



De Bouwvereniging

Jaarverslag 2017



Inhoudsopgave

Inhoudsopgave	2
Voorwoord van de bestuurder	3
Verslag van de bestuurder.....	4
Verslag Raad van Commissarissen.....	9
Volkshuisvestelijk verslag.....	25
Onderhoud bestaande voorraad	33
Financieel verslag.....	36
Kengetallen	44



Voorwoord van de bestuurder

Voor u ligt het jaarverslag 2017 van De Bouwvereniging. De Bouwvereniging investeert volop in haar woningen. Dat doen we om nu en in de toekomst huurders die tot onze doelgroep behoren een goede en betaalbare woning te kunnen bieden. Naast het reguliere onderhoud worden de woningen 'ingepakt' om ze zo energiezuinig mogelijk te maken. In 2017 zijn we gestart met het plaatsen van zonnepanelen op onze woningen. Door deze maatregelen gaan we in 2020 met zekerheid gemiddeld label B halen, conform de afspraken die gemaakt zijn in de corporatiebranche. Maar dan zijn we er niet. Er ligt een grote opgave voor ons om te komen tot een CO2-neutraal woningbezit in 2050. Dat betekent verdergaande verduurzaming van ons woningbezit. Op korte termijn moet onderzocht worden en moeten plannen gemaakt worden hoe we dat denken te realiseren. Daarvoor is samen optrekken met diverse partners nodig, op regionaal, of wellicht provinciaal, niveau.

Naast een energetische aanpak, investeren we ook in de transitieopgave van ons woningbezit: de komende jaren zijn veel woningen nodig die geschikt zijn voor ouderen. We realiseren aanpassingen in onze bestaande eengezinswoningen om deze beter geschikt te maken voor ouderen. Daarnaast staan er nieuwbouw- en herstructureringsprojecten op stapel waarmee we ook woningen toevoegen aan de markt die levensloopgeschikt zijn. De herstructurering in Kluerd Ropens is volop gaande en in 2018 starten we met de realisatie van 110 woningen in Plan Zuid en met 70 appartementen op het voormalige Dukdalfterrein.

Het zijn grote investeringen om ons woningbezit toekomstbestendig te maken. Dit gebeurt allemaal met oog voor de betaalbaarheid van het wonen. Door de energetische maatregelen en de zonnepanelen dalen de energielasten van huurders. We realiseren deze maatregelen zonder een huurverhoging te vragen. Betaalbaarheid van het wonen staat centraal. Wij zorgen ervoor dat 90% van onze woningen beschikbaar blijft voor mensen met een laag inkomen dat recht geeft op huurtoeslag. Zodat wij voldoende woningen hebben om deze doelgroep passend te kunnen toewijzen.

In deze periode van voorbereiding van herstructureringsprojecten neemt de druk op ons woningbezit toe. Dat zien wij terug in de oplopende wachttijden. Wij onttrekken woningen aan de woningvoorraad. Daarnaast krijgen bewoners uit deze herstructureringsgebieden voorrang bij herhuisvesting. Dat betekent dat een 'gewone' woningzoekende langer in de wachtrij staat. Zodra de woningen in Plan Zuid en op Dukdalf verhuurd worden, komt er weer beweging in de markt. Wij verwachten dat daardoor de wachttijden weer gaan dalen en dat ze gaan normaliseren. Wij blijven dit monitoren.

In Harlingen groeit de vraag naar woonruimte voor huishoudens met een middeninkomen. Ook bij ons is dit de groep die zorgt voor een toename van woningzoekenden. In Harlingen is weinig aanbod voor ouderen met een midden- of hoger inkomen. Er zijn meerdere projectontwikkelaars in Harlingen die nu al actief zijn om zich te richten op deze doelgroep. Door zich te richten op de doelgroep die bij ons niet in aanmerking kan komen voor een woning, vormen zij een mooie aanvulling op de woningmarkt in Harlingen.

Petra van der Wier

Directeur-bestuurder



Verslag van de bestuurder

De Bouwvereniging is voor betaalbaar en goed wonen in de gemeente Harlingen. In 2016 hebben we onze visie aangescherpt en meer nadruk gelegd op de betaalbaarheid van het wonen. We erkennen dat er een aantal belangrijke speerpunten zijn om ons voor in te zetten. Dat zijn betaalbaarheid, duurzaamheid, transitie van het woningbezit en vernieuwing. En als laatste leefbaarheid. Daarvan is de betaalbaarheid van het wonen het belangrijkste. In overleg met de huurdersvereniging en de gemeente is inhoud gegeven aan deze speerpunten van beleid. Samen hebben we de prestatieafspraken voor 2017 vastgesteld.

1. *Betaalbaarheid*

Voor 2017 hebben we ons huurbeleid herijkt met onze belangrijke partners: Huurdersvereniging Harlingen en de gemeente. De insteek is om voldoende betaalbare woningen voor Harlingen te behouden. We richten ons met onze woningen met name op de primaire doelgroep.

Van onze huurwoningen willen we minimaal 90% onder de eerste aftoppingsgrens hebben qua huurniveau. Door toenemende kwaliteit van onze woningen (vooral door het toepassen van energetische maatregelen en het plaatsen van zonnepanelen) ontvangen de woningen steeds meer woningwaarderingpunten. Om te voorkomen dat daardoor te veel woningen doorschieten naar het duurdere segment (is boven de eerste aftoppingsgrens) hebben we de streefhuur verlaagd van 70% van maximaal redelijk, naar 65% van maximaal redelijk. Daarnaast is ons beleid om bij de jaarlijkse huuraanpassing met niet meer dan de inflatie de huren te verhogen. Afgelopen jaar was de inflatie 0,3%. Wij hebben besloten om geen huurverhoging door te voeren per 1 juli. Via de harmonisatie (het aanpassen van de huur bij mutatie) is uiteindelijk een huurverhoging gerealiseerd van 0,14%.

We eindigden 2017 met 91% woningen met een huurniveau onder de aftoppingsgrens, waarvan 26% een huurniveau heeft dat lager is dan de kwaliteitskortingsgrens.

2. *Duurzaamheid*

De Bouwvereniging heeft tot doelstelling om in 2020 gemiddeld op energielabel B uit te komen. Bij grootonderhoud worden energetische maatregelen aan de schil meegenomen. We zitten op koers om gemiddeld label B in 2020 te behalen. Eind 2017 zaten we qua energie-index nog in label C, maar nog niet alle woningen waarin energetische maatregelen zijn genomen, zijn opnieuw geïndiceerd. Dat gebeurt voor de meeste woningen begin 2018. In 2017 zijn we gestart met een aanvullend project op het gebied van duurzaamheid: we willen alle door te exploiteren woningen (sloopgelabelde woningen blijven buiten beschouwing) voorzien van zonnepanelen. In 2017 zijn circa 1.100 woningen van zonnepanelen voorzien en dit project loopt door tot voorjaar 2018. Doelstelling is om dan circa 1.850 woningen voorzien te hebben van zonnepanelen. Zowel de schilaanpak als het plaatsen van zonnepanelen gebeuren zonder huurverhoging. Dat betekent dat de bewoners optimaal profiteren van de maatregelen. Ze zullen dit merken aan hun energielasten. Dit in het kader van betaalbaarheid.

3. *Transitieopgave:*

De bevolkingssamenstelling in Harlingen wijzigt. Het aandeel ouderen neemt sterk toe. Daarnaast neemt op korte termijn het aantal huishoudens nog licht toe tot circa 2025, daarna - zoals prognoses vanuit provincie Fryslân laten zien - is de verwachting dat het aantal huishoudens gaat afnemen. Wat betekent dit voor de Bouwvereniging? We zien de vraag veranderen van vooral eengezinswoningen naar geschikte woningen voor een- en tweepersoonshuishoudens waarvan het merendeel ouder is. In eerste instantie zien we de opgave om ons woningbezit beter geschikt te maken voor de doelgroep ouderen. Dat doen wij door maatregelen uit te voeren in eengezinswoningen om ouderen in staat te stellen hier langer zelfstandig te blijven wonen. Overigens zijn dit maatregelen die ook andere doelgroepen als een kwaliteitsverbetering ervaren.



Denk aan het realiseren van een ruimere badkamer, toilet boven, minder drempels en een betere toegang tot de woning. We willen jaarlijks ongeveer 50 woningen op deze manier beter geschikt maken. Dat aantal is in 2017 niet gehaald (21 woningen gerealiseerd). We gaan in 2018 hier meer aandacht aan geven om zo het tempo van aanpassen op te voeren. Bij herstructureringsprojecten is onze doelstelling om woningen zodanig aan te pakken (of te vervangen) dat ze geschikt zijn voor alle doelgroepen, dus inclusief ouderen.

Het aantal huishoudens in Harlingen neemt volgens de prognoses eerst nog licht toe, maar neemt in verloop van tijd af. Wij volgen deze ontwikkelingen op de voet. De vraag naar eengezinswoningen in de huur vermindert, waardoor wij jaarlijks ook eengezinswoningen verkopen. In 2017 zijn negen woningen verkocht. Vanaf 2018 is de afspraak om maximaal vijf te verkopen. De vraaguitval is nu nog niet voelbaar, maar we verwachten dat die over enkele jaren wel kan ontstaan.

4. *Vernieuwing*

Om in de veranderde woonbehoefte te kunnen voorzien, vindt ook nieuwbouw plaats. De Bouwvereniging realiseert multifunctionele nieuwbouwwoningen, zodat ze geschikt zijn voor de diverse doelgroepen. Diverse nieuwbouw- en herstructureringsprojecten zijn na een lange voorbereidingsfase aanstaande of al gestart. Eind 2017 werd gestart met de uitvoering van de herstructurering in de Oosterparkwijk, aan de Kluerd/Ropens. Veertig verouderde eengezinswoningen worden vervangen door 38 multifunctionele woningen. Dit worden zeer energiezuinige woningen zonder gasleiding, met een huurniveau onder de eerste aftoppingsgrens. In voorbereiding waren ook de plannen in Plan Zuid fase 2 en nieuwbouw op het Dukdalfterrein. In onze planning gingen we er vanuit dat we beide projecten in 2017 konden starten. Dat is echter niet gehaald. Voor plan Zuid lag het plan stil vanwege een bezwaar bij de Raad van State. Het bestemmingsplan was daardoor niet onherroepelijk. Het plan op het Dukdalfterrein heeft vertraging opgelopen doordat er een lange periode nodig was om groen licht te krijgen voor het ontwerp. Begin 2018 is voor beide projecten weer beweging gekomen. Het bezwaar bij de Raad van State werd ongegrond verklaard, zodat we kunnen starten met de werkzaamheden. Voor het ontwerp van de huurappartementen langs de Spoorstraat op het Dukdalfterrein is inmiddels groen licht verkregen en we kunnen nu verder met stappen maken.

5. *Leefbaarheid*

Structureel levert de Bouwvereniging bijdrages aan de leefbaarheid van buurten en wijken. Dat doen we in de eerste plaats door inzet van medewerkers. Onze woonconsulenten zetten zich voor een groot deel van hun tijd in op het gebied van leefbaarheid. Door te bemiddelen bij conflicten tussen bewoners, door structureel overleg met bewonerscommissies en instanties en het inhoud geven aan acties die daaruit voortkomen. Daarnaast hebben we een buurtbeheerder die de buurten en wijken op ongeregelheden controleert en acties onderneemt. We stellen ruimtes ter beschikking voor maatschappelijke doeleinden. Daarnaast hebben we in 2017 een leefbaarheidsfonds opgericht waar bewoners/instanties een bijdrage kunnen vragen voor hun activiteiten ten behoeve van de leefbaarheid van huurders van de Bouwvereniging. Dat fonds heet het BeterBuurtfonds. Dit fonds moet nog in bekendheid groeien. Er zijn twee aanvragen gehonoreerd in 2017. Dit fonds wordt in 2018 wederom gevuld met een bedrag. Het maximaal te besteden bedrag is dat wat wij als corporatie nog kunnen uitgeven aan leefbaarheid in 2018 conform de regelgeving.

6. *Dienstverlening*

In 2017 hebben we geïnvesteerd in het verbeteren en vernieuwen van onze dienstverlening. Een nieuwe algemene website is in april van het jaar opgeleverd. De website is ingericht met de huurder als hoofdgebruiker. Met deze website is het mogelijk om als huurder digitaal zelf een reparatieverzoek in te plannen. In december van 2017 is de website voor woningzoekenden in gebruik genomen. Het proces van woningtoewijzing is nu geheel gedigitaliseerd wat verschillende voordelen met zich meebrengt voor zowel vertrekkende huurder, de woningzoekende en de Bouwvereniging. Onze toezegging is dat niemand buiten de boot moet vallen door de digitalisering. Dat houdt in dat we een maatoplossing gaan bieden aan die mensen die niet in de gelegenheid zijn om zelfstandig mee te komen in dit digitaliseringsproces. Met deze vernieuwingen hebben we onze dienstverlening verder op orde gebracht.



Een goede dienstverlening staat hoog in het vaandel bij De Bouwvereniging. Jaarlijks laten we onze dienstverlening ook meten door KWH. Dat gebeurt door informatie over de dienstverlening op te halen bij de huurders. In de benchmark voor woningcorporaties presteren we nu twee jaar op rij erg goed op dienstverlening en behalen we de hoogste categorie.

7. *Doelgroepen en beschikbaarheid*

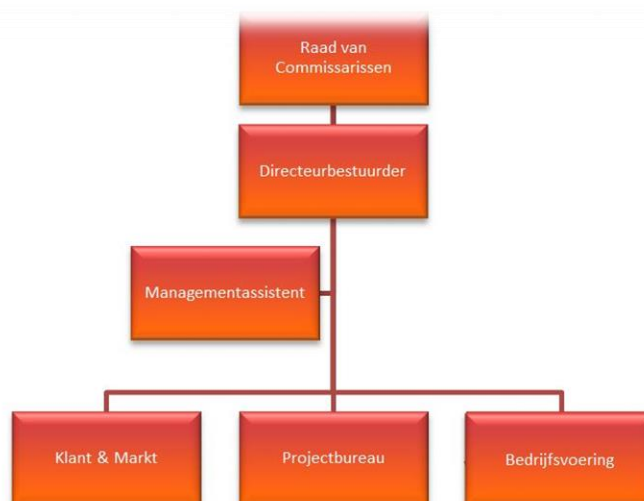
De Bouwvereniging is een corporatie die zich alleen richt op DAEB-activiteiten. Bij huurbeleid staat dan ook de primaire doelgroep centraal. Sinds 2016 is de passendheidstoets ingevoerd. Dit houdt in dat er meer gestuurd wordt op betaalbare woningen voor de doelgroep die hier qua inkomen het meest op is aangewezen. De Bouwvereniging heeft in 2017 100% passend toegewezen. We zien echter wel dat de doelgroep met een hoog inkomen, die ook bij de Bouwvereniging staat ingeschreven voor een huurwoning, bijna niet meer in aanmerking kan komen voor een woning via ons. Voor deze doelgroep is er weinig tot geen alternatief in Harlingen. Dit moeten we blijven monitoren. Dit kan erop duiden dat de middengroep ook in Harlingen mogelijk slecht bediend kan worden op de woningmarkt. Daarnaast zien we dat de wachttijden oplopen. Dat komt doordat er minder woningen beschikbaar zijn gekomen voor de reguliere woningzoekenden. Door herstructurering van Kluerd/Ropens en in Plan Zuid krijgen de huurders die moeten verhuizen voorrangspunten. Daardoor komen andere woningzoekenden minder snel aan een woning. Daarbovenop komen er ook minder woningen vrij, zodat we woningen leeghouden die voor de herstructurering bestemd zijn. Met de naderende realisatie van Plan Zuid fase 2 komen er weer veel woningen op de markt en dat zal de nodige doorstroming tot gevolg hebben. Gezien de oplopende wachttijden is dat ook nodig. In 2017 zijn vier woningen toegewezen aan statushouders. Dit is in verhouding tot voorgaande jaren erg weinig. Toch is ruimschoots aan de taakstelling voldaan. Dat komt vooral door gezinshereniging.

8. *Organisatie*

De Bouwvereniging is een kleine lokale woningstichting. Onze kracht is betrokkenheid. We staan dicht bij onze huurders en de lijnen zijn kort. Dit willen we verder versterken en borgen in onze organisatie. We doen dit door bevoegdheden laag in de organisatie neer te leggen, zodat er sneller en adequater gehandeld kan worden. Om dat goed te organiseren zijn de werkprocessen in 2016 geactualiseerd. Er zijn meerdere organisatiebrede bijeenkomsten geweest om met elkaar onze visie en taak scherp te krijgen en te verhelderen. Medewerkers worden gestimuleerd om zich verder te scholen en ontwikkelen. Dit geldt ook voor de directeur-bestuurder. In 2017 heeft de directeur –bestuurder een opleiding gevolgd waaraan 50 PE-punten verbonden zijn.

9. *Organogram*

De organisatiestructuur is niet gewijzigd. Het aantal medewerkers per einde 2017 is 30.





10. *Governance*

Op 2 oktober vond er een governance-inspectie plaats. De inspecteurs hebben gesprekken gevoerd met de RvC en de directeur-bestuurder. Samenvattend heeft de Autoriteit Woningcorporaties geconcludeerd dat de Bouwvereniging voldoet aan de criteria van 'good governance'.

Eind december is afscheid genomen van Wooncentrum Harlinga. Tot en met het einde van het jaar hebben we hiervoor het administratief, technisch en operationeel beheer gedaan. Volgens de Woningwet kon dit in de huidige vorm niet doorgaan. Eind december zijn alle financiële stukken overgedragen aan de nieuwe beheerder. Er is in 2017 een aanvulling gerealiseerd op het financieel reglement en deze is goedgekeurd door de Autoriteit Wonen (AW). Ook zijn de nieuwe statuten voor de participatie-BV goedgekeurd door de AW. Beide aanpassingen waren nodig om de stukken aan te laten sluiten op de vernieuwde Woningwet.

11. *Klachtencommissie*

De Bouwvereniging heeft een regionale Klachtenadviescommissie samen met corporatie Wonen Noordwest Friesland. In 2017 zijn er geen klachten voor De Bouwvereniging in behandeling geweest. Er is nog steeds animo om een provinciale klachtencommissie in te richten voor alle Friese woningcorporaties. De verwachting is dat dit in 2018 vorm krijgt.

12. *Verbindingen*

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

VOF Zuiderhaven

Er wordt volop gewerkt aan plannen voor het Dukdalf-terrein. Na realisatie van het Dukdalf-terrein wordt de VOF Zuiderhaven geliquideerd.

Kanaalweg BV

Dit is een verbinding die is aangegaan met Noppert vastgoed. Noppert vastgoed is in 2014 failliet gegaan. Eerder was al besloten om de grondposities te verkopen. Dit beleid wordt voortgezet. Als de grond verkocht is, wordt ook deze verbinding geliquideerd. In 2017 is een deel van de grondpositie verkocht. De resterende grondpositie is getaxeerd en er zijn gesprekken over de verkoop ervan.

13. *Belanghouders*

Overleg vindt op alle niveaus plaats met allerlei verschillende belanghouders. Onze belangrijkste belanghouders zijn uiteraard de huurders. Huurders worden betrokken bij ingrijpende planvorming voor hun woningen. Dit gebeurt bij herstructurering en bij ingrijpend onderhoud. In 2017 zijn gesprekken opgestart over een herstructureringsopgave in de dorpen Midlum en Wijnaldum. De bewoners zijn bezocht en daarnaast is er gesproken met diverse partijen, waaronder Dorpsbelang. Een en ander is verwerkt in een richtingsvoorstel dat in 2018 wederom is voorgelegd aan alle partijen en bewoners. In 2018 moeten de plannen concreet worden.

Er is regelmatig overleg met de huurdersvereniging over het beleid van de Bouwvereniging. Het afgelopen jaar zijn er meerdere adviesaanvragen voorgelegd aan de huurdersvereniging. Advies is gevraagd over het in te dienen bod aan gemeente en de huurdersvereniging, de jaarlijkse huurverhoging, communicatie-uitingen en verbetering van de dienstverlening. Een belangrijk jaarlijks terugkerend overlegmoment is het maken van prestatieafspraken. Er is intensief overleg geweest met huurdersvereniging en gemeente om te komen tot nieuwe prestatieafspraken voor 2018. In december 2017 zijn deze getekend door alle drie de partijen. Met de gemeente vindt ook regelmatig overleg plaats op bestuurlijk niveau en op ambtelijk niveau. Er wordt nauw samengewerkt om zo de volkshuisvestingsplannen te verwezenlijken. Daarnaast is er overleg met diverse zorgpartijen die actief zijn in de gemeente Harlingen. We voorzien in huisvesting van verschillende groepen mensen die zorg nodig hebben.



14. Financiën

De Bouwvereniging is een financiële gezonde organisatie. De afgelopen jaren zijn bezuinigingen ingezet om de bedrijfslasten te verlagen. Het afgelopen jaar resulteerde dat wederom in een positie in de a-categorie van de Aedesbenchmark. Dat we dit doen met aandacht voor de klant blijkt uit de hoge klantwaardering die we weten te realiseren. Ook hierop scoren we in de A-categorie. We blijven aandacht houden voor het terugdringen van bedrijfslasten. Echter de totale bedrijfslasten stijgen nog door de verhuurdersheffing en de stijging van de gemeentelijke heffingen. Daarnaast staat ons een grote vernieuwingsopgave te wachten Dit vraagt een grote inzet van de organisatie, waardoor mogelijk tijdelijke extra personeelsinzet noodzakelijk is.

Risicobeheersing

De Bouwvereniging loopt bij de uitvoering van haar taken als sociale huisvester risico's van verschillende aard. De organisatie is zich hiervan bewust en heeft daar waar mogelijk interne maatregelen genomen om deze risico's te beheersen. Risico's willen we in kaart hebben omdat deze een belangrijke invloed kunnen hebben op de verwachte operationele kasstromen.

