winst De Bouwvereniging	<hr/> 2.614	<hr/> -319
Verrekening compensabele verliezen		
Belastbare winst De Bouwvereniging	<hr/> <b>2.614</b>	<hr/> <b>-319</b>
Tarief VPB eerste schijf 20 %	40	
Tarief VPB tweede schijf 25 %	603	
Onttrekking voorziening latente belastingen onderhoud		-325
Agio op leningen	55	55
Af: VPB a.g.v. vorming actieve latentie m.b.t. waardering embedded derivaten	-327	
Belastingen volgens de winst- en verliesrekening	<hr/> <b>371</b>	<hr/> <b>-270</b>
De aangifte VPB over 2013 moet nog worden ingediend. Momenteel wordt hier vanuit tax planning naar gekeken en zijn er nog geen besluiten genomen. Voor de jaren tot en met 2011 zijn er geen fiscale verliezen omdat er tot en met 2011 gebruik is gemaakt van de toepassing van de herbestedingsreserve. De aangifte 2012 kende een kleine fiscale winst zodat er geen fiscale verliezen uit het verleden te verrekenen zijn.		
<b><u>Overige informatie</u></b>		
<i>Werknemers:</i>		
Aan het einde van het jaar heeft de Bouwvereniging aan FTE's:	31,55	33,50





## **Enkelvoudige jaarrekening 2014**

**BALANS DE BOUWVERENIGING PER****ACTIVA**

	31-12-2014	31-12-2013
<b>VASTE ACTIVA</b>		
<b>Materiële vaste activa</b>		
- Sociaal vastgoed in exploitatie	65.770	58.337
- Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	4.238	4.384
- Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	1.429	1.593
	<u>71.437</u>	<u>64.314</u>
<b>Vastgoedbeleggingen</b>		
- Commercieel vastgoed in exploitatie	423	401
<b>Financiële vaste activa</b>		
- Deelnemingen	242	247
- Vorderingen op groepsmaatschappijen	1.662	2.104
- Latente belastingvoorziening	800	299
	<u>2.704</u>	<u>2.650</u>
	<u><u>74.564</u></u>	<u><u>67.365</u></u>
<b>VLOTTENDE ACTIVA</b>		
<b>Vorraden</b>	233	224
<b>Vorderingen</b>		
- Huurdebiteuren	120	105
- Belastingen en premies sociale verzekeringen	-	3
- Overige vorderingen	23	10
- Overlopende activa	147	243
	<u>290</u>	<u>361</u>
<b>Liquide middelen</b>	<u>2.312</u>	<u>4.594</u>
	<u><u>2.835</u></u>	<u><u>5.179</u></u>
<b>TOTAAL ACTIVA</b>	<u><u>77.399</u></u>	<u><u>72.544</u></u>

(x € 1.000,-)



31-12-2014 (NA WINSTBESTEMMING)

	31-12-2014		31-12-2013	
<b>PASSIVA</b>				
<b>EIGEN VERMOGEN</b>				
- Overige reserves			22.404	
- Overige reserves per 01-01-2014	27.792			
- Netto resultaat boekjaar	<u>5.677</u>		<u>6.820</u>	
	33.469			29.224
<b>VOORZIENINGEN</b>				
- Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen	-		2.990	
- Latente belastingvoorziening	<u>-</u>		<u>-</u>	
	-			2.990
<b>LANGLOPENDE SCHULDEN</b>				
- Schulden / Leningen kredietinstellingen	37.979		38.523	
- Overige schulden	<u>3.997</u>		<u>-</u>	
	41.976			38.523
<b>KORTLOPENDE SCHULDEN</b>				
- Schulden aan leveranciers	234		829	
- Belastingen en premies sociale verzekeringen	828		116	
- Overige schulden	175		179	
- Overlopende passiva	<u>717</u>		<u>683</u>	
	1.954			1.807
<b>TOTAAL PASSIVA</b>	<u><u>77.399</u></u>		<u><u>72.544</u></u>	

(x € 1.000,-)