We herkennen risico's van externe aard. Grootste risico is wijzigend overheidsbeleid. Hier hebben we weinig invloed op, maar het kan erg veel impact hebben op de organisatievoering en investeringsmogelijkheden.

Door de nieuwe Woningwet hebben belanghebbenden meer zeggenschap gekregen. Dat houdt in dat er gezamenlijke overeenstemming moet zijn over de volkshuisvestelijke invulling van de corporatie. Dit resulteert in prestatieafspraken. Dit proces om tot consensus te komen kan zeer tijdrovend zijn.

Op dit moment zijn er meerdere nieuwbouw- en herstructureringsprojecten in voorbereiding. De prijzen in de bouwsector stijgen momenteel fors. Eventuele vertraging van projecten zal in deze markt tot extra kosten leiden.

Corporaties zijn kapitaalintensieve organisaties. Wanneer rentepercentages wijzigen, kan dit veel impact hebben. Uiteraard wordt gerekend met bepaalde marges en worden ontwikkelingen nauwgezet gemonitord.

Voor de verhuurder is het woningbezit het middel om invulling te geven aan de volkshuisvestelijke taak. Dit woningbezit dient toekomstbestendig te zijn, zodat ook op termijn de verhuurbaarheid gewaarborgd is. Op dit moment constateren we een mismatch tussen bezit en toekomstige demografische ontwikkelingen. We hebben een grote hoeveelheid eengezinswoningen in bezit, waartegenover staat dat de groep alleenstaanden en ouderen stijgt. Daarnaast laten prognoses zien dat de demografische ontwikkelingen in deze regio leiden tot stabilisatie en krimp op termijn. Wij monitoren de (toekomstige) behoefte aan woningen met regelmaat.

Bij de Bouwvereniging werken mensen met lange dienstverbanden. De gemiddelde leeftijd stijgt. Daarmee stijgt ook het risico van ziekteverzuim. Daarnaast is van belang dat we als organisatie wendbaar blijven en goed kunnen inspelen op nieuwe ontwikkelingen. Dat betekent dat van medewerkers flexibiliteit wordt verwacht. Hierop spelen we in met scholing en een organisatiebreed ontwikkelingstraject. Binnen enkele jaren gaan meerdere collega's met pensioen. Dat neemt risico's met zich mee vanwege het verdwijnen van jarenlange ervaring. Daarnaast biedt het ook kansen doordat hierdoor ook specifiek ingezet kan worden op kennis die in de toekomst meer gevraagd wordt.

Waar mensen werken kunnen fouten gemaakt worden. De mens blijft een zwakke schakel in een proces. Juist in een organisatie waar bevoegdheden laag neergelegd worden, is van belang om hier aandacht voor te hebben. Het afgelopen jaar is ingegaan op bewustwording op het gebied van veiligheid en privacy van gegevens. Daarnaast zijn processen geactualiseerd en werden er diverse personeelsbijeekkomsten belegd om met elkaar de koers scherp in het vizier te krijgen en houden.



Verslag Raad van Commissarissen

Inleiding

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 (ook wel RvC genoemd) staat de directeur-bestuurder met raad terzijde, adviseert gevraagd en ongevraagd en houdt toezicht op:

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

Daarnaast is de RvC verantwoordelijk voor de benoeming (en eventueel schorsing of ontslag) van de directeur-bestuurder. De taken, verantwoordelijkheden en bevoegdheden van de Raad van Commissarissen staan in de statuten en zijn uitgewerkt in een reglement.

In dit verslag legt de Raad van Commissarissen verantwoording af over de wijze waarop zij invulling heeft gegeven aan de uitvoering van haar taken en bevoegdheden in 2017.

Actualiteit

De woningcorporaties bevinden zich nog steeds in een transitieperiode. Met de nieuwe Woningwet (die per 1 juli 2015 van kracht werd) en het daarop gebaseerde BTIV (Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015) worden allerlei hervormingen doorgevoerd, waaronder:

- de sterkere rol voor de huurders en gemeente,
- de beperking tot de kerntaak "het huisvesten van de doelgroep" (mensen met een smalle beurs) en
- de verscherping van intern en extern toezicht.

In ons ondernemingsplan "*Van ons naar wij*" was al opgenomen dat de Bouwvereniging de samenwerking met haar stakeholders wil intensiveren en zich uitsluitend bezighoudt met de kerntaak. In dat opzicht verandert er dus weinig.

Per 1 mei 2015 werd de vernieuwde Governancecode voor woningcorporaties ingevoerd. Hierin wordt meer aandacht gegeven aan:

- de normen en waarden bij de maatschappelijke opdracht,
- de geschiktheid en aanspreekbaarheid van bestuur en de raad van Commissarissen en
- de samenwerking met huurders en gemeente.

De Bouwvereniging is zonder verdere eigen specifieke aanpassingen volledig akkoord gegaan met de code en die is sindsdien van toepassing.

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

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

Ook 2017 is een redelijk hectisch en in ieder geval een druk jaar geweest:

- Er is weer veel aandacht besteed aan de verstandhouding en de samenwerking met onze stakeholders. Het blijft zaak om alle verhoudingen steeds te blijven normaliseren.
- Eind 2017 is de herbenoeming van de voorzitter van de RvC, de heer Megens, in gang gezet. De procedure van de herbenoeming is begin 2018 afgerond.
- Kortom: een druk jaar, ook voor de RvC van De Bouwvereniging.



Bovenstaand overzicht is niet limitatief en zal in het verdere vervolg van dit verslag verder aangevuld en toegelicht worden.

2. Over besturen en toezichthouden

2.1. Onze visie op toezicht en toetsing

In 2016 heeft de Raad van Commissarissen een toetsingskader opgesteld. Het doel van het toetsingskader is om de RvC een effectief toezicht te kunnen laten uitvoeren op de koers van De Bouwvereniging en het functioneren van de organisatie. Daarbij dient het toetsingskader de RvC een goed inzicht te geven in de marktontwikkelingen in het werkgebied van de corporatie zodat de RvC vanuit haar toezicht ook een goede en tijdige reflectie kan geven aan de bestuurder. Reflectie in de vorm van een voortdurend gesprek over ontwikkelingen die eventueel een bijstelling van de koers of de organisatie vragen. Vanzelfsprekend is het toetsingskader ook het instrument om te beoordelen of De Bouwvereniging haar doelen realiseert.

Het toetsingskader is gegroepeerd op de onderwerpen:

- Marktbewegingen;
- Portefeuillesamenstelling;
- Beschikbaarheid en inzet vermogen;
- Projecten en risico's;
- Onderhoud en verduurzaming voorraad;
- Stakeholdermanagement;
- Organisatie (ontwikkeling);
- Wettelijke verplichtingen.

Deze (hoofd)zaken, die in het toetsingskader opgenomen zijn, zijn vastgesteld. De tertialen in 2017 zijn op basis van dit toetsingskader gepresenteerd en geven daarmee feitelijk invulling aan en van het toetsingskader.

2.2. Governancecode Woningcorporaties 2015

2.2.1. Een vernieuwde code

De Governancecode woningcorporaties 2015 geldt vanaf 1 mei 2015 voor leden van Aedes en de VTW, waarvan ook De Bouwvereniging lid is. In november 2016 is de Governancecode tekstueel op enkele punten aangepast en is ook bepaling 5 lid 8 gewijzigd zodat deze aansluit bij de wettelijke roulatietermijnen voor een Organisatie van Openbaar Belang (OOB). Inhoudelijk zijn de principes en bepalingen exact hetzelfde gebleven. Deze aangepaste Governancecode geldt vanaf 1 januari 2017 en vervangt de code uit 2015 in zijn geheel.

De Governancecode woningcorporaties 2015 geeft aan hoe woningcorporaties vanaf 2015 denken over goed bestuur en toezicht. Voorbeeldgedrag, transparantie, maatschappelijke verbondenheid en goede risicobeheersing zijn van groot belang voor hoe woningcorporaties zo goed mogelijk hun werk doen.

Woningcorporaties (ook De Bouwvereniging) doen hun werk altijd in het belang van onze maatschappij. Ze zorgen immers voor een goed huis in een leefbare buurt: een van de basisvoorwaarden voor mensen om een volwaardig bestaan te kunnen opbouwen en mee te kunnen draaien in onze samenleving. Corporaties werken daar elke dag aan met veel inzet. Hoe doen ze dat? Waar zijn ze op aan te spreken? Daar gaat de Governancecode op in.

De Governancecode woningcorporaties 2015 kent vijf principes die leidend zijn voor iedereen die betrokken is bij het bestuur van en toezicht op een woningcorporatie. De principes vullen elkaar aan en moeten in samenhang worden gezien.

Het belang van (toekomstige) huurders of bewoners staat voorop in principe 1, waar het gaat over waarden en normen die passen bij de maatschappelijke opdracht. Vervolgens behandelt principe 2 de manier waarop bestuur en RvC aanspreekbaar zijn op resultaten. Principe 3 beschrijft de



toetsstenen van geschiktheid voor bestuur en RvC en principe 4 behandelt de dialoog met (toekomstige) bewoners, gemeente en andere belanghebbende partijen. Principe 5 ten slotte besteedt aandacht aan het beheersen van de risico's verbonden aan de activiteiten.

Voor meer informatie verwijzen wij naar de website van het VTW:

https://www.vtw.nl/data/media/files/Governancecode_woningcorporaties_2015_versie_juli_2017.pdf

2.2.2. Verantwoording van 'leg uit'-bepalingen

De Raad van Commissarissen hanteert de Governancecode woningcorporaties 2015 **zónder** de 'leg uit' bepalingen. Ook in lijn met de nieuwe wetgeving en om de kwaliteit en transparantie van handelen van de corporatie en RvC te bevorderen is gekozen voor '**pas toe**'.

2.3 Invoering Governance in verslagjaar

Ten behoeve van de onafhankelijkheid van commissarissen en directeur-bestuurder wordt sinds 2011 geïventariseerd welke nevenactiviteiten, en eventuele privécontacten 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 zij informatie over de behaalde maatschappelijke prestaties.

Daarnaast heeft de RvC in 2017 gesproken met vertegenwoordigers van de huurdervereniging over de onderlinge samenwerking. De (her)benoeming van de huurderscommissaris(sen) speelde niet in 2017 en is dus niet aan de orde geweest.

3. Verslag vanuit toezichthoudende rol

3.1. Toezicht op strategie

De RvC handelt op basis van de bevoegdheden die zijn omschreven in:

- de statuten en
- het Reglement Raad van Commissarissen.

De statuten en het reglement zijn in 2016 geactualiseerd. Hierin is opgenomen dat de RvC werkt met:

- een audit- en
- een selectie-/remuneratiecommissie.

Binnen het reglement Raad van Commissarissen wordt voor iedere commissie verwezen naar het betreffende reglement van deze commissie. De commissies adviseren de RvC over onderwerpen die binnen hun taakgebied vallen en bereiden besluitvorming hierover voor. De uiteindelijke besluitvorming is de verantwoordelijkheid van de RvC.

In maart 2017 vond er op initiatief van de directeur-bestuurder een beleids- en strategiesessie plaats. Hierin zijn de directeur-bestuurder en het managementteam in gesprek gegaan met de RvC over de koers van De Bouwvereniging voor de komende jaren. Aan de hand van een markt- en portefeuilleanalyse zijn we in gesprek gegaan over de koers van De Bouwvereniging. Centraal stond het strategisch voorraadbeheer. Zijn de keuzes die we hebben gemaakt nog steeds de goede keuzes? Moeten we onze keuzes bijstellen of kunnen we door op dezelfde koers? Welke externe ontwikkelingen vormen mogelijke risico's voor onze koers? De RvC is deelgenoot gemaakt van het proces van actualisatie en aanscherping door de organisatie van de koers en de vertaling hiervan naar speerpunten van beleid. Gesproken is verder over:

- Huren in Friesland
- herstructurering Midlum en Wijnaldum
- Kluerd Ropens



Naar aanleiding van de nieuwe Governancecode hield de Raad van Commissarissen in 2016 ook haar toezichtskader tegen het licht. Dat betekent dat er is gekeken naar het besturen en toezicht houden, waarbij wordt ingegaan op de verantwoordelijkheid voor het realiseren van de doelstellingen, de strategie, het beleid, de financiering en de onderlinge wisselwerking in rollen. De RvC beschrijft hierin zijn rollen:

- werkgever,
- toezichthouder en
- klankbord
- en taakuitoefening als intern toezichthouder.

In verschillende sessies met de directeur-bestuurder en de RvC en onder begeleiding van een extern adviseur is een toezichtskader bepaald en vastgesteld.

De diverse statuten en reglementen die het bestuur en de Raad van Commissarissen hanteren zijn al in 2016 aangescherpt op basis van de richtlijnen uit de nieuwe Woningwet.

Het Reglement Financieel Beleid en Beheer (RFBB) zoals bedoeld in artikel 55 lid 2 van de Woningwet is in 2017 aangepast middels een Addendum. Toegelaten instellingen dienen sinds 1 januari 2017 te beschikken over een door de Autoriteit Woningcorporaties goedgekeurd RFBB. Als gevolg van wijzigingen in het wettelijk kader is het goedgekeurde RFBB met ingang van 1 juli 2017 niet meer volledig in lijn met de Woningwet. Met de ondertekening van het addendum in oktober 2017 verklaart Stichting v/h De Bouwvereniging (hierna: De Bouwvereniging) dat zij zich conformeert aan de wijzigingen ten opzichte van het bestaande, door de Autoriteit Woningcorporaties goedgekeurde model-RFBB van Aedes.

Het toetsingskader van de Stichting wordt in samenspraak tussen Bestuur en RvC vastgesteld en bevat onder meer de volgende reglementen en beleidsstukken:

- a) de Statuten (herzien in 2016)
- b) het reglement van de RvC met bijlagen en het reglement Bestuur met bijlagen (herzien in 2016)
- c) het reglement financieel beheer (opgesteld in 2016 en aanpassing in 2017 Addendum)
- d) het ondernemingsplan (in 2016 verlengd tot en met 2017)
- e) de (meerjaren-)begroting
- f) het treasurystatuut (herzien in 2016)
- g) het investeringsstatuut
- h) het verbindingsstatuut
- i) de integriteitscode.

Voor de RvC geldt de wet- en regelgeving als algemeen toetsingskader en meer specifiek: het ondernemingsplan "*van Ons naar Wij*". In de (meerjaren)begroting wordt het beleid van De Bouwvereniging vastgesteld en in geld vertaald. De RvC keurt de (meerjaren)begroting goed. Door middel van de tertiaalrapportages en van de jaarrekening houdt de RvC toezicht op de voortgang van de realisatie. In de rapportages staat ook informatie over volkshuisvestelijke zaken, treasury en projecten en de daarmee verbonden risico's.

In maart 2017 is de jaarlijkse rapportage inzake de portfolio van De Bouwvereniging besproken, die vanuit het hernieuwde toetsingskader van de RvC is opgesteld. Deze rapportage heeft tot doel om jaarlijks stil te staan bij allerlei ontwikkelingen, die van invloed zijn op het langjarige strategische beleid van De Bouwvereniging.

Doel van de rapportage is daarnaast de aanzet tot een brede beleidsdiscussie binnen onze eigen organisatie en daarna met onze stakeholders. Deze discussies zullen richting geven aan de uiteindelijke input van het bod van De Bouwvereniging naar de gemeente en huurdersvereniging, wat weer de onderlegger is voor de prestatieafspraken 2018.

De recente bevolkingsprognose van o.a. de Provincie Friesland onderstreept nog steeds de uitgangspunten van ons strategisch voorraadbeheer. Daarin is ook gesteld dat de omvang van de huurvoorraad nagenoeg gelijk moet blijven. De opgave zit in de transitie van de bestaande voorraad, niet in de omvang.



In de aanloop naar het vaststellen van een toezichtskader, naar een heldere strategie voor het uitbrengen van een bod aan de gemeente per 1 juli 2017, gold het ondernemingsplan voor de periode 2013-2016. Geconcludeerd kan worden dat visie en missie die in het ondernemingsplan zijn geformuleerd en de uitgangspunten die daarin zijn vermeld, nog steeds actueel zijn en passen binnen de nieuwe Woningwet. Daarom is het ondernemingsplan eind 2016 verlengd tot en met 2017.

3.1.1. Scheidingsvoorstel DAEB- en niet-DAEB

De Bouwvereniging moest voor 1 januari 2017 'ontwerpvoorstellen' voor scheiding indienen bij de Autoriteit Woningcorporaties waarin de uitgangspunten voor scheiding zijn aangegeven. Hierbij moesten ook de zienswijzen worden gevoegd van de huurdersorganisaties en van de gemeente waarin de corporatie actief is. Op die manier kan worden bekeken of de corporatie kan bijdragen aan het lokale volkshuisvestingsbeleid.

De definitieve doorrekening van de voorstellen door de corporatie vond plaats op basis van de goedgekeurde jaarrekening van 2016 aangezien de Autoriteit woningcorporaties (Aw) de beoordeling hierop baseert. De indiening vond plaats voor 1 juli 2017 en na ontvangst van de definitieve stukken heeft akkoord beoordeling door de Aw plaatsgevonden.

3.2. Toezicht op financiële en operationele prestaties

De Raad ziet toe op de naleving van procedures en richtlijnen van de financiële verslaglegging. Deze taak heeft de Raad opgedragen aan de auditcommissie die de RvC hierin adviseert. De auditcommissie bestaat uit de heren C.J. Hanenburg en H.E. Kroeze (voorzitter). Deze commissie voert daartoe overleg met de externe accountant. De auditcommissie voerde in 2017 overleg met de manager Bedrijfsvoering en met de externe accountant.

Voor de vergaderingen van de auditcommissie wordt een agenda opgesteld en er wordt een verslag gemaakt. Terugkoppeling van de vergaderingen van deze commissie vindt plaats aan de hand van het verslag dat in de vergaderingen van de RvC wordt geagendeerd. De auditcommissie kwam in 2017 drie keer in vergadering bijeen. De volgende onderwerpen zijn besproken:

- Risicobeheersing bij de Bouwvereniging
- Jaarrekening en -verslag 2016
- Jaarverslagen 2016 verbindingen
- Fraude, corruptie of andere onregelmatigheden
- Beheersen (nieuwbouw)projecten en rapportages
- Functiescheiding bij ICT (autorisaties), de beveiliging en Wet datalekken
- Aanbestedingsprocedures en -beleid
- Begroting 2018 en meerjarenbegroting 2018- 2027
- Assurancerapporten en managementletter accountant.
- Vigerende wet- en regelgeving, de Governancecode en de accountant
- Procedure nieuwe accountant.

De keuze voor de externe accountant wordt door de RvC bepaald, na overleg met het bestuur en na advies van de auditcommissie. Daarbij wordt een bepaalde periode aangehouden. Na de controle van de jaarrekening 2015 heeft voor de jaarrekening 2016 een interne partnerrotatie bij de huidige accountant plaatsgevonden. Periodiek beoordeelt de auditcommissie het functioneren van de externe accountant. Zij laat zich daarbij adviseren door het bestuur. Volgens de vigerende wet- en regelgeving (en onze Governancecode) is 2017 het laatste jaar dat BDO de jaarrekening mag controleren. De jaarrekening van 2018 dient dus te worden gecontroleerd door een andere accountant. De auditcommissie heeft voorgesteld om in overleg met Arnold Hiemstra (manager Bedrijfsvoering), begin 2018 een traject uit te gaan zetten om een andere accountant te gaan selecteren. Die procedure is inmiddels in gang gezet.



3.2.1. Waardering op marktwaarde

Vanaf het verslagjaar 2016 is de waardering op marktwaarde voor de jaarrekening verplicht. Dat betekent dat corporaties de waarde van al hun vastgoed moeten bepalen op basis van wat het vastgoed waard zou zijn als de corporatie het zou doorexploiteren of zou verkopen bij mutatie.

De Bouwvereniging volgt de basisversie voor het waarderen van het vastgoed van corporaties. Bij de basisvariant volgt een corporatie het waarderingshandboek volledig. Hierdoor is tussenkomst van een (externe) taxateur niet benodigd.

3.2.2. Jaarverslag, jaarrekening, accountantsverslag

Het verslag van de externe accountant met betrekking tot de controle op de jaarstukken 2017 is nog niet ontvangen.

3.2.3. Managementletter

De managementletter 2016 is besproken in een RvC-vergadering in 2017. De gerapporteerde bevindingen hadden betrekking op:

- Cultuur en soft controls
- RJ645
- Nieuwe Woningwet
- Marktwaarde in verhuurde staat
- Passend toewijzen
- Ontwikkelingen automatisering
- Control en compliant in de veranderende omgeving.

3.3. Toezicht op volkshuisvestelijke en maatschappelijke prestaties

Naar het beeld van de RvC voldeed De Bouwvereniging al voor de invoering van de nieuwe Woningwet en voldoet zij ook daarna aan de vereisten met betrekking tot het gebied van de volkshuisvesting. Het bod / de prestatieafspraken richting de gemeente is vooraf in de RvC-vergadering besproken. Vooraf is de huurdersorganisatie betrokken bij de prestatieafspraken. De uitvoering van de prestatieafspraken staat ook in relatie tot de van rijkswege benoemde prioriteiten. Het bod is opgesteld aan de hand van vijf belangrijke thema's:

- betaalbaarheid,
- duurzaamheid,
- transitie,
- vernieuwing en
- leefbaarheid.

Deze thema's zijn ontleend aan de gezamenlijke ambities die zijn benoemd in het lokaal woonakkoord Deel 1. Daarnaast is aandacht voor ontwikkelingen in de totale woningvoorraad (aanbodkant) en aandacht voor ontwikkelingen aan de vraagkant geweest, waarbij de ontwikkelingen op het gebied van huisvesting van statushouders specifieke aandacht heeft gekregen. De toewijzing van woongelegenheden vindt verantwoord plaats.

3.3.1. Volkshuisvestelijk verslag

De Bouwvereniging legt jaarlijks verantwoording af: enerzijds via het Volkshuisvestingsverslag, anderzijds via de Jaarrekening. Hieruit blijkt dat zij zich houdt aan de wettelijke begrenzing van de taken van een woningcorporatie en dat dit alles gebeurt binnen de financiële mogelijkheden van De Bouwvereniging.

In het Volkshuisvestingsverslag wordt aangegeven hoe De Bouwvereniging uitvoering geeft aan afspraken die zijn gemaakt met haar voornaamste stakeholders: de huurders (vertegenwoordigd door de Huurdersraad Harlingen) en de gemeente. Inzicht wordt gegeven in en over de wijze van overleg en de afspraken met de Huurdersraad en de gemeente komen aan de orde.



Ook wordt jaarlijks verantwoording afgelegd over de woningtoewijzing. Daarbij wordt aangegeven dat we voor het toewijzen van de woningen hebben te maken met Europese richtlijnen met betrekking tot het inkomen van woningzoekenden en wordt de marge benoemd.

3.3.2. Klachtenbehandeling

De raad van commissarissen heeft kennisgenomen van het verslag van de regionale klachtenadviescommissie in de zin van artikel 16 BBSH. Hieruit bleek dat er in 2017 geen klachten waren ingediend over de Bouwvereniging.

3.3.3. Visitatie

In 2014 / 2015 is De Bouwvereniging voor het laatst gevisiteerd. De volgende visitatie staat voor 2018 / 2019 in de planning.

3.4. Toezicht op stakeholderdialoog

De Raad is periodiek door het bestuur geïnformeerd over de dialogen met de diverse stakeholders. Het beoordelen van het stakeholdermanagement is voor de RvC van belang om te kunnen bezien of de corporatie in haar omgeving voldoende draagvlak heeft en de met de stakeholders afgesproken doelen weet te realiseren.

De kwaliteit van de dienstverlening aan de huurders is voor de RvC van belang om te kunnen beoordelen of de organisatie ook in de ogen van haar klanten goed presteert.

De RvC heeft zichzelf ook georiënteerd over wat er onder de gemeente, (vertegenwoordigers van) huurders en andere stakeholders leeft. In 2017 vond het jaarlijks overleg tussen de Huurdersraad Harlingen (HrH) en de RvC weer plaats om elkaar te informeren.

De in 2015 gehouden contactdag met de gemeente Harlingen (organisatie: De Bouwvereniging) heeft in 2017 een vervolg gekregen. Deze keer was de gemeente de organisator van contactdag.

Naar aanleiding van het door De Bouwvereniging in juni 2017 uitgebrachte bod zijn in nauw overleg samen met de gemeente Harlingen én met de Huurdersraad Harlingen prestatieafspraken gemaakt voor 2018.

3.5. Toezicht op risicobeheersing

Naar aanleiding van de wijzigingen in de wetgeving is er binnen De Bouwvereniging in 2016 een actieve start gemaakt om zaken op te pakken met betrekking tot de implementatieactiviteiten van risicomangement. In dit kader is De Bouwvereniging in 2015 intern een cultuurtraject gestart, dat vanaf 2016 een doorlopend proces moet zijn. De volgende stap is om een oordeel over de cultuur en de soft controls in te bedden in de managementcyclus teneinde verantwoording op dit thema te kunnen afleggen.

3.6. Toezicht op verbindingen

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



In 2017 zijn verder geen nieuwe verbindingen gerealiseerd. De structuur van de enige bestaande verbinding (de 100% dochter-bv: Woningbeheer Participatie B.V.) voldoet aan het overgangsrecht: de directeur-bestuurder van De Bouwvereniging is directeur van deze vennootschap, terwijl de leden van de RvC ook de raad van commissarissen vormen van deze bv, met vrijwel dezelfde bevoegdheden als binnen De Bouwvereniging zelf. In 2017 zijn de statuten van Woningbeheer Participatie B.V. gewijzigd zodat deze aansluiten op de vernieuwde Woningwet.

3.7. Opdrachtgeverschap externe auditor

3.7.1. Benoeming accountant

De overeenkomst met de huidige accountant is verlengd voor het verslagjaar 2017 en deels aangepast met betrekking tot de controlewerkzaamheden in het kader van de marktwaardering.

De Bouwvereniging was in het boekjaar 2016 al veranderd van tekenend accountant. Dit conform de policy van de geldende wet en regelgeving, waarbij een partner maximaal zeven jaar een klant mag bedienen.

De Governancecode woningcorporaties schrijft voor dat een corporatie acht jaar door hetzelfde accountantskantoor bediend mag worden: 2016 kan daarom binnen deze regels nog. Echter corporaties worden OOB ingaande 1-1-2018. OOB's mogen maximaal tien jaar dezelfde accountant hebben. Op dit moment worden de Governance-regels hierop aangepast. Op advies van de accountant volgen wij nu al de regels voor de benoeming van de accountant zoals deze voor OOB's gelden. Dit betekent dat tot en met het boekjaar 2017 BDO de controlerend accountant is gebleven qua regelgeving. Vanaf 2018 wordt hiervoor een nieuwe accountant benoemd.

3.7.2. Beoordeling functioneren accountant

De accountant is in het verslagjaar beoordeeld in de auditcommissie en ook besproken in een reguliere RvC-vergadering. De bevindingen waren positief. Geconstateerd is echter ook dat een groot aantal accountantskantoren steeds minder vaak voor corporaties willen werken en dat het lastig is / wordt om een representatief kantoor te vinden.



4. Verslag vanuit werkgeversrol

4.1. Invulling werkgeversrol voor bestuur

4.1.1. Topstructuur, profielen bestuurder en benoeming

De directeur-bestuurder van De Bouwvereniging, mevrouw Petra van der Wier, is in haar functie benoemd per 1 oktober 2015. In haar arbeidsovereenkomst hebben wij niet alleen afspraken gemaakt over allerhande arbeidsvoorwaardelijke zaken, maar ook over haar verdere ontwikkeltraject.

4.1.2. Beoordelingskader en beoordeling

In de tweede helft van 2016 zijn wij in gezamenlijkheid begonnen met het maken van een beoordelingskader van de directeur-bestuurder vanuit de invalshoeken / prestatiegebieden:

- Visie – beleid – koers
- Het bezit: passende voorraad, verduurzamen van de voorraad, gebiedsgerichte benadering van het zorgvastgoed (woon-zorgzones).
- De klant: een brede blik op leefkwaliteit, een proactieve klantbediening, een meerdimensionale participatie en borgen van betaalbaarheid.
- Financiën en bedrijfsvoering: financiële continuïteit en efficiënte bedrijfsvoering.
- Verbinding met de samenleving: samen optrekken met partners en bewoners, in dialoog zijn met belanghouders, afstemming met partijen in de regio, proactief, wervend en transparant communiceren.
- Gewenste ontwikkeling
- De organisatie: professionele autonomie van medewerkers, ontwikkelen van beleidskracht.
- Persoonlijke ontwikkeling directeur-bestuurder
- Reguliere taak- en functieomschrijving.

Wij hanteren een beoordelingscyclus, die er als volgt uitziet:

Planningsgesprek	begin van het jaar	Januari/februari
Functionerings- of voortgangsgesprek	halverwege het jaar	juni/juli
Beoordelingsgesprek	eind van het jaar	december

4.1.3. Beloningskader en beloning

Per 1 januari 2013 is de Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector (WNT) ingegaan. Deze verantwoording is opgesteld op basis van de volgende op Stichting de Bouwvereniging van toepassing zijnde regelgeving: het WNT-maximum voor de woningcorporaties, klasse E. Het daarbij behorende bezoldigingsmaximum in 2017 voor Stichting de Bouwvereniging is € 131.000. Het weergegeven individuele WNT-maximum is berekend naar rato van de omvang (en voor topfunctionarissen ook de duur) van het dienstverband, waarbij voor de berekening de omvang van het dienstverband nooit groter kan zijn dan 1,0 fte.

Alle topfunctionarissen van De Bouwvereniging voldoen in 2017 aan het WNT-bezoldigingsmaximum.

4.1.4. Aandelen, leningen, garanties

Aan de leden van de RvC worden geen aandelen, persoonlijke leningen of garanties verstrekt.

4.2. Organisatiecultuur en integriteit

4.2.1. Cultuur

Er is sprake van een integere en open cultuur waarbinnen ruimte is voor reflectie en tegenspraak. De bestuurder is zich bewust van de voorbeeldfunctie en draagt met het feitelijk gedrag bij aan de gewenste organisatiecultuur.



4.2.2. Integriteit

De Bouwvereniging hecht belang aan goed ondernemerschap, waaronder inbegrepen integer en transparant handelen door het bestuur, alsmede een goed toezicht daarop. Daartoe is een Governancecode en een integriteitcode vastgesteld, die ook op de website staan. De governancecode bevat normen voor goed bestuur en toezicht, transparantie, externe verantwoording en financiële beheersing. De integriteitcode bevat afspraken inzake interne integriteit, integriteit naar klanten en zakelijke relaties en een klokkenluidersregeling.

Verslag vanuit klankbordfunctie

De RvC geeft gevraagd en ongevraagd advies. Als zodanig en op basis van de diverse kwaliteiten (kennis en kunde) van de individuele RvC-leden kan zij een duidelijk klankbord zijn van en voor de directeur-bestuurder. Er is sprake van een duidelijke scheiding tussen bestuur en toezicht. Dan kunnen er ook geen misverstanden ontstaan omtrent de te onderscheiden rollen. Naar verwachting zal het onderlinge respect en vertrouwen zodanig groeien, dat de rol- en taakopvattingen van het bestuur en toezicht naar elkaar toegroeien en dat er geen risico is van overschrijding van de scheiding.

5. Over de RvC

5.1. Samenstelling

5.1.1. Profielschetsen

De Bouwvereniging heeft een Reglement Profielschets Lid Raad van Commissarissen. Hierin staan de onderstaande onderdelen nader uitgewerkt. Een en ander moet leiden tot een breed samengestelde Raad van Commissarissen.

De leden van de RvC zijn collectief en individueel verantwoordelijk voor een goede vervulling van de volgende taken:

- binnen het kader van de wet- en regelgeving is het de primaire taak van de RvC om toezicht te houden op het beleid van het bestuur, inclusief de maatschappelijke en financiële prestaties;
- het optreden als werkgever van de directeur-bestuurder;
- het optreden als opdrachtgever voor de externe accountant;
- het behandelen van, besluiten over en eventueel goedkeuren van majeure besluiten;
- het functioneren als strategisch klankbord voor de directeur-bestuurder, mee kunnen denken – met name in de oriënterende, meningsvormende sfeer – met de bestuurder op het terrein van onder andere beleid, investeringen, bedrijfsvoering en samenwerking met andere organisaties.

Binnen de RvC dienen naast een brede visie de volgende disciplines/ deskundigheden, zo veel als mogelijk, aanwezig te zijn, eventueel gecombineerd in één persoon:

- bestuurlijk/maatschappelijk;
- bedrijfskunde/organisatiekunde;
- financieel-economisch;
- volkshuisvestelijk/ruimtelijke ordening;
- vastgoedbeheer- en ontwikkeling;
- zorg en welzijn;
- juridisch;
- klantenperspectief.

Aan de Raad van Commissarissen, en dus ook aan een individueel lid van de Raad, worden eisen gesteld die zich laten vertalen in de betreffende profielschets:

- Onafhankelijkheid
- Collegiaal functioneren
- Kritisch
- Afstandelijkheid



- Netwerken
- Maatschappelijke betrokkenheid
- Functie-eisen
- Naast bovenstaande basisvaardigheden, zoals genoemd in de Governancecode Woningcorporaties, dienen de leden te beschikken over nader geformuleerde kwaliteiten.

In het verslagjaar is dit reglement niet aan veranderingen onderhevig geweest.

5.1.2. Benoeming

In het laatste kwartaal van 2016 is een sollicitatieprocedure opgestart voor een nieuwe commissaris met het profiel Juridisch. Deze nieuwe commissaris komt in de plaats van de heer Otto Jelsma, die te kennen heeft gegeven niet voor herbenoeming in aanmerking te willen komen. Uiteindelijk is pas in 2017 voor deze nieuwe commissaris de benoemingsprocedure afgerond. De Aw heeft op 20 maart 2017 voor de heer W.H.C. Bulthuis een positief advies afgegeven, waarna in de eerstvolgende RvC-vergadering d.d. 18 april 2017 de formele benoeming heeft plaatsgevonden.

De heer Wim Megens is per 1 januari 2017 de heer Otto Jelsma opgevolgd als voorzitter van de Raad van Commissarissen.

In de vergadering van 14 februari 2017 is de heer Harold Kroeze benoemd tot vicevoorzitter.

In het laatste kwartaal 2017 is de herbenoemingsprocedure opgestart voor de voorzitter, de heer W.G.M. Megens. Het is net niet gelukt om deze procedure in 2017 af te ronden. Op 19 januari 2018 is door de Aw een positieve zienswijze afgegeven op de voorgenomen herbenoeming van de heer W.G.M. Megens op de functie van voorzitter van de Raad van Commissarissen bij Stichting voorheen De Bouwvereniging.

6.1.3. Schema samenstelling & rooster van aftreden

Naam en functie	Profiel	M/V	Geboorteaar	Benoemingsjaar	Zitting t/m eind
W.G.M. Megens (Voorzitter RvC / Lid Remuneratiecie.)	Bestuurlijk / maatschappelijk / volkshuisvestelijk	M	1954	2014 Herbenoeming 19-01-2018	2021
H.E. Kroeze (Vicevoorzitter RvC / Voorzitter Auditcie.)	Financieel-economisch / bedrijfskunde	M	1971	2015 (1 ^e termijn)	2018
J.M. de Groot-Stoker (Lid RvC – huurderscommissaris / Voorzitter Remuneratiecie.)	Klantenperspectief / zorg en welzijn	V	1956	2012 Herbenoeming 19-04-2016 (2 ^e termijn)	2019
C.J. Hanenburg (Lid RvC - Huurderscommissaris / Lid Auditcie.)	vastgoedbeheeren ontwikkeling	M	1966	01-02-2016 (1 ^e termijn)	2019
W.H.C. Bulthuis (lid RvC – Lid remuneratiecie.)	Juridisch	M	1969	18-04-2017 (1 ^e termijn)	2020



Naam	(Voormalig) Beroep	Nevenfuncties
W.G.M. Megens	Directeur-bestuurder woningcorporatie	Stichting herstel dorpen en Bildtdijken - voorzitter Bestuur
H.E. Kroeze	Interim- en Project- manager Finance & Control / Adviseur	
J.M. de Groot-Stoker	Docente	
C.J. Hanenburg	Projectmanager afdeling Bouw	
W.H.C. Bulthuis	Advocaat	

5.1.4. Conclusie samenstelling

De afgelopen jaren is afscheid genomen van feitelijke alle 'oude' commissarissen en vervolgens zijn er voor hen nieuwe commissarissen benoemd op basis van een duidelijke profielschets, die zijn grondslag vindt in de uitgangspunten van wet- en regelgeving. De 'nieuwe' commissarissen zijn geworven op basis van hun kennis en kunde, van hun deskundigheid en ervaring in bepaalde vakgebieden en hun passendheid binnen het team van commissarissen. In de laatste zelfevaluatie is hier ook bewust naar gekeken en is de conclusie getrokken dat de RvC als zodanig goed is samengesteld voor wat betreft de diversiteit en functioneert en opereert als een goed team.

5.2. Functioneren

5.2.1. Integriteit en onafhankelijkheid

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

5.2.2. Aanspreekbaarheid

De RvC als zodanig is aanspreekbaar voor alle stakeholders / belanghebbers van De Bouwvereniging. Zo worden in ieder geval de jaarvergaderingen van de Huurdersraad Harlingen bijgewoond door de twee 'huurders'-commissarissen, die ook daadwerkelijk aanspreekbaar zijn door de huurdersorganisatie. Dat geldt overigens voor alle leden van de RvC, die aanspreekbaar zijn op hun of haar specifieke kwaliteiten. We hebben jaarlijks een contactdag met het College van B&W, wonen informatiebijeenkomsten bij rond specifieke projecten in het kader van herstructurering, bijzondere doelgroepen, etc.

5.2.3. Informatievoorziening

De RvC laat zich informeren of haalt zijn informatie op middels:

- het lidmaatschap van Aedes, belangenorganisatie van woningcorporaties;
- het lidmaatschap van de VTW, vereniging van toezichthouders woningcorporaties;
- het volgen van cursussen, workshops, masterclasses, etc. en dan zeker niet alleen in het kader van de permanente educatie en het verwerven van zgn. PE-punten;
- het klankborden met en het opdoen van inspiratie door het gesprek, de discussie aan te gaan met leden van de RvC van andere corporaties;
- individueel het bestuderen van de nodige vakliteratuur en het volgen van noodzakelijke vakgerichte cursussen e.d.. Veel beroepsgroepen hebben immers ook op dat gebied een verplichting tot permanente educatie.
- het ophalen van informatie via de website, e.d.
- de corporatie heeft weliswaar een brengplicht, de commissarissen hebben daarnaast ook een haalplicht.
- actief boven reactief.



5.2.4. Introductieprogramma

Nieuwe commissarissen worden lid gemaakt van Aedes en VTW, worden geïnformeerd over de mogelijkheden van het volgen van cursussen (o.a. volkshuisvesting voor nieuwe commissarissen), krijgen alle daarvoor benodigde informatie aangereikt van De Bouwvereniging, krijgen toegang tot het extranet van de RvC, worden uitgenodigd voor een introductiegesprek met de directeur-bestuurder met daarbij een rondgang door het werkgebied van De Bouwvereniging.

5.2.5. Zelfevaluatie

De Raad van Commissarissen van De Bouwvereniging heeft in november 2017 een zelfreflectie / zelfevaluatie gedaan onder onafhankelijke externe begeleiding. De evaluatie is opgebouwd rondom:

1. Een onderzoek van bureau BoardResearch, aan wie is gevraagd het functioneren van de raad in kaart te brengen, via een vergelijkend onderzoek met meer dan veertig andere raden van toezicht van woningcorporaties.

De resultaten van dit onderzoek laten zien dat de Raad van Toezicht van De Bouwvereniging op de meeste taakonderdelen goed functioneert (al is op veel onderdelen de score lager dan die van de andere veertig raden, hetgeen overigens vooral veroorzaakt wordt door een stevige kritische houding bij het beantwoorden van de vragen van BoardResearch). Maar er zijn ook verbeterpunten naar voren gekomen uit het onderzoek.

2. Als een soort dubbelcheck op het onderzoek van BoardResearch neemt de raad de vragenlijst door die SMA Management en Advies, de onafhankelijke externe begeleiding, hanteert bij de evaluatie van een raad van toezicht. De beantwoording van de vragenlijst geeft een bevestiging van de resultaten van het onderzoek van BoardResearch: Op de meeste taakonderdelen, zeker die vanuit de rol van toezichthouder, functioneert de raad goed.

Maar de rollen van klankbordorgaan en werkgever kunnen en moeten beter ingevuld worden.

Met hulp van de zelfevaluatie zijn de nodige verbeterpunten benoemd, zowel op collectief, als op individueel niveau. De verbeterpunten betreffen het huidige functioneren, maar hebben ook betrekking op aandachtspunten die de toekomstige ontwikkeling van de raad betreffen.

De RvC werkt goed samen als één team en probeert kritisch te zijn op het eigen functioneren, gekoppeld aan de constante wil om zichzelf als RvC te verbeteren. Ook is er een zeer goed besef van de eigen rollen ten opzichte van de directeur-bestuurder en de organisatie; voldoende afstand ten opzichte van de bestuurder en toch voldoende zicht op de corporatie. En dit alles op een gezond fundament van volkshuisvestelijk betekenisvol willen zijn.

Afgesproken is dat deze verbeterpunten in 2018 de volle aandacht krijgen. De voorzitter van de raad zal de verbeterpunten verwerken in de jaaragenda van de raad.

5.2.6. Permanente educatie

De RvC verklaart dat alle commissarissen hebben voldaan aan het Reglement Permanent Educatie van de VTW. De behaalde PE-punten van alle RvC-leden individueel zijn:

Naam en functie	Punten 2017	Punten totaal 2015 t/m 2017	Voldaan aan PE-punten eis
Dhr. W.G.M. Megens (voorzitter)	18	48	ja
Dhr. H.E. Kroeze (vicevoorzitter)	8	20	ja
Mevr. J.M. de Groot-Stoker (lid)	4	17	ja
Dhr. C.J. Hanenburg (lid)	0	17	ja
Dhr. W.H.C. Bulthuis (lid)	8	8	ja



6.3 Bezoldiging

De leden van de RvC van De Bouwvereniging ontvangen een vaste bezoldiging, die lager is dan de verwachte tijdsbesteding. Op basis van inwoners (14.001 - 24.000 bron: CBS) in de gemeente Harlingen en het aantal gewogen beheerde (2.501–5.000) verhuureenheden komt de bezoldigingsklasse uit op E. Die bedraagt tot € 10.056 voor leden en tot € 15.084 voor de voorzitter. De leden ontvangen 64% en de voorzitter 59% van deze beloning. Deze beloning wordt vermeld in de jaarrekening.

6.4. Vergaderingen, overleg

6.4.1. Vergader- en besluitenschema

De Raad van Commissarissen heeft in 2017 vijf keer een reguliere vergadering gehouden en één keer een beleidsvergadering met DB en MT.