WINST-EN-VERLIESREKENING V/H DE BOUWVERENIGING OVER HET BOEKJAAR 2014



	boekjaar 2014	boekjaar 2013
<b>BEDRIJFSOPBRENGSTEN</b>		
- Huren	12.909	12.449
- Vergoedingen	681	679
- Verkoop onroerende zaken	1.103	303
- Overige bedrijfsopbrengsten	191	181
	<u>14.884</u>	<u>13.612</u>
<b>BEDRIJFSLASTEN</b>		
- Afschrijvingen op vaste activa	-1.871	-1.815
- Waardeveranderingen vaste activa	4.830	4.825
- Erfpachten	-2	-2
- Lonen en salarissen	-1.579	-1.676
- Sociale lasten	-249	-272
- Pensioenlasten	-283	-306
- Onderhoud door derden	-2.116	-3.246
- Overige bedrijfslasten	-4.082	-3.446
	<u>-5.352</u>	<u>-5.938</u>
<b>BEDRIJFSRESULTAAT</b>	<b>9.532</b>	<b>7.674</b>
<b>RESULTAAT DEELNEMINGEN</b>	<b>-5</b>	<b>-20</b>
<b>FINANCIËLE BATEN EN LASTEN</b>		
- Waardeveranderingen financiële vaste activa		
- Rentebaten	41	100
- Rentelasten	-3.520	-1.204
	<u>-3.479</u>	<u>-1.104</u>
<b>RESULTAAT VOOR BELASTINGEN</b>	<b>6.048</b>	<b>6.550</b>
- Vennootschapsbelasting	-371	270
<b>NETTORESULTAAT</b>	<b>5.677</b>	<b>6.820</b>

(x € 1.000,-)



## TOELICHTING AFWIJKINGEN GECONSOLIDEERDE T.O.V. ENKELVOUDIGE BALANS

<b>ACTIVA</b>	<i>huidig boekjaar</i>	<i>vorig boekjaar</i>
<b>- Deelnemingen</b>		
Eigen vermogen Participatie BV	873	-238
<b>- Groepsmaatschappijen</b>		
Rekening Courant Participatie BV	-873	235
<b>Liquide middelen</b>	-	3
	<u>-</u>	<u>-</u>
	<u>-</u>	<u>-</u>

(x € 1.000)

## TOELICHTING AFWIJKINGEN GECONSOLIDEERDE T.O.V. ENKELVOUDIGE RESULTATENREKENING

### BEDRIJFSOPBRENGSTEN

<b>- Resultaat VOF Zuiderhaven</b>		
Winstuitkering	8	-12

### BEDRIJFSLASTEN

Overige bedrijfslasten	-3	-3
Resultaat deelnemingen		20
Rentebaten	-5	-5
	<u>-</u>	<u>-</u>
	<u>-</u>	<u>-</u>

(x € 1.000)



## OVERIGE GEGEVENS

Vooruitlopend op de vergadering van de Raad van Commissarissen 14 april 2015, wordt het resultaat 2014 als volgt verdeeld:

Netto resultaat boekjaar	€ 5.677.000
	-----
<b>Resultaat 2014</b>	<b>€ 5.677.000</b>

### 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 2014 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, 14 april 2015

*Namens het bestuur*

w.g. Drs. J.J. van Weerlee, directeur-bestuurder



### **Verklaring Raad van Commissarissen**

De Raad van Commissarissen verklaart hierbij de van de bestuurder van Stichting v/h De Bouwvereniging aangeboden jaarrekening 2014 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, 14 april 2015

*Namens de Raad van Commissarissen*

w.g. O.G. Jelsma

w.g. H.E. Kroeze

w.g. W.G.M. Megens

w.g. J.M. de Groot-Stoker

w.g. Y. Tolsma

## **Controleverklaring van de onafhankelijke accountant**

Aan: de Raad van Commissarissen van Stichting v/h De Bouwvereniging

### **Verklaring betreffende de jaarrekening**

Wij hebben de in dit verslag opgenomen jaarrekening 2014 van Stichting v/h De Bouwvereniging te Harlingen gecontroleerd. Deze jaarrekening bestaat uit de balans per 31 december 2014 en de winst-en-verliesrekening over 2014 met de toelichting, waarin zijn opgenomen een overzicht van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en andere toelichtingen.