De belangrijkste onderwerpen waren:

- Periodieke Tertiaalrapportages
- Jaarverslag en jaarrekening 2016
- Begroting 2018 en Meerjarenbegroting 2018-2027
- Prestatieafspraken 2018
- Aanpassing reglement Financieel Beleid en Beheer middels een addendum
- Verslagen auditcommissie
- Benoeming W.H. C. Bulthuis als RvC-lid en lid remuneratiecommissie
- Herbenoeming Voorzitter RvC W.G.M. Megens
- Investeringsbesluit project Zonnepanelen
- Stand van zaken Huren in Friesland
- Jaarplanning beleidscyclus
- Treasurystatuut en financieel reglement
- Prestatieafspraken 2018
- Investeringsbesluit Plan Zuid fase 2
- Wijziging statuten dochteronderneming Woningbeheer participatie B.V.
- Richtingsvoorstel herstructurering Midlum en Wijnaldum
- Verkoop locatie Harnehal (instemming)
- Investeringsbesluit Kluerd Ropens
- Conceptbod 2018
- Activiteitenplanning 2018 (het Bod 2018)
- Voortgang projecten - Notitie Plan Zuid fase 2, Zonnepanelen en Dukdalflocatie
- Huidige beleid De Bouwvereniging
- Jaarschema RvC 2018
- Notitie Kanaalweg BV
- Notitie Datalekken
- Memo risicobeheersing
- Notitie belanghoudersstrategie

6.4.2. Overleg met huurders(vertegenwoordiging)

Het belang van goed overleg tussen directeur-bestuurder, RvC en de huurdersvertegenwoordiging is evident: de huurdersvertegenwoordiging vertegenwoordigt de belangrijkste stakeholders van De Bouwvereniging.

In 2017 hebben de beide huurderscommissarissen, mevrouw J.E de Groot-Stoker en de heer C.J. Hanenburg, regelmatig contact gehad met deze huurdersvertegenwoordiging.

Het overleg tussen de huurderscommissarissen, RvC en DB met de Huurdersraad Harlingen wordt als transparant en constructief ervaren.

6.4.3. Overleg OR

De Raad van Commissarissen heeft in 2017 tweemaal overleg gevoerd met de OR. Hierbij zijn onderwerpen aan de orde geweest als:



- Organisatieontwikkeling
- Personele bezetting
- Persoonlijk Ontwikkelingsplan c.q. –Budget (POP / POB)
- Betrokkenheid / werkdruk
- Automatisering
- Innovatie-mogelijkheden

De Raad hecht grote waarde aan het overleg met de OR en vindt het overleg open, transparant en constructief.

Naast deze overleggen zijn er ook een aantal bijdragen, presentaties e.d. van Mt-leden en van andere medewerkers geweest in de RvC-vergadering.

6.4.4. Overleg met overige stakeholders

Ook in 2017 is sprake geweest van een themamiddag met het College van B&W van de gemeente Harlingen en de verantwoordelijke volkshuisvestelijke managers. Op een ontspannen wijze is op 21 september 2017 aandacht besteed aan en gesproken over projecten van diverse pluimage, die van invloed kunnen zijn of invloed hebben op het woonklimaat in de gemeente Harlingen: het project N31, Nieuw Zuid in wijk Plan Zuid en een korte rondleiding door de kleinschalige woonvoorziening De Herbergier voor mensen met geheugenproblemen zoals dementie.

Maar wie zijn nu precies onze stakeholders? Hoe om te gaan met deze stakeholders? Wat verwachten zij van ons en wat wij van hen? In 2017 en 2018 is dit een bijzonder aandachtspunt van het bestuur, uitmondend in een soort van stakeholdersconferentie en het naar binnenhalen van input / informatie voor de actualisatie van het ondernemingsplan.

7. Tot slot

7.1. Vooruitblik

2018 wordt het jaar van de punten op de i's zetten. Opstarten van wat is voorgenomen, afmaken van wat eerder is opgestart, verder vormgeven, het doen inklinken van ..., het realiseren van wat voorgenomen is:

- De herstructurering in Plan Zuid
- De projectontwikkeling van plan Dukdalf
- De herstructurering van Kluerd Ropens
- De nieuwe website met zijn klantenportaal
- De nieuwe woonruimteverdeling via HureninFriesland
- Het cultuurproject waarbij de verantwoordelijkheden laag in de organisatie worden gelegd, waarbij iedere medewerker aangesproken wordt op zijn eigen verantwoordelijkheden
- De stakeholdersanalyse en het nader vormgeven van het stakeholdersoverleg
- De actualisatie van het ondernemingsplan
- Van ONS naar WIJ!

7.2. Tot slot

Ook in 2017 heeft De Bouwvereniging zich geprofileerd als een maatschappelijke onderneming, die uitsluitend werkzaam is en wil zijn ten behoeve van de sociale volkshuisvesting.

Daarbij is in 2017, in overleg met de huurders, het onderwerp "betaalbaarheid" nog meer centraal komen te staan, wat resulteerde in de meest minimale huurverhoging die mogelijk is voor de doelgroep: 0%. De verdere invoering van de nieuwe Woningwet vraagt voortdurend inzet van alle betrokkenen.

En het beleid richt zich niet alleen op betaalbaarheid. Integendeel. De beleidsvelden in volgorde van belangrijkheid en prioriteit zijn daarnaast:

- Duurzaamheid,
- transitieopgave,
- vernieuwing en
- leefbaarheid.



De RvC heeft mogen constateren dat in dat kader de samenwerking met de Huurdersvereniging en de gemeente is verbeterd én verdiept en de nieuwe procedures goed zijn verlopen. Dit heeft geresulteerd in het uitbrengen van een bod, dat de basis was voor de in gezamenlijkheid gemaakte prestatieafspraken 2018. Een proces waarop met tevredenheid mag worden teruggekeken.

De directie en medewerkers hebben - tot genoegen van de RvC - in de meerjarenbegroting tal van investeringen kunnen opnemen, waarbij steeds aan de diverse toetsingscriteria wordt voldaan.

Wel baart het de raad zorgen dat door allerlei omstandigheden de al geplande investeringen niet werkelijk konden worden opgestart. De raad hoopt dan ook dat binnen niet al te lange tijd duidelijkheid bestaat met betrekking tot:

- de verdere planontwikkeling inzake o.a. Plan Zuid en het wooncentrum Almenum;
- dat er eindelijk inhoud wordt gegeven aan de zorgvisie voor de gemeente Harlingen in het algemeen en voor wijken als Oosterpark en voor de dorpen Midlum en Wijnaldum in het bijzonder;
- dat ook de woonvisies voor de verschillende wijken daarop volgend kunnen worden afgerond, zodat dan echt met de hoognodige transitie van de woningvoorraad kan worden begonnen.

De RvC heeft waardering voor de in 2017 verrichte inspanningen en spreekt hiervoor haar erkentelijkheid uit tegenover alle geledingen van de organisatie.

W.G.M. Megens

Voorzitter RvC



Volkshuisvestelijk verslag

Doelgroepen

De Bouwvereniging onderscheidt een primaire en een secundaire doelgroep.

Primaire doelgroep

De Bouwvereniging richt zich vooral en in eerste instantie op de huisvesting van de primaire doelgroep. Het voorzien van deze doelgroep van 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. Deze doelgroep wordt passend gehuisvest. Binnen de primaire doelgroep is specifiek aandacht voor de volgende groepen:

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

Secundaire doelgroep

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

Het verhuurbeleid

Inschrijven

Elke woningzoekende die voor een woning van de Bouwvereniging in aanmerking wil komen, kan zich in 2017, al dan niet via internet, inschrijven door een woningaanvraagformulier in te vullen. Aan deze inschrijving waren geen kosten verbonden. Per 12 december 2017 is er een nieuw WoonRuimte-Bemiddelingssysteem in gebruik, waarbij woningzoekenden alleen nog maar via internet kunnen inschrijven. Ook het aanbod en het reageren gaat volledig digitaal. Voordeel voor de woningzoekenden is dat ze overal en op elk moment het woningaanbod kunnen bekijken en direct kunnen reageren. Meer voordelen die dit systeem biedt zijn de zogenaamde tipberichten. Een email wordt automatisch verstuurd als er een woning op de markt komt die voldoet aan de vooraf ingegeven criteria van de woningzoekende. Het inschrijven kost € 15 en het verlengen van de inschrijving is jaarlijks € 10. Al ingeschreven woningzoekenden kunnen in 2017-2018 gratis activeren in het nieuwe systeem. Als bijlagen worden inkomensgegevens verlangd en een verklaring (indien van toepassing) van de huidige of van een vorige verhuurder. Deze gegevens dienen uiterlijk op het moment van acceptatie van een woning ingeleverd te worden. Uitsluitend aan woningzoekenden die bij de Bouwvereniging zijn ingeschreven worden woningen toegewezen

Toewijzen

Het toewijzen van de woningen gebeurt door het WoonRuimteBemiddelingssysteem op basis van de wachttijd en aanvullende criteria met betrekking tot inkomen, leeftijd etc. De woningzoekende kan zelf zien op welke plek hij of zij terecht is gekomen. Sinds 1 januari 2016 is de zogeheten passendheidstoets van toepassing, zoals ingevoerd door de overheid. Daarnaast hebben we te maken met Europese regelgeving: minimaal 80% van de woningen met een huurprijs beneden € 710,68 verhuren we aan huurders met een inkomen beneden de € 36.165, de overige 20% mag aan hogere inkomens toegewezen worden in twee categorieën van 10%. Zowel aan het passendheidscriterium als aan de Europese regelgeving werd in 2017 voldaan door De Bouwvereniging. Overigens is het afsluiten van een huurcontract kosteloos bij het nieuwe WRB-systeem.



Urgentie

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

- Ergonomische belemmeringen die het wonen in de huidige woning onmogelijk maken
- Statushouders; 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 de vrijgekomen woningen toe op basis van de reacties op de advertentie.

Woonzorgcentrum Almenum

In 2017 is de toewijzing van wooncentrum Almenum volledig geïntegreerd in de systemen van de Bouwvereniging waarmee er al voorgesorteerd is op de overgang naar het nieuwe WoonRuimte-Bemiddelingsysteem dat eind 2017 in gebruik is genomen.

Woningzoekenden

Het aantal geïnteresseerden voor een woning van de Bouwvereniging bedraagt 3.568 per ultimo 2017. Dit is een stijging van 103 ten opzichte van ultimo 2016. Van deze 3.568 geïnteresseerden waren er 608 actief zoekend naar een woning in 2017. Actief woningzoekenden zijn degenen die in 2017 één keer of vaker hebben gereageerd op ons woningaanbod. Dit is 17,04% van het totaal dat ingeschreven staat.

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

	Leeftijd	Inkomen	Aantal	
			2017	2016
Eenpersoonshuishoudens	< AOW leeftijd	<= Huurtoeslaggrens	1.181	1.179
		> Huurtoeslaggrens	266	223
	>= AOW leeftijd	<= Huurtoeslaggrens	305	262
		> Huurtoeslaggrens	120	102
Tweepersoonshuishoudens	< AOW leeftijd	<= Huurtoeslaggrens	432	473
		> Huurtoeslaggrens	191	179
	>= AOW leeftijd	<= Huurtoeslaggrens	339	352
		> Huurtoeslaggrens	247	217
Drie- en meerpersoonshuishoudens	< AOW leeftijd	<= Huurtoeslaggrens	371	374
		> Huurtoeslaggrens	106	97
	>= AOW leeftijd	<= Huurtoeslaggrens	7	5
		> Huurtoeslaggrens	3	2



Uit dit overzicht blijkt de volgende verhouding:

	2017		2016	
	Aantal	Percentage	Aantal	Percentage
Eenpersoonshuishoudens	1.872	52	1.766	51
Tweepersoonshuishoudens	1.209	34	1.221	35
Drie- en meerpersoonshuishoudens	487	14	478	14
Primaire doelgroep	2.635	74	2.645	76
Secundaire doelgroep	933	26	820	24

De toename van het aantal woningzoekenden vond net als in 2016 plaats in de secundaire doelgroep.

Indeling ingeschrevenen naar huidige woonsituatie:

	per ultimo 2017		per ultimo 2016	
	aantal	percentage	aantal	percentage
Onbekend	14		8	
Zelfstandig	2.495	70	2.467	71
Onzelfstandig	1.059	30	990	29

Indeling ingeschrevenen naar leeftijdscategorie:

Leeftijd	per ultimo 2017		per ultimo 2016	
	aantal	percentage	aantal	percentage
Jonger dan 18 jaar	0	0	0	0
18 t/m 24 jaar	384	11	394	11
25 t/m 34 jaar	603	17	578	17
35 t/m 44 jaar	398	11	431	12
45 t/m 54 jaar	522	15	478	14
55 t/m 64 jaar	597	17	583	17
65 t/m 74 jaar	692	19	685	20
75 jaar en ouder	372	10	316	9
Totaal	3.568	100	3.465	100

Acceptatiegraad en reactiegraad

In totaal 144 woningen zijn aan woningzoekenden aangeboden en geaccepteerd. Hiervoor zijn 204 aanbiedingen gedaan, waarop 60 weigeringen zijn binnengekomen. Dit betekent een acceptatiegraad van 70,59%. Via advertenties zijn 126 mutatiewoningen aangeboden. Daarop kwamen 3.628 reacties binnen. Dit betekent een reactiegraad van 28,8 per woning, hoger dan in 2016 (20).



De onderverdeling op wijken:

Wijk/Dorp	2017		2016	
	Aantal geadverteerde woningen	Gemiddeld aantal reacties per woning	Aantal geadverteerde woningen	Gemiddeld aantal reacties per woning
Almenum	23	30,87	23	23,48
Bolswardervaart	12	15,08	9	10,11
Koningsbuurt				
Havenkwartier	3	21,00		
Midlum	2	22,00	10	13,60
Noorderkwartier	1	103,00	2	27,50
Oosterparkwijk	27	27,89	47	18,83
Plan Zuid	18	32,72	7	16,71
Rode Dorp	17	30,35	10	34,10
Schepenwijk	12	30,67	16	19,44
Trebol	8	32,88	8	22,88
Wijnaldum	3	12,67	2	11,00

Onderverdeling naar woningtypen:

Woningtype	2017		2016	
	Aantal geadverteerde woningen	Gemiddeld aantal reacties per woning	Aantal geadverteerde woningen	Gemiddeld aantal reacties per woning
Vrijstaande woning				
Duplexwoning, begane grond				
Duplexwoning, 1^e etage				
Eengezinswoning	43	39,74	53	23,11
Eengezinswoning, hoekwoning	25	32,76	30	25,30
Flatwoning begane grond	10	29,50	8	23,50
Flatwoning 1^e etage, geen lift	7	26,14	9	19,22
Flatwoning 2e etage, geen lift	5	30,40	1	11,00
Seniorenwoning	9	15,00	14	10,36
Seniorenwoning, flat begane grond	2	16,50	3	11,00
Seniorenwoning 1^e etage, met lift	12	10,75	6	10,33
Seniorenwoning 2^e etage, met lift	6	12,67	5	10,40
Seniorenwoning 3^e etage, met lift	3	17,00	3	6,33
Appartement, begane grond	1	7,00	1	2,00
Appartement 1^e etage, met lift	1	13,00		
Appartement 2^e etage, met lift	2	13,00	1	12,00



Toegewezen woningen in 2017

In 2017 zijn in totaal 183 woningen verhuurd aan personen (2016: 172). Het onderstaande overzicht is een toelichting op de verhuringen, gespecificeerd naar huurklasse, leeftijd en inkomen. Dit op basis van de passendheidstoets, die per 1 januari 2016 werd ingevoerd.

Passendheidstoets voor de periode 1-1-2017 t/m 31-12-2017:

Huishoudtype	Huishoudinkomen per jaar	Huurklasse		
		<= 592,55	> 592,55 & <= 710,68	> 710,68
eenpersoons, < AOW-leeftijd	<=22.200	72	0	0
eenpersoons, AOW-leeftijd	<=22.200	22	0	0
eenpersoons, < AOW-leeftijd	> 22.200	8	0	0
eenpersoons, AOW-leeftijd	> 22.200	7	0	0
tweepersoons, < AOW-leeftijd	<= 30.150	26	0	0
tweepersoons, AOW-leeftijd	<= 30.175	15	0	0
tweepersoons, < AOW-leeftijd	> 30.150	1	2	0
tweepersoons, AOW-leeftijd	> 30.175	3	1	0
Huurklasse				
		<= 635,05	> 635,05 & <= 710,68	> 710,68
drie en meerpersoons, < AOW-leeftijd	<= 30.150	23	0	0
drie en meerpersoons, AOW-leeftijd	<= 30.175	0	0	0
drie en meerpersoons, < AOW-leeftijd	> 30.150	3	0	0
drie en meerpersoons, AOW-leeftijd	> 30.175	0	0	0
Totaal		180	3	0

In totaal zijn er 158 woningen toegewezen aan woningzoekenden die recht hebben op huurtoeslag. Er is geen toewijzing uit deze groep gedaan waarbij de huur boven de grens van 592,55 is. Dit betekent dat 100% correct is toegewezen, waarmee voldaan is aan de passendheidstoets van minimaal 95% correct verhuurd.

Totaaloverzicht "scheefheid":

	2017		2016	
	Aantal	percentage	Aantal	percentage
Goedkope woningen (<414,02) toegewezen aan secundaire doelgroep	0	0,00%	2	1,16%
Woningen boven aftoppingsgrens toegewezen aan primaire doelgroep	0	0,00%	1	0,58%
Totaal	0	0,00%	3	1,74%

Het percentage 'scheve' verhuringen is dit jaar op 0% uitgekomen.



Staatssteun

In 2017 moest minimaal 80% van de woningen beneden een huurprijs van € 710,68 toegewezen worden aan huurders met een inkomen beneden de € 36.165. Maximaal 10% mocht toegewezen worden aan huurders met een inkomen tussen de € 36.165 en € 40.349 en maximaal 10% toegewezen aan huurders met een inkomen boven de € 40.349.

In totaal zijn er in 2017 183 woningen verhuurd. Daarvan werden 178 verhuurd aan huurders met een inkomen beneden de € 36.165, oftewel 97,27%. Twee woningen werden aan huurders met een inkomen tussen de € 36.165 en € 40.349 verhuurd, oftewel 1,09%. Drie woningen werden verhuurd aan huurders met een inkomen boven € 40.349, oftewel 1,64. Daarmee voldeed De Bouwvereniging aan de Europese regelgeving betreffende de staatssteun.

Woningmutaties

De mutatiegraad bedroeg 10% in 2017. Van de 235 opgezegde woningen waren er 64 woningen sloopgelabelde woningen. Deze zijn niet meer regulier verhuurd. Vanuit ons voorraadplan zijn er 17 woningen aangeboden voor verkoop. Hiervan zijn zes verkocht en staan nog drie woningen te koop (overloop 2017).

Huurklasse in €	Aantal	Percentage	Aantal mutaties	Percentage
<250	141	6	37	16
250-300	41	2	1	0
300-350	160	7	38	16
350-400	192	8	20	9
400-450	216	9	21	9
450-500	488	21	33	14
500-550	587	25	51	22
> 550	524	22	34	14
Totaal	2349	100	235	100

Huuraanpassing per 1 juli 2017

In 2017 is het huurbeleid vormgegeven op de volgende uitgangspunten:

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

Op basis van deze uitgangspunten is door de Bouwvereniging gekozen voor een inflatievolgend huurbeleid. De inflatie was vastgesteld op 0,3% en gezien het huurbeleid van de Bouwvereniging was dit ook het kader voor de totale huursomstijging. De verwachting was dat deze 0,3% huursomstijging bereikt zou worden door het verhogen naar streefhuur (65% van maximaal redelijk) bij mutaties. Daarom is er per 1 juli 2017 geen huurverhoging gevraagd, met uitzondering van een aantal specifieke afspraken vanuit huurovereenkomsten. Dit ging dan vooral om woningen die verhuurd worden aan zorginstellingen. Daarnaast is er besloten om geen inkomensafhankelijke huurverhoging te vragen.

Bezwaren huurverhoging, verzoek om huurverlaging

Er zijn in 2017 geen bezwaren tegen de huurprijs bij ons binnengekomen. In 2016 waren er nog negen bezwaren tegen de (inkomensafhankelijke) huurverhoging met als reden inkomen, bewoningssituatie en onderhoudsklachten.



Wonen en zorg

Wooncomplex Almenum

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

De Gemeente Harlingen heeft eind 2016 een onderzoek uit laten voeren onder 55-plussers in Harlingen naar wonen en zorg. De resultaten van dit onderzoek zijn in 2017 bekend geworden. Dit heeft nog niet geresulteerd in plannen voor de positie van Almenum. De verwachting is dat er in 2018 meer duidelijkheid zal komen.

Overig woon-zorgaanbod

De Bouwvereniging biedt huisvesting aan verschillende groepen voor begeleid wonen op diverse locaties. We hebben zes locaties met vier verschillende zorgaanbieders in ons woningbezit.

Leefbaarheid

De woonconsulenten, wijkbeheerder en (mutatie)opzichter besteden in overleg met huurders veel aandacht aan leefbaarheid in de wijken. Er worden fysieke maatregelen genomen ter verbetering van de woonomgeving/ leefbaarheid zoals het kappen van bomen, aanpassen van groenvoorziening, verbetering achterpaden. Daarnaast maakt de buurtbeheerder wekelijks rondes 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. De woonconsulenten bemiddelen in overlast-gevende situaties. Totaal is er in 2017 €250.000 besteed in verband met leefbaarheid (directe kosten, loonkosten buurtbeheerder, deel loonkosten woonconsulenten). Een bijzondere positie binnen het ruime kader van leefbaarheid is het BetereBuurtFonds. Hieruit kunnen bewoners of hun commissies bedragen aanvragen voor activiteiten die de leefbaarheid in de buurt bevorderen. In 2017 zijn er twee aanvragen gedaan en ook gehonoreerd.

Wijkservicebureau Plan Zuid en Nieuw Zuid.

In Plan Zuid hebben we al enkele jaren een wijkservicebureau. Ook in 2017 konden wijkbewoners hier terecht met hun vragen over de herstructurering en wat dies meer zij. Onze woonconsulent hield in 2017 wekelijks spreekuur, waarin zij bijgestaan wordt door diverse vrijwilligers, die onder meer een boekenuitleen verzorgen. Daarbij is Nieuw Zuid in 2017 van start gegaan. Dit voormalige schoolgebouw is ingericht door kwartiermakers van De Skûle Welzijn en betrokken bewoners en is een impuls voor de leefbaarheid in de wijk.

Het Aanpak Voorkoming Escalatie team

In november 2017 is er een convenant ondertekend door verschillende partijen die betrokken bij en werkzaam zijn in het sociaal domein. Dit zijn: Gemeente Harlingen, Dienst Sociale zaken en Werkgelegenheid Noardwest Fryslân, Verslavingszorg Noord-Nederland, GGZ, Politie, Gebiedsteam Harlingen en de Bouwvereniging. Het doel van het AVE-team is het voorkomen van escalatie van (psycho-)sociaal maatschappelijke problemen en het beperken/beëindigen van escalerende situaties. De Bouwvereniging wordt gezien en gehoord als een belangrijke partner in dit convenant. Door samen te werken met genoemde partijen kan de Bouwvereniging haar voordeel doen door preventief zaken op orde te stellen, eerder in te grijpen in situaties waarin dreiging is van escalatie en meer oplossingsgericht en integraal (ketenoverstijgend) samen te werken. Het AVE-convenant is in het belang van de hele gemeente Harlingen, waaronder de huurders van de Bouwvereniging.



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. Bezoekers van de website kunnen folders downloaden, reparatieverzoeken melden en over allerlei projecten informatie vinden. Inschrijven als woningzoekende en reageren op vrijkomende woningen gaat ook via de website. De Bouwvereniging is daarnaast via Twitter en Facebook te volgen.

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. In de navolgende alinea's een overzicht van onze belangrijkste overlegpartners.

Huurdersvereniging Harlingen

Het belangrijkste overleg vindt plaats met het bestuur van de Huurdersvereniging Harlingen. In 2017 waren er vijf reguliere overlegvergaderingen van het bestuur van de Huurdersvereniging met De Bouwvereniging. Belangrijke onderwerpen waren onder meer de prestatieafspraken met de gemeente, de gezamenlijke evaluatie van het proces om daartoe te komen, en de jaarlijkse huur-aanpassing.

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.

Wijkverenigingen, dorpsbelangen en overig

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.

Herstructurering

In 2017 is er ruim aandacht geweest voor de herstructurering in Plan Zuid, Kluerd Ropens en in de dorpen Midlum en Wijaldum. In al deze gebieden heeft de Bouwvereniging een opgave, in de meeste gevallen sloop en nieuwbouw, waarbij we bewoners vroegtijdig in het proces uitnodigen om mee te praten, in de vorm van een enquête of bewonersavonden.



Onderhoud bestaande voorraad

De totale uitgaven aan onderhoud bedragen in 2017 ruim € 9 miljoen. Dit zijn zowel kosten voor het uitbestede werk als ook voor de personeelsleden die het kleinere onderhoudswerk uitvoeren (eigen dienst) en de personeelsleden die onderhoudswerk voorbereiden of toezicht houden op de juiste uitvoering.

Het onderhoud is uit te splitsen in niet-planmatig en planmatig onderhoud. In deze grote post van het onderhoud zit ook het bedrag dat is besteed aan verbeteringen voor isolatie, aanbrengen van zonnepanelen en keukenrenovaties. De verbeteringen staan in de jaarcijfers onder de post activeringen en staan zodoende niet onder het onderhoud vermeld in de cijfers van de winst-en-verliesrekening.

Onder het niet-planmatig onderhoud valt het klein onderhoud (onderhoudsverzoeken van bewoners) en het mutatieonderhoud. Onder het planmatige onderhoud valt het cyclische onderhoud en ook het contractonderhoud en keukenrenovaties. 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 klantgestuurd onderhoud, het planmatig onderhoud is meer budgetgestuurd.

Klein onderhoud en mutatieonderhoud

Over 2017 bedroegen de directe kosten voor klein onderhoud een kleine € 0,5 mln. Op een aantal van 2.435 verhuureenheden (per ultimo 2017) is dit ruim € 189 per VHE. Een lichte daling ten opzichte van 2016 (€ 207).

De gemiddelde directe bruto mutatiekosten bedroegen in 2017 € 1.391 per mutatie. Ten opzichte van 2016 maar ook 2015 (€ 2.223 respectievelijk € 1.577) een forse daling. Vanwege de slechte staat waarin een aantal huurders hun woning hebben achtergelaten is er voor € 25.000 in rekening gebracht bij deze groep. De daling van de mutatiekosten is toe te schrijven aan de doorlopende aandacht voor de oplevering van de vertrekkende huurder en het maken van goede afspraken met de nieuwe huurder waardoor verwachtingen over en weer duidelijk zijn.

Keukenonderhoud

In totaal zijn er 110 keukens op aanvraag van huurders vervangen. Deze werkzaamheden bestaan uit het vervangen van het keukenblok inclusief afzuigkap, het wegwerken van alle leidingen, het uitbreiden van het elektra en het opnieuw betegelen. De totale kosten in 2017 bedragen € 0,3 mln., gemiddeld per keuken € 2.929,-. De huurder kan tegen een eenmalige bijbetaling extra opties kiezen. In totaal maakten 51 (46%) huurders hiervan gebruik en betaalden totaal € 33.329. Gemiddeld werd er door deze huurders € 654,- besteed aan extra opties. In de meeste gevallen gaat het om extra kastjes en/of een langer aanrechtblad.

Planmatig onderhoud

Bij de Bouwvereniging wordt het planmatige onderhoud cyclisch uitgevoerd. Alle woningen krijgen eens in de zeven jaar een onderhoudsbeurt. Tijdens het planmatig onderhoud worden de woningen altijd geschilderd. Gelijktijdig met het schilderwerk worden ook het overige planmatig onderhoud en de isolatiemaatregelen meegenomen. In 2017 zijn 330 woningen in vijftien complexen aangepakt.



De totale onderhoudskosten aan planmatig onderhoud bedroegen bijna € 1,4 mln. Bij deze woningen werden standaard de volgende werkzaamheden uitgevoerd:

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

Naast de standaardwerkzaamheden zijn verschillende complexgerelateerde werkzaamheden uitgevoerd:

- Vervangen ramen
- Vervangen dakramen
- Vervangen groepenkasten
- Vervangen stalen draagconstructies
- Vervangen van cv-ketels
- Vervangen van hemelwaterafvoeren
- Plaatsen veiligheidsbeslag
- Vervangen dakbedekking
- Betegelen van douches en toiletten
- Vervangen panelen
- Vervangen van glas
- Vervangen van slechte kitvoegen in douches

Naast het cyclische onderhoud zijn in 2017 totaal 274 woningen voorzien van nieuwe radiatoren, in de meeste gevallen in combinatie met de cv-ketel. De totale kosten hiervoor bedroegen € 1 mln. Dit was een specifieke afspraak uit de prestatieafspraken. De nieuwe radiatoren hebben een betere warmteoverdracht en dragen bovendien bij aan de duurzaamheid.

Contractonderhoud

De kosten voor contractonderhoud bedroegen in 2017 bijna € 0,4 mln. Hiervan ging net als voorgaande jaren een groot deel naar onderhoud aan cv-ketels (59%) en liften (16%). De overige kosten (25%) werden voornamelijk besteed aan onder meer automatische deuropeners, zonweringen, hercertificering dak-RI&E, inspecties aan (nood)verlichtingen en controles op hang-en-sluitwerk van kunststofkozijnen.

Duurzaamheid

In 2017 is het verbeteren van het energielabel van de door te exploiteren woningen voortgezet. Om het energieverbruik van de woningen te verbeteren worden gelijktijdig met het planmatig onderhoud ook isolatiemaatregelen uitgevoerd. Bij 240 van de 330 woningen waar planmatig onderhoud is uitgevoerd zijn of worden nog diverse maatregelen genomen, zoals het beter isoleren van het dak, glas, panelen en vloeren. De totale investering aan het verbeteren van de isolatie bedroeg in 2017 iets meer dan € 0,5 mln. Complex 124 (60 woningen) wordt grotendeels nog in 2018 uitgevoerd. De aan te brengen isolatieverbeteringen komen uit het vigerende milieubeleidsplan dat van 2014 tot en met 2020 wordt uitgevoerd.

In de prestatieafspraken van 2017 is afgesproken de betaalbaarheid voor de huurders te verbeteren door het aanbrengen van zonnepanelen op al het bezit dat door geëxploiteerd wordt en waar dit kan. Na de nodige voorbereidingen is de uitvoering hiervan in april 2017 gestart. Naast het beter isoleren van de woningen is er vorig jaar gestart met het plaatsen van zonnepanelen. Voor het eind van het jaar werd de duizendste woning opgeleverd. Van alle woningen die van zonnepanelen worden voorzien is momenteel een 60% uitgevoerd. In totaal zullen naar verwachting circa 1.800 woningen zonnepanelen krijgen. De meeste met een rechtstreekse aansluiting naar de meterkast. Bij de meeste appartementsgebouwen vindt dit plaats door aansluiting op de centrale meter voor de algemene verlichting, elektrische deuren en liften. De totale investering voor zonnepanelen in 2017 bedroeg € 4,3 mln. Hiermee komt de totale investering aan duurzaamheid in 2017 op € 4,8 mln. Deze kosten zijn geactiveerd.

Ons doel is om in 2020 over de door te exploiteren woningen gemiddeld een EI (energie-index) lager dan 1,4 te halen (grens label B). In 2017 is er op het gebied van duurzaamheid heel veel geïnvesteerd



en ook uitgevoerd. De verbeterde indexcijfers komen hier echter achteraan. Al deze maatregelen moeten worden verwerkt in de database voordat de resultaten zichtbaar zijn in de EI. Met het fors verbeteren van de duurzaamheid komt de Bouwvereniging in aanmerking voor STEP-Subsidie. Voor het aanvragen van deze subsidie moet er een EI worden aangeleverd die niet ouder is dan een half jaar. De eerste prioriteit is dan ook om alle woningen die in aanmerking komen voor STEP eerst op te nemen en de subsidie aan te vragen. Zodra alle STEP-verzoeken zijn ingediend, worden de uitgevoerde maatregelen in de database verwerkt. Hierna worden de uitgevoerde werkzaamheden ook zichtbaar in de EI. In de praktijk zien we zodoende dat veelal de indexverbetering pas het jaar na de uitvoering zichtbaar is. Omdat in 2017 zowel de reguliere verbeteringen zijn uitgevoerd als ook de extra zonnepanelen zal er in 2018 een relatief grote sprong worden gemaakt in de cijfers op papier. Uiteraard genieten de huurders al sinds de uitgevoerde maatregelen van extra comfort en lagere woonlasten.

Overzicht dat door Aedes wordt aangehouden

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

Overzicht ontwikkeling labelverbetering

Overzicht alle woningen

	2014	2015	2016	2017
label	%	%	%	
A+	0	0	0	1,0%
A	6,4%	15,2%	25,3%	26,4%
B	14,3%	9,1%	16,8%	19,1%
C	39,0%	44,2%	29,8%	29,2%
D	27,4%	14,4%	12,4%	10,7%
E	9,6%	9,5%	8,4%	7,9%
F	1,4%	4,6%	4,3%	3,1%
G	1,9%	3,0%	3,0%	2,6%
Gem EI	1,5893	1,7059	1,6116	1,5569

Overzicht door te exploiteren woningen

	2014	2015	2016	2017
label	%	%	%	
A+	0	0	0	1,2%
A	7,4%	17,3%	28,9%	29,1%
B	16,5%	10,1%	18,9%	20,9%
C	43,3%	48,2%	30,6%	28,7%
D	25,0%	13,4%	12,0%	10,2%
E	6,8%	7,1%	6,0%	6,2%
F	0,8%	3,0%	2,7%	1,9%
G	0,2%	0,9%	0,9%	1,9%
Gem EI	1,5045	1,6226	1,5176	1,4983



Financieel verslag

Financieel beleid

Beleidskaders

Het financieel beleid van De Bouwvereniging is gericht op de beheersing van de kasstromen en op risicobeheersing. Beide hebben een samenhang in het feit dat er continue bewaking plaatsvindt op het geld dat de organisatie verlaat en of dit niet méér is, dan wat er binnenkomt. Leidend hiervoor is het financieel reglement van beleid en beheer. Dit is in 2016 opgesteld, en in 2017 aangevuld. Deze aanvulling was nodig doordat de Woningwet ook op punten iets is aangepast, wat zijn weerslag heeft op het financieel reglement.

In dit reglement staat hoe financieel de verantwoordelijkheden zijn vastgesteld en hoe de financiële stromen worden bewaakt en verwerkt. Het reglement heeft een directe relatie met de statuten van de Bouwvereniging en het treasurystatuut. Deze drie documenten vormen de basis voor het investeringsstatuut.

In het investeringsstatuut zijn de grenzen bepaald waarbinnen de Bouwvereniging wil investeren. In het statuut staat dat de Bouwvereniging alleen investeert in sociale huisvesting die geborgd wordt door het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW). In het statuut is bepaald aan welke minimale rendementen een investering moet voldoen en welke risicobeheersingsmaatregelen zijn doorlopen. Het voor 2017 aangekondigde toezichtkader van het WSW en de Autoriteit Wonen (AW) is uitgesteld naar 2018. Het investeringsstatuut is dan ook niet in 2017 aangepast zoals de bedoeling was, maar dit volgt nadat het WSW en de AW haar toezichtskader definitief heeft gemaakt.

Naast dat we jaarlijks de jaarbegroting opstellen maken we 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 2017-2026 hebben we expliciet getoetst of de meerjarenbegroting voldoet aan de vijf 'financial risks' die het Waarborgfonds Sociale Volkshuisvesting heeft gedefinieerd. Als we hier als corporatie voor alle jaren aan voldoen, is de borging voor nieuwe leningen en daarmee de financierbaarheid in voldoende mate zeker.

Treasurystatuut

Voor het beleid rondom het aantrekken en wegzetten van geldmiddelen werken we met een Treasurystatuut. Dit statuut is in 2016 geactualiseerd. Het statuut voldoet aan de regels zoals gesteld door de Autoriteit Woningcorporaties. Deze toezichthouder schrijft grotendeels de regels voor waar een woningcorporatie zich aan heeft te houden. De Bouwvereniging heeft onverkort de beleidsregels van de autoriteit verwerkt in het treasurystatuut. In 2016 zijn er geen leningen aangetrokken of beleggingen weggezet. Er zijn geen treasurytransacties geweest die getoetst moesten worden aan het treasurystatuut.

Resultaat 2017

Het verslagjaar 2017 is afgesloten met een saldo van € 8,9 mln. negatief (2016 € 4,1 mln. positief). Dit is het resultaat voor de bepaling van de belastingen. Het grote verschil in jaarresultaten heeft voor verreweg het grootste deel te maken met herwaarderingen van de bestaande voorraad. Sinds 2016 waarderen corporaties hun bezit op de marktwaarde. Voorheen waardeerde De Bouwvereniging haar bezit op de historische kostprijs en schreven we af op een investering die we deden in of aan een woning. Bij de marktwaardewaardering wordt ieder jaar het totaal gewaardeerd, en het verschil tussen het ene en andere jaar als resultaat genomen. In 2017 hebben veel woningen zonnepanelen gekregen en zijn vele isolatiemaatregelen genomen. Deze investeringen hebben de waarde van de woningen volgens het handboek marktwaardewaarderingen niet doen toenemen.



Deze investeringen zijn daarom in 2017 nagenoeg geheel afgeboekt via de toets op de marktwaarde tussen de verschillende jaren. Daarnaast is het systeem van waarderen in 2017 aangepast. In 2016 werd de nieuwe waardering voor het eerst toegepast. De regels hiervoor worden in een handboek voorgeschreven door de overheid. De overheid heeft het handboek na de eerste waardering voor 2017 aangepast. Als extra beklemming op de waarde is opgenomen dat woningen met minder dan 145 WWS-punten in de waardering eerst zeven jaar worden door geëxploiteerd. Het vorige handboek ging uit van een waardebeoordeling bij directe verkoop. Deze twee invloeden hebben ertoe geleid dat er een afwaardering van € 10 mln. op het bestaande bezit is genomen. Voor de nieuwbouw van Kluerd Ropens is ook een onrendabele top genomen. Hiervoor is ingeschat dat de toekomstige te verantwoorden marktwaarde circa € 1,8 mln. lager zal zijn dan de kostprijs van de 38 nieuwe woningen.

Het onderhoud is ruim € 1 mln. hoger dan voorgaand jaar. In 2017 zijn alle radiatoren vervangen die meer dan 30 jaar oud waren. Dit is mede gedaan voor de verbetering van de duurzaamheid. De oude radiatoren waren niet alleen niet meer van deze tijd, maar het rendement was ook veel lager dan van de huidige compactere radiatoren. Het renteresultaat is ruim € 1,1 mln. hoger. In 2016 diende er nog een afwaardering plaats te vinden op de embedded derivaten van € 0,8 mln. In 2017 volgde er door de iets hogere rentestand een bijboeking van ruim € 0,2 mln.

Begroting-realisatie

Het jaarresultaat is € 1,6 mln. lager dan verwacht. In het jaar zijn forse verschillen ontstaan tussen de begrote posten en de werkelijke uitkomst. Dit komt onder andere door een verschuiving op een verantwoordingsregel, de onvoorziene aanpassing van het handboek marktwaardewaardering en het minder snel gaan van projecten dan verwacht. De betaalde verhuurdersheffing van € 1,2 mln. was begroot onder de post Lasten verhuur en beheeractiviteiten, maar is verantwoord onder de post overige directe operationele lasten. Hier is puur een verschuiving te zien.

Het onderhoud kent een onderschrijding van € 1,3 mln. Deels komt dit door lagere onderhoudskosten bij zowel het planmatig onderhoud als ook bij het dagelijks onderhoud. Het uitbesteed werk is bij enkele werken goedkoper uitgevallen. Eén werk loopt over naar 2018. Hier is wel begonnen in 2017 maar het kwam door de complexiteit niet af in 2017. De lasten die in 2018 hiervan worden gefactureerd, komen dan ook ten laste van het boekjaar 2018.

De waardeveranderingen zijn met name hoger door de aanpassingen in het handboek. Op basis van de verwachte stijging van de WOZ-waarde was begroot dat het bezit € 6 mln. in waarde zou stijgen. Door de hiervoor beschreven aanpassing van de waardering steeg de waarde van het bezit niet, maar daalde juist puur door deze aanpassing met € 2,8 mln. Begroot was onder de post overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille - € 15,1 mln. Hierin zat een berekende onrendabele top van zonnepanelen, isolatiemaatregelen en reguliere verbeteringen van € 8 mln. Deze lasten zijn in de jaarrekening verwerkt onder de post niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille. De voorziene onrendabele investering aan de woningen op het Dukdalf-terrein ad € 5,5 mln. is nog niet genomen omdat de realisatie minder snel gaat dan ten tijde van het opstellen van de begroting was gedacht.

Door een terugname op de eerdere afboeking van de embedded derivaten die in twee leningen zitten is een positief resultaat op de rentelasten behaald. Er was begroot dat voor nieuwbouwprojecten ook extern geleend zou worden in 2017. Door de vertraging bij deze projecten is er geen geld aangetrokken en is er daarvoor dan ook geen rentelast, die wel begroot was.



Begroting vs realisatie 2017	Begroot	Gerealiseerd	Voor- / nadeel
Bedragen x € 1.000			
Huuropbrengsten	13.435	13.385	
Opbrengsten Servicecontracten	675	666	
Lasten Servicecontracten	-675	-664	
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-2.747	-1.472	
Lasten onderhoudsactiviteiten	-6.024	-4.886	
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-1.235	-2.222	
NETTO RESULTAAT EXPLOITATIE VASTGOEDPORTEFEUILLE	3.429	4.807	1.379
Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling	0	0	
Uitgaven verkocht vastgoed in ontwikkeling	0	-32	
NETTO RESULTAAT VERKOCHT VASTGOED IN ONTWIKKELING	0	-32	-32
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	1.055	1.031	
Toegerekende organisatiekosten	-17	-11	
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-831	-840	
NETTO GEREALISEERD RESULTAAT VERKOOP VASTGOEDPORTEFEUILLE	207	180	-27
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-15.076	-2.277	
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	6.013	-10.057	
WAARDEVERANDERINGEN VASTGOEDPORTEFEUILLE	-9.064	-12.335	-3.271
NETTO RESULTAAT OVERIGE ACTIVITEITEN	0	0	
OVERIGE ORGANISATIEKOSTEN	-40	-170	-131
LEEFBAARHEID	-298	-250	48
Waardeveranderingen van Financiële Vaste Activa en van Effecten	-55		
Opbrengst van Vorderingen die tot de Vaste Activa behoren en van Effecten	0		
Andere Rentebaten en Soortgelijke Opbrengsten	0	1	
Rentelasten en Soortgelijke Kosten	-1.433	-1.108	
FINANCIËLE BATEN EN LASTEN	-1.488	-1.107	381
RESULTAAT UIT GEWONE BEDRIJFSVOERING VOOR BELASTINGEN	-7.253	-8.907	-1.653

Ontwikkeling bedrijfslasten:

Het afgelopen jaren is de Bouwvereniging in de Aedes-benchmark in de A-categorie ingedeeld voor de bedrijfslasten. Dit geeft aan dat de bedrijfslasten lager zijn dan het gemiddelde van alle corporaties (er is sprake van de klassen A, B en C). De beïnvloedbare bedrijfslasten zijn in 2017 licht gestegen door een tijdelijke vervanging en extra inhuur in verband met de ingebruikname van de nieuwe website en het woningzoekendensysteem. Per het eind van het jaar heeft de Bouwvereniging 57 VHE's minder. De lasten worden per woning uitgedrukt in de benchmark. Het kan zijn dat door het tijdelijk lagere aantal woningen (na de sloop volgt herbouw), dit jaar de indeling in B is. Dit is vooral ook afhankelijk van hoe de lasten bij andere corporaties zich ontwikkelen. De niet-beïnvloedbare lasten (belastingen) zijn gestegen doordat het kabinet de verhuurdersheffing extra heeft laten stijgen, waardoor deze lasten € 120.000 hoger waren dan in 2016. De gemeentelijke- en waterschapsbelasting zijn nagenoeg gelijk gebleven.