### *Verantwoordelijkheid van het bestuur*

Het bestuur van de toegelaten instelling is verantwoordelijk voor het opmaken van de jaarrekening die het vermogen en het resultaat getrouw dient weer te geven in overeenstemming met de bepalingen inzake de jaarrekening als opgenomen in artikel 26, eerste lid, van het Besluit beheer sociale-huursector (Bbsh), richtlijn 645 van de Raad voor de Jaarverslaggeving en de bepalingen van en krachtens de Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector (WNT), alsmede voor het opstellen van het jaarverslag in overeenstemming met de bepalingen inzake het jaarverslag als opgenomen in artikel 26, eerste lid, van het Bbsh en richtlijn 645 van de Raad voor de Jaarverslaggeving.

Het bestuur is tevens verantwoordelijk voor een zodanige interne beheersing als het noodzakelijk acht om het opmaken van de jaarrekening mogelijk te maken zonder afwijkingen van materieel belang als gevolg van fraude of fouten.

### *Verantwoordelijkheid van de accountant*

Onze verantwoordelijkheid is het geven van een oordeel over de jaarrekening op basis van onze controle. Wij hebben onze controle verricht in overeenstemming met Nederlands recht, waaronder de Nederlandse controlestandaarden, rubriek A van het Accountantsprotocol Bbsh in Bijlage III bij het Bbsh en het Controleprotocol WNT. Dit vereist dat wij voldoen aan de voor ons geldende ethische voorschriften en dat wij onze controle zodanig plannen en uitvoeren dat een redelijke mate van zekerheid wordt verkregen dat de jaarrekening geen afwijkingen van materieel belang bevat.

Een controle omvat het uitvoeren van werkzaamheden ter verkrijging van controle-informatie over de bedragen en de toelichtingen in de jaarrekening. De geselecteerde werkzaamheden zijn afhankelijk van de door de accountant toegepaste oordeelsvorming, met inbegrip van het inschatten van de risico's dat de jaarrekening een afwijking van materieel belang bevat als gevolg van fraude of fouten.

Bij het maken van deze risico-inschattingen neemt de accountant de interne beheersing in aanmerking die relevant is voor het opmaken van de jaarrekening en voor het getrouwe beeld daarvan, gericht op het opzetten van controlewerkzaamheden die passend zijn in de omstandigheden. Deze risico-inschattingen hebben echter niet tot doel een oordeel tot uitdrukking te brengen over de effectiviteit van de interne beheersing van de toegelaten instelling. Een controle omvat tevens het evalueren van de geschiktheid van de gebruikte grondslagen voor financiële verslaggeving en van de redelijkheid van de door het bestuur van de toegelaten instelling gemaakte schattingen, alsmede een evaluatie van het algehele beeld van de jaarrekening.

Wij zijn van mening dat de door ons verkregen controle-informatie voldoende en geschikt is om een onderbouwing voor ons oordeel te bieden.



*Oordeel betreffende de jaarrekening*

Naar ons oordeel geeft de jaarrekening een getrouw beeld van de grootte en de samenstelling van het vermogen van Stichting v/h De Bouwvereniging per 31 december 2014 en van het resultaat over 2014 in overeenstemming met artikel 26, eerste lid, van het Bbsh, richtlijn 645 van de Raad voor de Jaarverslaggeving en de bepalingen van en krachtens de Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector (WNT).

**Verklaring betreffende overige bij of krachtens de wet gestelde eisen**

Ingevolge artikel 28, onderdeel b van het Bbsh, voor wat betreft het in dit artikel genoemde jaarverslag, melden wij dat ons geen tekortkomingen zijn gebleken naar aanleiding van het onderzoek of het jaarverslag, voor zover wij dat kunnen beoordelen, overeenkomstig de van toepassing zijnde bepalingen van Titel 9 Boek 2 BW is opgesteld, en of de in artikel 2: 392 lid 1 onder g BW bedoelde gegevens zijn toegevoegd. Tevens vermelden wij dat het jaarverslag, voor zover wij dat kunnen beoordelen, verenigbaar is met de jaarrekening zoals vereist in artikel 2:391 lid 4 BW.

Hengelo, 28 april 2015

BDO Audit & Assurance B.V.  
namens deze,

w.g. R.W. van Hecke RA