Financieringen, beleggingen en liquiditeiten

Financieringen

In het treasuryjaarplan 2017 was aangekondigd dat € 10,2 mln. geleend zou moeten worden. Drie bouwplannen zouden in 2017 van start gaan. De bouwplannen in Plan Zuid en op het Dukdalf-terrein zijn echter niet van start gegaan in 2017. In plaats van dat er geleend moest worden is er aan het einde van het jaar juist een overschot aan liquide middelen van € 5,2 mln. Er zijn geen mogelijkheden om leningen zonder boetes vervroegd af te lossen. De twee bouwplannen gaan wel door en daardoor is er sprake van een verschuiving in de tijd dat het geld alsnog nodig zal zijn.

De verwachting is dat pas in de loop van 2018 extra financiering voor de realisatie van alle nieuwbouw- en renovatieplannen moet worden aangetrokken.

De leningportefeuille van de Bouwvereniging bedraagt € 38,5 mln. Dit is € 154.000 minder dan voorgaand jaar. De bedrijfswaarde van de activa is € 139,7 mln. De verhouding tussen de activa en de leningen, 'loan to value', - zoals dit voor het WSW van belang is - komt hiermee uit op 27,6% (2016: 26,8%). De leningen zijn allemaal langer dan vijf jaar gefinancierd, in 2024 vindt de eerste eindaflossing plaats van een lening. De totale portefeuille kent een 'duration' (gemiddelde gewogen looptijd) van 8,7 jaar en een gemiddeld rentepercentage van 3,5%.

Beleggingen en liquiditeiten

De Bouwvereniging heeft ultimo 2017 geen beleggingen of liquide middelen langer dan twee jaar uitstaan. Het liquiditeitssaldo bedraagt € 5,2 mln. In het financieel reglement is opgenomen dat het tegenpartijrisico per bank niet meer dan € 10 mln. per bank mag zijn. Hier is gedurende het hele jaar aan voldaan. Ook aan de minimale rating voor het huisbankierschap is voldaan. Alle gelden staan op rekening bij de huisbankier ABN-AMRO.

Het WSW stelt een benodigd werkkapitaal vast van maximaal 10% van de jaarlijkse huursom. Voor De Bouwvereniging is dit € 1,34 mln. Het bedrag hierboven wordt geacht gebruikt te worden voor interne financiering van projecten of het aflossen van leningen. Aflossen van leningen is voor de Bouwvereniging niet mogelijk. In 2018 wordt van start gegaan met twee bouwprojecten. Naast de leningen die hiervoor nodig zijn zal een deel hiervan met de interne middelen worden gefinancierd.

Renterisico's leningportefeuille

In het treasurystatuut is vastgelegd dat het renterisicovolume in enig jaar maximaal 15% mag bedragen van de som van de verwachte totale financiering de eerstkomende tien jaren. Op basis van de nieuwste begroting overschrijden we deze norm in de jaren 2018 en 2019. In deze jaren is veel geld nodig voor de nieuwbouwprojecten. Het borgingsplafond is voldoende om de financieringen aan te trekken. Doordat er volgens de regels van het WSW geen financiering langer dan zes maanden voor de storting van het geld afgesproken mag worden, en het niet wenselijk is dat het liquiditeitssaldo aan het eind van het jaar te hoog is, kan er nog geen renterisico voor 2019 ingedekt worden. Voor 2018 is dit grotendeels al wel gedaan. Per 1 januari 2018 is de rente van de lening die op dat moment een renteconversie kreeg vastgezet voor vijftien jaar zodat per die datum voor 5,4 mln. het risico direct weg is.



Renterisico's

bedragen x € 1000	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027
Renteconversies	5.400		2.135		6.000					
Contractuele aflossingen	160	166	172	170	178	187	5.197	206	3.217	228
Opslagherzieningen basisrenteleningen (50%)			2.000				2.000			
Totaal jaarlijkse risicopositie	5.560	166	4.308	170	6.178	187	7.197	206	3.217	228
Totaal financiering ultimo vorig verslagjaar	38.534	38.534	38.534	38.534	38.534	38.534	38.534	38.534	38.534	38.534
Portefeullerisico	14%	0%	11%	0%	16%	0%	19%	1%	8%	1%
Norm	15%	15%	15%	15%	15%	15%	15%	15%	15%	15%

bedragen x € 1000	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027
Nieuwe financiering	14.695	26.866	6.999	8.147	0	8.779	15.913	9.942	4.089	1.182
Portefeullerisico	5.560	166	4.308	170	6.178	187	7.197	206	3.217	228
Totaal jaarlijkse risicopositie	20.255	27.032	11.307	8.316	6.178	8.966	23.110	10.148	7.305	1.410
Totaal financiering leningen ultimo jaar	53.069	79.769	86.595	94.572	94.394	102.986	113.703	123.438	124.310	125.265
Bedrijfseconomisch renterisico	38%	34%	13%	9%	7%	9%	20%	8%	6%	1%
Norm	15%	15%	15%	15%	15%	15%	15%	15%	15%	15%

Rentederivaten

De Bouwvereniging heeft geen losse derivaten die gekoppeld zijn aan leningen. Hierdoor zijn er ook geen contractuele verplichtingen voor bijstortingen in verband met lagere marktwaarden van dit soort derivaten. Wel zijn er twee leningen waarin een derivaat zit verpakt. Dit zijn zogenaamde extendible leningen met een embedded derivaat. Sinds 2014 worden deze derivaten ook apart gewaardeerd in de jaarrekening tegen de marktwaarde. Door de rentestijging in 2017 is de marktwaarde aan het einde van het boekjaar € 0,2 mln. hoger dan het jaar ervoor en is dit als positief resultaat genomen. De totale marktwaarde van de derivaten in de leningen is 4,1 mln. negatief.

De totale waarde van de twee derivaten in de leningen is € 4,1 mln. negatief. Op het moment dat de leningen een renteaanpassing krijgen, wordt de waarde van het derivaat dan definitief vastgezet en dient in vijftien jaar lineair dit eerder genomen verlies als winst te worden genomen. De eerste lening heeft per 1-1-2018 de renteaanpassing gehad. De marktwaarde van het derivaat in deze lening is ultimo 2017 € 1,9 mln. negatief. Vanaf het boekjaar 2018 wordt er op dit derivaat dus jaarlijks iets meer dan 0,1 mln. positief resultaat genomen, totdat het derivaat nul is op het moment dat de totale lening ook afloopt. Voor de andere lening met een dergelijk derivaat erin geldt dat deze een renteconversie op 1 oktober 2022 heeft. Tot die tijd dient jaarlijks de marktwaarde nog bepaald te worden op de laatste dag van het jaar en het verschil met het vorige jaar verwerkt te worden in de winst-en-verliesrekening.

Vermogensontwikkeling en continuïteit

De basis voor de financiële sturing is het financieel reglement beleid en beheer met hieronder als uitvoeringsstatuten het treasury statuut en het verbindingen- 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 2017 4,2.

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 ten opzichte van de WOZ-waarde. Dit moet maximaal 50% zijn. De overige vier te beoordelen kengetallen zijn:



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

	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	
Norm											
Solvabiliteit eigen vermogen in %	> 20	75,81	68,59	67,08	66,13	66,80	65,06	62,95	61,90	62,89	63,82
Gewogen Interest Coverage Ratio	> 1,4	2,98	3,00	2,69	2,39	2,35	2,18	2,05	1,99	1,94	1,94
Gewogen Debt Service Coverage ratio	> 1	3,14	3,03	2,90	2,64	2,43	2,19	2,10	2,04	2,03	2,05
Loan to Value in %	< 75	24,12	31,04	32,59	33,23	32,84	34,37	36,42	37,31	36,33	35,41

Op basis van de vastgestelde meerjarenbegroting 2017-2026 voldoet de Bouwvereniging aan al deze gestelde eisen en mag ervan worden uitgegaan dat er borging komt op de benodigde financiering voor de investeringen. Hiermee is de continuïteit van de onderneming ook gewaarborgd. De Bouwvereniging stuurt nadrukkelijk op deze kengetallen in de uitvoering van haar beleid. Er is geen sprake van winstmaximalisatie, maar de continuïteit wordt voortdurend bewaakt door deze kengetallen te monitoren.

Beoordeling AW

De Autoriteit Wonen (AW) die onder het ministerie Infrastructuur en Waterstaat valt, houdt toezicht op de naleving van de governance, de naleving van Wet- en regelgeving en het financiële toekomstperspectief van woningcorporaties. Jaarlijks brengt zij hierover een toezichtbrief uit. Voorheen kwam deze brief uiterlijk 1 december binnen. Vanaf 2017 worden deze uitkomsten gedurende het jaar gedeeld. De beoordeling over 2016 heeft nog niet plaatsgevonden en staat bij de AW op de agenda voor het eerste half jaar van 2018. Wel is er een oordeel over de toewijzingen van nieuwe woningen binnengekomen van het AW. Zowel voor de passendheidsnorm als de Europese staatssteunregels bij toewijzing voldoet de Bouwvereniging aan de regelgeving.

Vennootschapsbelasting

In de jaarrekening is een belastbaar resultaat opgenomen van € 2,1 mln. In de toelichting op de winst-en-verliesrekening is een uiteenzetting gegeven hoe de verrekening van de commerciële winst voor belasting van € 3,8 mln. resulteert in deze belastbare fiscale winst.

Bij het opmaken van de jaarrekening zijn de belastingaangiften van 2014 en 2015 nog niet definitief vastgesteld door de Belastingdienst. De aangifte van 2016 dient voor 1 juni 2018 te worden ingediend. Dit is in het eerste kwartaal van 2018 gedaan. In 2017 is overleg geweest met de Belastingdienst. In 2013 is een grote afwaardering geweest van € 26 miljoen op de woningen door de lagere WOZ-waarden dan opgenomen in de openingsbalans. De komende jaren wordt dit weer gecompenseerd door naar verwachting stijgende WOZ-waarden. Het totale te verrekenen verlies bedraagt na de verwerking van de jaarrekening 2017 nog € 18,6 mln. Dit verlies is verrekenbaar tot en met 2023. Volgens de laatste tax-planning is dat ook het jaar dat de Bouwvereniging voor het eerst vennootschapsbelasting moet gaan betalen.

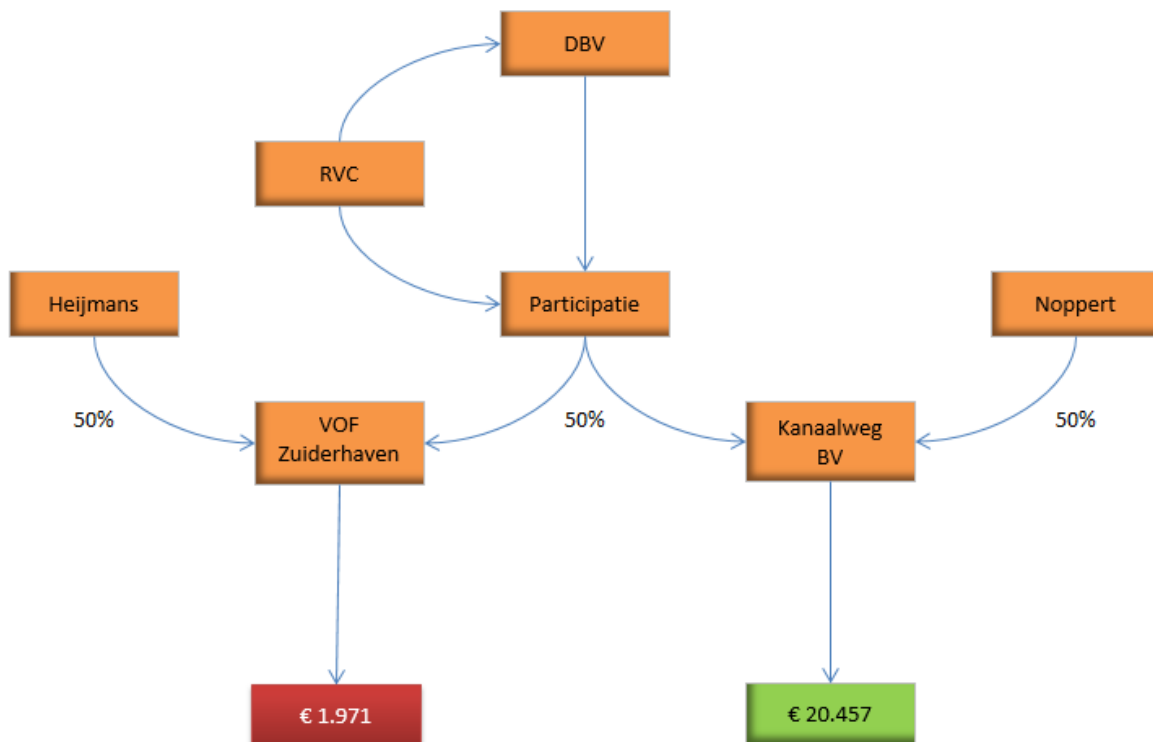
Risicobeheersing

Voor de risicobeheersing heeft de Bouwvereniging een stelsel van procedures en interne controles. In 2016 zijn deze procedures geactualiseerd. Bij iedere vastgelegde procedure is een procedurehouder benoemd.



Er zijn duidelijke afspraken dat de bestuurder van de corporatie niet eenzijdige investeringsverplichtingen aan mag gaan. Ditzelfde geldt voor grondaankopen. Procedureel is vastgelegd dat overlegsituaties hierover te allen tijde moeten plaatsvinden met een tweede medewerker. Alle investeringen groter dan € 0,5 mln. worden gedaan na toestemming van de raad van commissarissen. Verdere risicobeheersing is vastgelegd in het financieel reglement voor beleid en beheer. De Bouwvereniging heeft geen onafhankelijke controller. Vanwege de omvang van de stichting is dit geen wettelijk vereiste. De controllerstaken zoals deze zijn beschreven in het financieel reglement van beleid en beheer worden uitgevoerd door de manager Bedrijfsvoering. Diverse onderdelen van het controllerswerk worden uitgevoerd door de aanwezige medewerker Planning en Control.

Verbindingen



Woningbeheer Participatie BV

De Bouwvereniging heeft de Woningbeheer Participatie BV in 2001 opgericht met als voornaamste doel het deelnemen en participeren in een 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 2017 een negatief resultaat behaald van € 34.139. In 2017 zijn er geen bouwactiviteiten geweest maar zijn de uren voor de projectontwikkeling vanuit De Bouwvereniging wel in rekening gebracht. Zodra de bouwactiviteiten op het Dukdalf-terrein starten, zullen de uren verrekend worden met de VOF-Zuiderhaven.



Ultimo 2017 heeft de Bouwvereniging € 1,67 mln. voorgefinancierd via een rekening-courant verhouding met de Woningbeheer Participatie BV. Dit is gelijk aan de voorfinanciering van 2016. De komende twee jaar worden de bouwactiviteiten in de Vof-Zuiderhaven afgerond en zal de aanwezige grond in de Kanaalweg BV naar verwachting worden verkocht. De Vof-Zuiderhaven en de kanaalweg BV worden daarna opgeheven.

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

Vof 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 Dukdalf-terrein te ontwikkelen. De ontwikkeling van het Welgelegen-terrein is met de laatste oplevering van dertig woningen in 2015 geheel afgerond. In 2017 is vooral gewerkt aan de ontwikkeling van het Dukdalf-terrein. Hier zal De Bouwvereniging zeventig sociale huurwoningen afnemen. In het plan is ook ruimte voor koopwoningen. De plannen hiervoor zijn ontwikkeld in de Vof Zuiderhaven. De grond plus het complete ontwikkelde plan zal in 2018 worden verkocht aan een belegger/investeerder. Voor de voorbereiding van deze laatste fase heeft de Woningbeheer Participatie BV € 1,2 mln. uitgeleend aan de vof.

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

In 2017 heeft de vof-Zuiderhaven een negatief resultaat behaald van € 1.971. De helft daarvan komt ten laste van Woningbeheer Participatie BV.

Kanaalweg BV

In april 2005 is door de Woningbeheer Participatie BV samen met Noppert Heerenveen Vastgoed BV de "Kanaalweg BV" opgericht. Deze bv heeft als doel het verrichten van projectontwikkelingswerkzaamheden in het gebied gelegen aan en in de nabijheid van de Kanaalweg in Harlingen. Enkele jaren geleden is besloten hier een zogeheten exit-strategie te volgen en de posities te verkopen. Noppert Vastgoed is in 2014 failliet verklaard. In 2017 is een stuk grond verhuurd aan de aannemer die de grond nodig had voor stalling van goederen en parkeren voor de realisatie van de nieuwe tunneltraverse door Harlingen. Hiervoor is een vergoeding ontvangen. Ook is een strook grond verkocht aan de gemeente. De gemeente had deze grond nodig voor de aanleg van een uitvalsweg van de tunneltraverse. Door de inkomende geldstroom in de Kanaalweg BV kon een deel van het geleende geld aan de twee aandeelhouders terug worden betaald in 2017. De schuld die de Kanaalweg BV heeft aan de Woningbeheer Participatie BV is in 2017 met € 126.500 gedaald tot € 455.713.

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

In 2017 heeft de Kanaalweg BV een positief resultaat behaald van € 20.457.



Kengetallen

KENGETALLEN PER ULTIMO BOEKJAAR

	2017	2016	2015	2014	2013
Verhuureenheden in exploitatie					
<i>Sociaal vastgoed</i>					
- Vhe's zelfstandig	2.330	2.403	2.409	2.391	2.403
- Vhe's onzelfstandig	73	57	55	37	37
	<u>2.403</u>	<u>2.460</u>	<u>2.464</u>	<u>2.428</u>	<u>2.440</u>
- Bedrijfsruimten Almenum	6	6	6	6	6
Totaal aantal verhuureenheden (vhe's)	<u>2.409</u>	<u>2.466</u>	<u>2.470</u>	<u>2.434</u>	<u>2.446</u>
<i>Vastgoedbeleggingen</i>					
- Vhe's zelfstandig	3	3	4	4	4
- Garages	21	21	21	21	21
- Overige bedrijfsruimten/winkels	2	2	2	2	2
Totaal aantal verhuureenheden (vhe's)	<u>26</u>	<u>26</u>	<u>27</u>	<u>27</u>	<u>27</u>
<i>In beheer</i>					
- Vhe's zelfstandig	130	130	130	130	130
Totaal aantal verhuureenheden (vhe's)	<u>130</u>	<u>130</u>	<u>130</u>	<u>130</u>	<u>130</u>
- Gemiddelde grondslag onroerende-zaak belasting	98	93	92	94	105
Mutaties					
- Aantal nieuw opgeleverd	16	2	30	14	14
- Aantal aangekocht	2				
- Aantal verkocht	-9	-7	-9	-4	-4
- Aantal gesloopt	-66				
- Herclassificatie sociaal vastgoed			15		
Aantal mutaties per saldo	<u>-57</u>	<u>-5</u>	<u>36</u>	<u>10</u>	<u>10</u>
Aantal zelfstandige vhe's naar huurprijsklasse					
- Goedkoop	577	635	639	622	616
- Betaalbaar	1.661	1.662	1.653	1.639	1.497
- Duur<huurtoeslaggrens	92	106	117	128	286
- Duur>huurtoeslaggrens	3	3	4	6	8
Totaal aantal vhe's	<u>2.333</u>	<u>2.406</u>	<u>2.413</u>	<u>2.395</u>	<u>2.407</u>
Kwaliteit					
- Kosten niet planmatig onderhoud per vhe	316	412	406	327	401
- Kosten planmatig onderhoud per vhe	3.473	1.417	576	788	1.209
Totale kosten per vhe	<u>3.788</u>	<u>1.829</u>	<u>983</u>	<u>1.115</u>	<u>1.610</u>
Prijs/kwaliteitverhouding					
- Gemiddeld aantal punten WWS	144,48	141,99	138,80	139,85	140,10
- Gemiddelde netto huurprijs per maand ultimo jaar	478,74	470,91	466,10	457,54	436,24
- Gemiddelde puntprijs per vhe	3,31	3,32	3,36	3,27	3,11
Het verhuren van woningen					
- Mutatiegraad in %	10,00	9,46	8,90	8,60	9,10
- Acceptatiegraad in %	70,59	73,37	87,85	85,71	90,28
- Gemiddeld aantal reacties per vhe (reactiegraad)	28,79	20,01	18,51	15,08	15,08
- Huurachterstand in % van de jaarhuur	0,63	0,62	0,77	0,88	0,86
- Huurderving in % van de jaarhuur	2,86	2,07	1,46	1,13	0,98



KENGETALLEN PER ULTIMO BOEKJAAR

	2017	2016	2015	2014	2013
<i>Onderstaande kengetallen gebaseerd op geconsolideerde jaarrek.</i>					
Financiële continuïteit ultimo boekjaar					
- Solvabiliteit	77,65	79,38	79,29	43,24	40,28
- Liquiditeit (current ratio)	2,24	6,55	5,74	1,45	2,87
- Rentabiliteit eigen vermogen	-5,53	2,22	2,47	16,96	23,34
- Rentabiliteit vreemd vermogen	2,88	5,86	2,31	9,27	3,13
- Rentabiliteit totaal vermogen	-3,76	2,81	2,38	11,88	11,06
- Interne financiering per vhe	65.303	65.494	63.950	13.757	10.538
- Operationele cash-flow per vhe (x € 1.000,-)	1.902	1.620	2.028	1.604	1.857
- Interest dekkingsratio (ICR)	4,19	4,36	4,29	4,28	4,72
- Loan to value	27,58%	26,86%	25,60%	26,54%	29,28%
Balans en Winst- en Verliesrekening					
- Eigen vermogen per vhe	66.911	69.466	67.789	13.600	12.002
- Totale opbrengsten per vhe	5.960	5.793	6.071	6.120	5.570
- Renteresultaat per vhe	535	553	530	448	431
- Jaarresultaat per vhe	-3.511	1.462	1.588	2.216	2.650
Personeelsbezetting					
- Aantal formatieplaatsen per 1000 vhe's per ultimo boekjaar: (<i>exclusief tijdelijk en ingeleend personeel</i>)					
- Technische uitvoerende dienst	5,97	5,84	5,83	4,47	4,45
- Administratief/algemeen	6,25	5,84	6,19	8,49	9,24
Totaal aantal formatieplaatsen	12,21	11,66	12,00	12,95	13,69



De Bouwvereniging

Jaarrekening 2017

GECONSOLIDEERDE BALANS DEBET		31-12-2017	31-12-2016 (Herrekend)
		€(000)	€(000)
VASTE ACTIVA			
<i>Materiële vaste activa</i>			
Sociaal vastgoed in exploitatie (DAEB)	A	188.890	194.320
Commercieel vastgoed in exploitatie (niet-DAEB)	B	689	725
Onroerende zaken in ontwikkeling	C	4.612	3.570
Onroerende en roerende zaken voor eigen gebruik	D	1.463	1.385
		195.654	200.000
<i>Financieel vaste activa</i>			
Deelnemingen	E	1.201	1.154
Vorderingen op groepsmaatschappijen	F	456	582
Latente belastingvordering(en)	G	4.565	4.560
		6.222	6.295
SOM VAN DE VASTE ACTIVA		201.876	206.295
VLOTTENDE ACTIVA			
<i>Voorraden</i>			
Overige voorraden	H	136	152
		136	152
<i>Vorderingen</i>			
Huurdebiteuren	I	90	89
Overige vorderingen	J	6	9
Overlopende activa	K	45	526
		141	624
<i>Liquide middelen</i>		L	
		5.178	8.475
SOM VAN DE VLOTTENDE ACTIVA		5.455	9.251
TOTAAL ACTIVA		207.331	215.546

GECONSOLIDEERDE BALANS CREDIT		31-12-2017	31-12-2016 (Herrekend)
Ná resultaatbestemming		€(000)	€(000)
EIGEN VERMOGEN			
Overige reserve	M	78.038	76.288
Herwaarderingsreserve	N	82.950	94.807
		160.988	171.095
VOORZIENINGEN			
Voorziening onrendabele investeringen en herstructurerings	O	1.276	
		1.276	-
LANGLOPENDE SCHULDEN			
Schulden/leningen kredietinstellingen	P	38.534	38.688
Overige schulden	Q	4.103	4.351
		42.636	43.039
KORTLOPENDE SCHULDEN			
Schulden aan leveranciers	R	772	253
Belastingen en premies sociale verzekeringen	S	755	273
Overlopende passiva	T	903	885
		2.431	1.412
TOTAAL PASSIVA		207.331	215.546

GECONSOLIDEERDE RESULTATENREKENING		2017	2016
<i>(functionele indeling)</i>			(Herrekend)
		€(000)	€(000)
Huuropbrengsten	A	13.385	13.374
Opbrengsten servicecontracten	B	666	655
Lasten servicecontracten	C	-664	-668
Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	D	-1.472	-1.446
Lasten onderhoudsactiviteiten	E	-4.886	-3.879
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	F	-2.222	-2.098
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille		4.807	5.938
Opbrengst verkocht vastgoed in ontwikkeling	G	-	-
Lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling	H	-32	-52
Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling		-32	-52
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	I	1.031	821
Toegerekende organisatiekosten	J	-11	-17
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille op moment verkoop	K	-840	-740
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille		180	64
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	L	-2.277	-827
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	M	-10.057	1.596
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille		-12.335	770
Overige organisatiekosten	N	-170	-164
Leefbaarheid	O	-250	-211
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	P	1	14
Rentelasten en soortgelijke kosten	Q	-1.108	-2.269
Saldo financiële baten en lasten		-1.528	-2.629
RESULTAAT UIT GEWONE BEDRIJFSUITOEFENING			
VÓÓR BELASTINGEN		-8.907	4.091
Belastingen resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening	R	6	-309
Aandeel in resultaat deelnemingen	S	-2	10
RESULTAAT NA BELASTINGEN		-8.903	3.792
TOTAALRESULTAAT		-8.903	3.792

KASSTROOMOVERZICHT (DIRECTE METHODE)		2017	2016
		€(000)	€(000)
1.1	Huurontvangsten	13.379	13.350
1.1.1	Zelfstandige huurwoningen DAEB	12.909	12.973
1.1.2	Zelfstandige huurwoningen niet-DAEB	30	32
1.1.3	Onzelfstandig wooneenheden DAEB	401	313
1.1.7	Maatschappelijk onroerend goed	27	20
1.1.10	Parkeervoorzieningen DAEB	12	12
1.2	Ontvangst vergoedingen	615	660
1.4	Overige bedrijfsontvangen	140	162
1.5	Renteontvangsten	1	3
	A	14.135	14.175
1.6	Erfpacht	2	2
1.7	Personeelsuitgaven	1.952	1.988
1.7.1	Lonen en salarissen	1.487	1.515
1.7.2	Sociale lasten	228	245
1.7.3	Pensioenlasten	237	228
1.8	Onderhoudsuitgaven	2.252	2.608
1.9	Overige bedrijfsuitgaven	3.018	2.734
1.10	Rentebetalingen	1.360	1.443
1.11a	Sectorspecifieke heffingen onafhankelijk van het resultaat	11	11
1.11b	Verhuurderheffing	1.261	1.141
1.13	Vennootschapsbelasting	-297	259
	B	9.559	10.186
KASSTROOM UIT OPERATIONELE ACTIVITEITEN			
	A -/- B)	4.576	3.989
Materiële vaste activa - ingaande kasstroom			
2.1A	Verkoopontvangsten bestaande huur, woon- en niet woongelegenheden	1.097	907
	Verkoopontvangsten nieuwbouw, woon- en niet woongelegenheden	-	-
	Verkoopontvangsten grond en overig	-	-
	C	1.097	907
Materiële vaste activa - uitgaande kasstroom			
2.6A	Uitgaven nieuwbouw huur, woon- en niet woongelegenheden	3.270	1.967
	Uitgaven nieuwbouw koop, woon- en niet woongelegenheden	228	
2.7A	Uitgaven woningverbetering, woon- en niet woongelegenheden	5.282	1.339
	Uitgaven aankoop woongelegenheden (inclusief VOV)		
2.14A	Uitgaven overige investeringen	139	122
2.15A	Externe kosten bij verkoop	24	26
	D	8.943	3.454
Saldo in- en uitgaande kasstroom materiële vaste activa			
	(C -/- D = E)	-7.846	-2.547
Financiële vaste activa - ingaande kasstroom			
2.17.1	Ontvangsten verbindingen en overig	127	-
	Uitgaven verbindingen en overig		
	Saldo in- en uitgaande kasstroom financiële vaste activa		
	F	127	-
KASSTROOM UIT INVESTERINGS-ACTIVITEITEN			
	(E + F)	-7.719	-2.547
3.1.1	Opgenomen door WSW geborgde leningen		-
	Opgenomen niet door WSW geborgde leningen		-
	G	-	-
3.2.1	Aflossing door WSW geborgde leningen	154	148
	Aflossing niet door WSW geborgde leningen		-
	H	154	148
KASSTROOM UIT FINANCIERINGS-ACTIVITEITEN			
	(G -/- H)	-154	-148
4.1	TOTAAL KASSTROOM = MUTATIE LIQUIDE MIDDELEN	-3.297	1.294
5.1	LIQUIDE MIDDELEN PER 1 JANUARI	8.475	7.181
5.2	LIQUIDE MIDDELEN PER 31 DECEMBER	5.178	8.475

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. Het KvK-nummer van de Bouwvereniging is 01031631.

Geconsolideerde groepsmaatschappijen:

<i>Naam</i>	<i>Statutaire zetel</i>	<i>Deelnemingspercentage</i>	<i>Hoofdactiviteit</i>
<i>Woningbeheer Participatie BV</i>	<i>Harlingen</i>	<i>100%</i>	<i>Projectontwikkeling</i>

De geconsolideerde jaarrekening van De Bouwvereniging is opgesteld volgens de bepalingen van het Besluit Toegelaten instellingen volkshuisvesting, de beleidsregels toepassing Wet Normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector (WNT), Titel 9 boek 2 BW, hoofdstuk 645 van de Richtlijnen voor de jaarverslaggeving en de stellige uitspraken van de overige hoofdstukken van de Richtlijnen voor de Jaarverslaggeving, uitgegeven door de Raad van de Jaarverslaggeving.

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.

De enkelvoudige balans is zeer beperkt opgenomen; alle relevante en vereiste informatie over de enkelvoudige jaarrekening is dan ook in de geconsolideerde jaarrekening opgenomen.

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.

Bij het opstellen van de jaarrekening 2017 is gebleken dat de rubricering binnen het eigen vermogen zoals in de jaarrekening 2016 opgenomen onterecht is bepaald. In de jaarrekening 2016 is de herwaarderingsreserve berekend op complexniveau in plaats van op portefeuilleniveau. Deze fout is in de jaarrekening 2017 met terugwerkende kracht per 1 januari 2016 verwerkt. Deze correctie heeft geen effect op het totaalvermogen, echter wel op de herwaarderingsreserve (€ 11,1 mln. positief) en op de overige reserve (€ 11,1 mln. negatief).

Algemene grondslagen

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

Schattingen

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

Consolidatiegrondslagen

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

Financiële instrumenten

Onder financiële instrumenten worden zowel primaire financiële instrumenten (zoals vorderingen en schulden), als afgeleide financiële instrumenten (derivaten) verstaan. In de toelichting op de onderscheiden posten van de balans wordt de reële waarde van het desbetreffende instrument toegelicht als die afwijkt van de boekwaarde. Financiële derivaten worden bij eerste verwerking tegen reële waarde opgenomen en vervolgens per balansdatum tegen de reële waarde geherwaardeerd. De winst of het verlies uit de herwaardering naar reële waarde per balansdatum wordt onmiddellijk in de winst-en-verliesrekening verwerkt. Indien financiële derivaten echter voor hedge accounting in aanmerking komen en hedge accounting wordt toegepast is de verwerking van deze winst of dit verlies afhankelijk van de aard van de afdekking.

Waardering bij eerste verwerking

Bij de eerste verwerking worden de onroerende zaken in exploitatie gewaardeerd tegen de kostprijs. De kostprijs omvat de verkrijgings- of vervaardigingsprijs, inclusief transactiekosten en verminderd met eventuele investeringssubsidies. De verkrijgings- of vervaardigingsprijs wordt bepaald als de som van de bestede externe kosten en de direct hieraan toerekenbare kosten. De in de toekomst te maken kosten voor sloop worden ten laste van het resultaat verantwoord in het jaar dat de exploitatie door sloop wordt beëindigd.

Waardering na eerste verwerking

Onroerende zaken in exploitatie worden op grond van artikel 35 lid 2 van de Woningwet na de eerste verwerking gewaardeerd tegen actuele waarde. Op grond van artikel 31 van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 vindt de waardering plaats tegen de marktwaarde, die overeenkomstig artikel 14 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 plaatsvindt conform de methodiek die is opgenomen in bijlage 2 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 ('Handboek modelmatig waarden marktwaarde'. Stichting v/h De Bouwvereniging hanteert voor haar onroerende zaken in exploitatie de basisversie van het Handboek modelmatig waarden marktwaarde. In de basisversie wordt de waardering van het vastgoed op portefeuilleniveau en de daaraan gerelateerde herwaarderingsreserve modelmatig bepaald. Bij deze waardering is geen taxateur betrokken. Als gevolg hiervan bestaat het risico dat de modelmatig bepaalde actuele waarde van het vastgoed afwijkt van de actuele waarde die met betrokkenheid van een taxateur tot stand zou zijn gekomen.

Na eerste verwerking wordt een waardevermindering of -vermeerdering van de kostprijs als gevolg van de waardering tegen actuele waarde bepaald op complexniveau. De waardevermindering of -vermeerdering wordt in het resultaat verantwoord als 'Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille'.

Uitgaven na eerste verwerking

Uitgaven na eerste verwerking die voldoen aan de algemene activeringscriteria worden geactiveerd tegen kostprijs en vervolgens getoetst aan het verschil in marktwaarde van het complex vóór en na deze uitgaven. Het marktwaardeverschil wordt in het actief verwerkt als een waardevermindering of -vermeerdering en in het resultaat verantwoord als 'Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille'.

Herwaardering

Jaarlijks wordt op balansdatum de actuele waarde van de onroerende zaken in exploitatie opnieuw bepaald. (Ongerealiseerde) winsten of verliezen ontstaan door een wijziging in de actuele waarde worden verantwoord in de winst-en-verliesrekening. Wanneer op complexniveau de actuele waarde de boekwaarde op basis van de verkrijgings- of vervaardigingsprijs (kostprijs) overtreft, wordt een herwaarderingsreserve gevormd die wordt toegelicht bij het eigen vermogen. De boekwaarde op basis van de verkrijgings- of vervaardigingsprijs betreft de initiële verkrijgings- of vervaardigingsprijs (derhalve niet verminderd met cumulatieve afschrijvingen en waardeverminderingen).

Materiële vaste activa

Onroerende zaken in ontwikkeling bestemd voor exploitatie

Binnen de onroerende zaken in exploitatie worden de volgende typen vastgoed onderscheiden:

- Woongelegenheden (eengezinswoningen, meergezinswoningen, studenteneenheden en extramurale zorgeenheden);
- Bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed;
- Parkeergelegenheden (parkeerplaatsen en garages);
- Intramuraal zorgvastgoed.

De onroerende zaken in exploitatie worden op objectniveau geclassificeerd naar DAEB en niet-DAEB vastgoed, rekening houdend met de criteria van de Beschikking van de Europese Commissie d.d. 15 december 2009 aangaande de staatssteun voor toegelaten instellingen. DAEB vastgoed betreft conform deze criteria de woningen met een huurprijs per contractdatum tot aan de huurliberalisatiegrens en het maatschappelijk vastgoed. Maatschappelijk vastgoed is bedrijfsonroerend goed dat wordt verhuurd aan maatschappelijke organisaties, waaronder zorg-, welzijn-, onderwijs- en culturele instellingen en dienstverleners en tevens is vermeld op de bijlage zoals deze is opgenomen in de EC-beschikking d.d. 15 december 2009. Niet-DAEB vastgoed omvat overeenkomstig de eerder genoemde criteria de woningen met een huurprijs per contractdatum boven de huurliberalisatiegrens en het bedrijfsmatig vastgoed (niet zijnde maatschappelijk vastgoed). Woningstichting v/h De Bouwvereniging hanteert de basisversie van het "Handboek modelmatig waarderen marktwaarde".

Onroerende zaken in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie worden bij eerste verwerking gewaardeerd tegen verkrijgings- of vervaardigingsprijs. Activering vindt plaats zodra interne formalisering en externe communicatie te zake het project heeft plaatsgevonden.

Wanneer de marktwaarde van de onroerende zaken in ontwikkeling, bepaald op basis van dezelfde grondslagen als voor de onroerende zaken in exploitatie (inclusief macro economische parameters), lager is dan de verkrijgings- of vervaardigingsprijs, vindt afwaardering naar deze lagere waarde plaats. Deze afwaardering wordt in de resultatenrekening verantwoord onder 'Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille'.

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.

Latentie belastingvordering

Onder de financiële vaste activa zijn latente belastingvorderingen opgenomen, indien en voor zover het waarschijnlijk is dat er fiscale winst beschikbaar zal zijn voor verrekening.

Deze latente belastingvorderingen zijn gewaardeerd tegen nominale/contante waarde waarbij discontering plaatsvindt tegen de nettorente. De latente belastingvorderingen hebben overwegend een langlopend karakter. De nettorente bestaat uit de geldende rente voor langlopende leningen onder aftrek van belasting op basis van het effectieve belastingtarief (20%). De latente belastingvordering heeft betrekking op tijdelijke verschillen tussen waardering in de jaarrekening en de fiscale waardering.

De latente belastingvorderingen hebben betrekking op tijdelijke verschillen tussen waardering in de jaarrekening en de fiscale waardering van het vastgoed in exploitatie. De latente belastingvorderingen hebben daarnaast betrekking op de embedded derivaten, langlopende schulden en op de aanwezige compensabele verliezen.

Vorderingen op maatschappijen waarin wordt deelgenomen

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

Andere deelnemingen

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

Vorraden

Overige voorraden

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

Vorderingen

Overige vorderingen

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

Liquide middelen

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

Voorzieningen

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 onrendabele investeringen en herstructureringen

In de jaarrekening worden naast juridisch afdwingbare verplichtingen tevens feitelijke verplichtingen verwerkt die kunnen worden gekwalificeerd als "intern geformaliseerd en extern gecommuniceerd".

Hiervan is sprake wanneer uitingen namens de woningcorporatie zijn gedaan richting huurders, gemeenten en overige stakeholders aangaande verplichtingen inzake toekomstige herstructureringen en toekomstige nieuwbouwprojecten. Een feitelijke verplichting is gekoppeld aan het besluitvormingsproces van de woningcorporatie rondom projectontwikkeling en herstructurering. Van een feitelijke verplichting is sprake indien de formalisering van de verplichting en de externe communicatie heeft plaatsgevonden.

Verwachte verliezen als gevolg van onrendabele investeringen en herstructureringen 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 desbetreffende 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 de aan deze investering toe te rekenen marktwaarde. Bij het nog niet bekend zijn van de toekomstige marktwaarde wordt de marktwaarde voor nieuwbouw op 70 % van de verwachte stichtingskosten ingeschat.

Voorziening latente belastingen

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

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

Langlopende schulden

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

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

Kortlopende schulden

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

Resultaatbepaling

Het resultaat wordt bepaald met inachtneming van de hiervoor vermelde waarderingsgrondslagen. Baten 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.

Waardering winst-en-verliesrekening

Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille

Huuropbrengsten

Opbrengsten uit de levering van (huur)diensten worden verantwoord naar rato van de geleverde prestaties.

De huuropbrengsten zijn het resultaat van het gevoerde huurprijsbeleid van de groep, rekening houdend met de door het Rijk bepaalde kaders (zoals maximale huurverhoging, maximaal redelijke huur en maximale huursomstijging) en onder aftrek van huurderiving wegens leegstand en oninbaarheid.

Opbrengsten en lasten servicecontracten

De opbrengsten servicecontracten betreffen vergoedingen van huurders boven de netto huurprijs voor leveringen en diensten (zoals energie, water, huismeesters, schoonmaakkosten, glasverzekering). De opbrengsten worden verminderd met deriving wegens oninbaarheid. De kosten van de leveringen en diensten worden verantwoord onder de lasten servicecontracten.

Lasten verhuur en beheeractiviteiten

Hier worden zowel de directe lasten voor de verhuur en beheeractiviteiten als de indirecte lasten via de kostenverdeelstaat verantwoord.

Lasten onderhoudsactiviteiten

De werkelijke onderhoudskosten voor dagelijks- en mutatieonderhoud en planmatig onderhoud worden ten laste van de exploitatie gebracht. Het dagelijks- en mutatieonderhoud wordt onderscheiden in de kosten van derden en de kosten van eigen dienst. De lasten van onderhoud onderscheiden zich van activeerbare uitgaven wanneer geen sprake is van waardevermeerdering van het actief. Onder deze post worden alle direct aan het verslagjaar toe te rekenen kosten van onderhoud verantwoord. Van toerekenbaarheid is sprake als de daadwerkelijke werkzaamheden in het verslagjaar hebben plaatsgevonden.

Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille

De post Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille betreft het saldo van de behaalde verkoopopbrengst minus de toerekenbare verkoop- en organisatiekosten en de geactiveerde waarde met betrekking tot het vastgoed.

Verkoopopbrengsten worden in het resultaat verwerkt in het jaar waarin de leveringsakte van de verkoop bij de notaris passeert.

Waardeveranderingen vastgoedportefeuille

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 de geschatte toekomstige marktwaarde 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 toezichhoudende 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 verliezen, die ontstaan door een wijziging in de marktwaarde van het vastgoed in exploitatie per ultimo van het verslagjaar.

Saldo financiële baten en lasten

Overige organisatiekosten

De opbrengsten en kosten die niet toerekenbaar zijn (ook niet na toerekening van indirecte kosten), worden opgenomen onder overige organisatiekosten. Voorbeelden hiervan zijn (een deel van) de (salaris)kosten van het management en de raad van commissarissen.

Leefbaarheid

Onder deze post zijn leefbaarheidsuitgaven inzake sociale activiteiten en fysieke activiteiten opgenomen. De uitgaven inzake sociale activiteiten omvatten wijkgebonden uitgaven voor ondersteuning van bewonersinitiatieven, gebiedsgericht personeel (zoals een wijkbeheerder en woonconsulenten), leefbaarheidsonderzoeken en uitgaven voor activiteiten zoals welkomstbijeenkomsten bestrijding woonoverlast, buurtbemiddeling, deelname sociaal team en tweede kansbeleid.

De uitgaven inzake fysieke activiteiten omvatten wijkgebonden uitgaven voor o.a bijzondere gebouwen (zoals een wijkservicebureau), onderhoud groenvoorziening, speeltoestellen, beveiliging openbare ruimte en cameratoezicht.

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.

Rentebaten

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

Rentelasten

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

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

Belastingen

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

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

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

Kasstroomoverzicht

Het kasstroomoverzicht wordt opgesteld volgens de directe methode. De geldmiddelen in het kasstroomoverzicht bestaan uit liquide middelen en vlottende effecten. De effecten kunnen worden beschouwd als zeer liquide beleggingen.

Winstbelastingen, ontvangen interest, betaalde interest en ontvangen dividenden worden opgenomen onder de kasstroom uit operationele activiteiten. Betaalde dividenden worden opgenomen onder de kasstroom uit financieringsactiviteiten.

De verkrijgingsprijs van verworven groepsmaatschappijen wordt opgenomen onder de kasstroom uit investeringsactiviteiten, voor zover betaling in geldmiddelen heeft plaatsgevonden. Hierbij worden geldmiddelen aanwezig in deze groepsmaatschappijen afgetrokken van de aankoopprijs.

Transacties waarbij geen ruil van geldmiddelen plaatsvindt, waaronder financiële leasing, worden niet in het kasstroomoverzicht opgenomen. De betaling van de leasetermijnen uit hoofde van het financiële-leasecontract wordt voor het gedeelte dat betrekking heeft op de aflossing als een uitgave uit financieringsactiviteiten aangemerkt en voor het gedeelte dat betrekking heeft op de interest als een uitgave uit operationele activiteiten.

TOELICHTING OP DE GECONSOLIDEERDE BALANS

VASTE ACTIVA

Materiële vaste activa

DAEB

A. Verloopoverzicht onroerende zaken in exploitatie

Boekwaarde onroerende zaken in exploitatie 1/1	194.320	191.794
Investerings, initiële verkrijgingen	775	1.339
Overboeking van onroerende zaken in ontwikkeling	1.992	115
Buitengebruikstellingen door verkoop	-833	-538
Winsten of verliezen agv aanpassingen van de marktwaarde Zonnepanelen	-10.022	1.611
Overige mutaties (incl. sloop)	4.832	-2.176
Boekwaarde onroerende zaken in exploitatie 31/12	188.890	194.320
Bedrijfswaarde onroerende zaken in exploitatie 31/12	139.143	143.435

Niet DAEB

B. Verloopoverzicht onroerende zaken in exploitatie

Boekwaarde onroerende zaken in exploitatie 1/1	725	940
Investerings, initiële verkrijgingen		
Overboeking van onroerende zaken in ontwikkeling		
Buitengebruikstellingen door verkoop		-202
Winsten of verliezen agv aanpassingen van de marktwaarde	-36	-13
Overige mutaties		
Boekwaarde onroerende zaken in exploitatie 31/12	689	725
Bedrijfswaarde onroerende zaken in exploitatie 31/12	587	601

TOTAAL

Verloopoverzicht onroerende zaken in exploitatie

Boekwaarde onroerende zaken in exploitatie 1/1	195.045	192.734
Investerings, initiële verkrijgingen	775	1.339
Overboeking van onroerende zaken in ontwikkeling	1.992	115
Buitengebruikstellingen door verkoop	-833	-740
Winsten of verliezen agv aanpassingen van de marktwaarde Zonnepanelen	-10.058	1.598
Overige mutaties (incl. sloop)	4.832	-2.176
Boekwaarde onroerende zaken in exploitatie 31/12	189.579	195.045
Bedrijfswaarde onroerende zaken in exploitatie 31/12	139.730	144.036

Onroerende zaakbelasting

De waarde van de onroerende zaken in exploitatie bedroeg volgens de aanslag onroerende zaakbelasting 2018 (peildatum 01-01-2017) in totaal € 244,1 miljoen.

Verzekering

Het kantoor en de werkplaats zijn per 31 december 2017 verzekerd tegen het risico van brand- en stormschade voor een bedrag van € 3,25 miljoen. De wijziging van de verzekerde waarden vindt ultimo elk jaar middels indexering plaats.

Bedrijfswaarde

De bedrijfswaarde van de activa wordt niet gebruikt in de waardering op de balans maar wordt in de toelichting op de balans vermeld. Voor deze waardering op bedrijfswaarde zijn de volgende algemene uitgangspunten genomen:

- Jaarlijkse huurverhoging eerste jaar 1,40%, tweede jaar 1,50%, derde jaar 1,60% en daarna 1,60%;
- Prijsinflatie eerste jaar 1,40%, tweede jaar 1,50%, derde jaar 1,60% en daarna 1,60%;
- Loonstijging eerste jaar 2,20 %, tweede jaar 2,30%, derde jaar 2,30% en daarna 2,30%;
- Bouwkostenstijging eerste jaar 2,20%, tweede jaar 2,30%, derde jaar 2,30% en daarna 2,30%;
- Kosten algemeen beheer per woning op basis van de goedgekeurde meerjarenbegroting;
- Huurderving 1%;
- Disconteringsvoet van 5,00%;
- De grondcomponent wordt gevormd door de contant gemaakte actuele waarde;
- Het planmatige onderhoud is conform de meerjarenonderhoudsbegroting per complex ver-werkt;
- 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.

2017
x € 1.000

2016
x € 1.000

Verloopoverzicht mutaties in marktwaarde

Marktwaarde begin boekjaar	195.045
Mutaties:	
· Parameteraanpassingen als gevolg van marktontwikkelingen	-3.204
· Parameteraanpassingen als gevolg van de validatie van het handboek 2016	921
· Methodische wijzigingen in de software als gevolg van nieuwe regels in het handboek	-2.786
· Andere wijzigingen in de software	51
· Mutaties in het bezit van de corporatie	-1.216
· Mutaties in de basisgegevens van de corporatie als correctie op de vorig jaar gehanteerde gegevens	769
Totaal:	-5.466
Marktwaarde einde boekjaar	189.578

Complexindeling

Om de marktwaardewaardering van het onroerend goed in exploitatie te bepalen, zijn alle verhuureenheden opgedeeld in waarderingscomplexen. Een waarderingscomplex is een samenstel van verhuureenheden dat in principe bestaat uit vergelijkbare verhuureenheden voor wat betreft type vastgoed, bouwperiode en locatie, en dat als één geheel in verhuurde staat aan een derde partij kan worden verkocht. Alle verhuureenheden maken deel uit van een waarderingscomplex of zijn een afzonderlijk waarderingscomplex.

Doorexploiteer- en uitpondscenario

De geschatte toekomstige kasstromen worden bepaald op basis van de discounted cash flow ('DCF') methode. Voor woon- en parkeergelegenheden vindt de bepaling van de toekomstige inkomende en uitgaande kasstromen plaats aan de hand van enerzijds het doorexploiteerscenario en anderzijds het uitpondscenario, mede op basis van artikel 31 van het Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting (BTIV). De marktwaarde in verhuurde staat is op waarderingscomplex niveau bepaald op basis van de hoogste waardering van het doorexploiteer- of uitpondscenario, beide berekend op basis van de contante waarde van inkomende en uitgaande kasstromen.

Het doorexploiteerscenario veronderstelt dat verhuureenheden worden doorverhuurd, waarbij elk jaar bij een deel van de verhuureenheden de huurder verhuist. Bij de leegkomende verhuur-eenheden wordt verondersteld dat die eenheid opnieuw wordt verhuurd, waarbij de huur na mutatie wordt aangepast naar de potentiële huur op basis van de markthuurl of de maximale huur op basis van het woningwaarderingstelsel. Aan het einde van een 15-jarige DCF-periode wordt een eindwaarde opgenomen. De kasstromen in de 15-jarige DCF-periode en deze eindwaarde worden vervolgens contant gemaakt naar balansdatum en opgeteld. De eindwaarde wordt bepaald op basis van de veronderstelling van doorexploiteren met een voortdurende looptijd, waarbij de afzonderlijke kasstromen zich ontwikkelen met de eigen groeivoet. Instandhoudingsonderhoud wordt vanaf het 16e jaar met 100% verhoogd, teneinde renovatie te adresseren. Voor bedrijfsmatig en maatschappelijk vastgoed alsmede voor studentencomplexen, parkeergelegenheden en intramuraal zorg- vastgoed is alleen het doorexploiteerscenario van toepassing.

Het uitpondscenario veronderstelt dat verhuureenheden bij mutatie leeg complexmatig worden verkocht. In tegenstelling tot het doorexploiteerscenario wordt de huur voor deze verhuur-eenheden niet aangepast, maar wordt daarvoor in de plaats de verwachte verkoopkasstroom opgenomen. Aan het einde van een 15-jarige DCF-periode wordt een eindwaarde van de nog niet verkochte verhuureenheden opgenomen. De kasstromen in de 15-jarige DCF-periode en deze eindwaarde worden vervolgens contant gemaakt naar balansdatum en opgeteld. De eindwaarde wordt bepaald op het verder uitponden van de aan het eind van het 15e jaar nog niet verkochte woongelegenheden, waarbij de mutatiekans met 50% wordt gehalveerd ten opzichte van de mutatiekans in het doorexploiteerscenario.

Sinds maart 2017 geldt voor woningen die blijvend gereguleerd zijn (t/m 144 WWS-punten) voor de kopende partij een verplichting om de woning minimaal zeven jaar te exploiteren alvorens aan een uitpondscenario te kunnen starten. Gedurende de zevenjaars exploitatieperiode gelden de regels voor gereguleerde verhuur.

Macro-economische parameters

Om de te verwachten kasstromen in de DCF-berekening te bepalen, wordt gebruik gemaakt van de macro-economische parameters:

Parameters woongelegenheden	2017	2018	2019	2020	2021 e.v.
Prijsinflatie	1,30%	1,30%	1,50%	2,00%	2,00%
Loonstijging	1,60%	2,20%	2,20%	2,20%	2,50%
Bouwkosten	1,60%	2,20%	2,20%	2,20%	2,50%
Leegwaardestijging	2,30%	3,90%	7,30%	4,65%	2,00%

2017
x € 1.000

2016
x € 1.000

Parameters woongelegenheden Type \ Bouwjaar	<1960	1960 - 1974	1975 - 1989	1990 - 2004	>= 2005
Instandhoudingsonderhoud per vhe – EGW	909	984	837	858	861
Instandhoudingsonderhoud per vhe – MGW	849	969	787	859	846
Instandhoudingsonderhoud per vhe – zorgeenheid (extramuraal)	1.018	1.005	884	987	992

Parameters woongelegenheden	2017	2018	2019	2020	2021 e.v.
Mutatieonderhoud - EGW	836	836	836	836	836
Mutatieonderhoud - MGW	628	628	628	628	628
Mutatieonderhoud - zorgeenheid (extramuraal)	628	628	628	628	628
Beheerkosten - EGW	427	427	427	427	427
Beheerkosten - MGW	420	420	420	420	420
Beheerkosten - zorgeenheid (extramuraal)	387	387	387	387	387
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten als percentage van de WOZ (exclusief gemeentelijke OZB die is gebaseerd op de gemeentelijke tarieven 2016, uitgedrukt in een percentage van de WOZ waarde met waardepeildatum 1 januari)	0,13%	0,13%	0,13%	0,13%	0,13%
Verhuurderheffing, als percentage van de WOZ (vanaf 2023 e.v. 0,567%)	0,536%	0,591%	0,591%	0,592%	0,592%
Huurstijging boven prijs- inflatie voorgaand jaar - zelfstandige eenheden	1,20%	1,00%	0,80%	0,60%	0,30%
Huurstijging boven prijs- inflatie voorgaand jaar - onzelfstandige eenheden	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Huurderving, als percentage van de huursom	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%
Mutatiekans bij doorexploiteren	Som aantal mutaties afgelopen vijf jaar : som aantal vhe's afgelopen vijf jaar				
Mutatiekans bij uitponden	De mutatiekans in het uitpondscenario kan per prognosejaar variëren, waarbij de mutatiekans voor doorexploiteren de basis vormt voor de hoogte van de mutatiekans bij uitponden				
Verkoopkosten bij uit- ponden, als percentage van de leegwaarde	1,60%	1,60%	1,60%	1,60%	1,60%
Disconteringsvoet	7,06%	7,06%	7,06%	7,06%	7,06%

In het doorexploiteerscenario wordt de huur bij mutatie aangepast naar de markthuur of de maximale huur, afhankelijk of de woongelegenheid bij mutatie is te liberaliseren. Indien de maximale huur lager dan of gelijk is aan de huurliberalisatie-grens, dan is de nieuwe huur het minimum van de markthuur en de maximale huur volgens het woningwaarderingstelsel.

Indien de maximale huur hoger is dan de liberalisatiegrens, is de nieuwe huur de markthuur. Voor splitsingskosten is een norm gehanteerd van € 500 per te splitsen eenheid. De overdrachtskosten, bestaande uit overdrachtsbelasting alsmede notaris- en registratiekosten, bedragen 3% van de berekende waarde van een verhuureenheid.

Parameters maatschappelijk onroerend goed	2017	2018	2019	2020	2021 e.v.
Prijsinflatie	1,30%	1,30%	1,50%	2,00%	2,00%
Instandhoudingsonderhoud	€ 8,15 per m2 bvo				
Mutatieonderhoud	€ 10,20 per m2 bvo				
Marketing	14,00% van de marktjaarhuur				
Beheerkosten maatschappelijk onroerend goed	3,00% van de markthuur				
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten als percentage van de WOZ (exclusief gemeentelijke OZB die is gebaseerd op de gemeentelijke tarieven 2016, uitgedrukt in een percentage van de WOZ waarde met waardepeildatum 1 januari)	0,37%	0,37%	0,37%	0,37%	0,37%
Disconteringsvoet	9,84%	9,84%	9,84%	9,84%	9,84%

De overdrachtskosten, bestaande uit overdrachtsbelasting alsmede notaris- en registratiekosten, bedragen 7% van de berekende waarde van een verhuureenheid.

2017
x € 1.000

2016
x € 1.000

Parameters parkeergelegenheden	2017	2018	2019	2020	2021 e.v.
Prijsinflatie	1,30%	1,30%	1,50%	2,00%	2,00%
Instandhoudingsonderhoud	€ 47,00 per jaar				
Mutatieonderhoud	€ 36,00 per jaar				
Belastingen en verzekeringen, uitgedrukt in een percentage van de WOZ waarde met waardepeildatum 1 januari	0,25%	0,25%	0,25%	0,25%	0,25%
Disconteringsvoet	8,35%	8,35%	8,35%	8,35%	8,35%

Voor splitsingskosten is een norm gehanteerd van € 508 per te splitsen eenheid. De verkoopkosten bedragen € 508 per verhuureenheid. De overdrachtskosten, bestaande uit overdrachtsbelasting alsmede notaris- en registratiekosten, bedragen 7% van de berekende waarde van een verhuureenheid.

C. Verloopoverzicht onroerende zaken in ontwikkeling bestemd voor exploitatie

Boekwaarde onroerende zaken in ontwikkeling bestemd voor exploitatie 1/1	3.570	2.530
Investeringsen	3.658	1.980
Buitengebruikstellingen en afstotingen		
Winsten of verliezen agv aanpassingen van de marktwaarde	-624	-825
Overboekingen van/naar voorraden, vastgoed voor eigen gebruik en vastgoed in exploitatie	-1.992	-115
Overige mutaties		
Boekwaarde onroerende zaken in ontwikkeling bestemd voor exploitatie 31/12	4.612	3.570

D. Onroerende en roerende zaken voor eigen gebruik

Saldo begin boekjaar:		
- aanschaffingswaarde	4.056	3.867
- afschrijvingen	-2.671	-2.467
Boekwaarde	1.385	1.400
Mutaties in het boekjaar:		
- investeringen	233	190
- desinvesteringen		
- afschrijvingen	-156	-205
Totale mutaties	78	-15
Saldo einde boekjaar:		
- aanschaffingswaarde	4.290	4.056
- afschrijvingen	-2.827	-2.671
Boekwaarde	1.463	1.385

De investeringen betreffen ICT en bedrijfswagen.

- afschrijvingstermijn ICT = 5 jaar
- afschrijvingstermijn bedrijfswagen = 5 jaar

Onroerende zaakbelasting

De waarde van de onroerende zaken voor eigen gebruik bedroeg volgens de aanslag onroerende zaakbelasting 2018 (peildatum 01-01-2017) in totaal € 0,97 miljoen.

Financieel vaste activa

E. Deelnemingen

50% in het aandelenkapitaal van de Kanaalweg B.V.	9	9
50% deelname in de VOF Zuiderhaven	1.192	1.145
	1.201	1.154

F. Vorderingen op groepsmaatschappijen

Kanaalweg BV: verstrekte voorschotten en voorbereidende investeringen	456	582
---	-----	-----

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

	2017 x € 1.000	2016 x € 1.000
G. Verloopoverzicht latente belastingvorderingen		
Latente belastingvorderingen 1/1	4.560	4.869
<u>Latente fiscale waardering langlopende leningen</u>		
Stand per 1/1	135	189
Mutatie boekjaar	-55	-55
Stand per 31/12	80	135
<u>Latentie a.g.v. waardering embedded derivaten</u>		
Stand per 1/1	797	577
Mutatie boekjaar	32	219
Stand per 31/12	829	797
<u>Latentie a.g.v. verrekenbare verliezen VPB</u>		
Stand per 1/1	3.628	4.102
Mutatie boekjaar	28	-474
Stand per 31/12	3.656	3.628
Latente belastingvorderingen 31/12	4.565	4.560

In 2013 is er een fiscaal verlies geleden van circa 26 miljoen door een fiscale afboeking op het bezit. Als gevolg hiervan is er in 2015 een actieve belastinglatentie gevormd waarbij toekomstige verrekenbare fiscale winsten t/m 2024 contant zijn gemaakt (rekenpercentage 3). Na de aangifte VPB 2016 resteert er volgens de fiscus nog een bedrag van 20,6 mln te verrekenen verliezen. De herrekenende actieve latentie per 31-12-2016 bedraagt € 3,7 mln.

VLOTTENDE ACTIVA

H. Voorraden

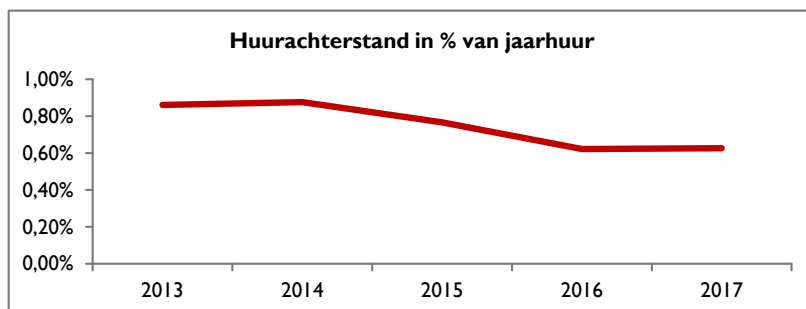
Door digitalisering van het magazijn wordt vanaf eind 2015 met 'busvoorraad' gewerkt.

- Voorraden geautomatiseerd magazijn
- Overige voorraad

	131	142
	5	10
	136	152

I. Huurdebiteuren

Huurdebiteuren



Huurachterstanden uitgedrukt in een percentage van de jaarhuur

0,63% 0,62%

J. Overige vorderingen

Debiteuren vertrokken huurders
Overige debiteuren
af: Voorziening dubieuze debiteuren
Totaal

	112	127
	15	25
	-121	-143
	6	9

Verloop voorziening dubieuze debiteuren:

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

	-143	-142
	27	21
	-5	-22
	-121	-143

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.

	2017 x € 1.000	2016 x € 1.000
K. Overlopende activa		
Nog te ontvangen opbrengsten		
Terug te ontvangen voorlopige aanslag VPB 2012		297
Rente		12
Leveranciers		90
Vooruitbetaalde kosten		
Licenties	3	71
Verzekeringen	31	56
Leveranciers / Overig	11	
Totaal	45	526

L. Liquide middelen		
Deposito rekeningen	4.750	8.225
Rekening courant	428	247
Kas	1	3
Totaal direct opvraagbaar	5.178	8.475

EIGEN VERMOGEN

M. Verloopoverzicht overige reserves		
Overige reserves 1/1	76.288	73.662
Herclassificatie herwaardering op complexniveau		
Resultaat boekjaar	-8.903	2.196
Realisatie uit herwaarderingsreserve	10.653	430
Overige reserves 31/12	78.038	76.288

Het bestuur stelt aan de RvC voor het resultaat over boekjaar 2017 als volgt te verdelen: het gerealiseerde resultaat over boekjaar 2017 van € 8,9 mln. aan de overige reserves te onttrekken en € 10,1 mln. toe te voegen aan de herwaarderingsreserve.

N. Verloopoverzicht herwaarderingsreserve		
Herwaarderingsreserve 1/1	94.807	93.641
Herclassificatie herwaardering op complexniveau		
Realisatie verkoop DAEB-woningen	-593	-410
Realisatie verkoop niet DAEB-woningen		-20
Mutatie door sloop	-1.206	
Mutatie door herwaardering bezit	-10.058	1.596
Herwaarderingsreserve 31/12	82.950	94.807

Voor de realiseerbaarheid van de waarde van de onroerende zaken in exploitatie en het hiermee samenhangende deel van de herwaarderingsreserve verwijzen wij naar het bestuursverslag.

VOORZIENINGEN

O. Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen		
Saldo begin boekjaar		
- onrendabele top Kluerd Ropens	1.900	
- boekwaarde exploitatie in ontwikkeling Kluerd Ropens	-624	
	1.276	

LANGLOPENDE SCHULDEN

P. Schulden/leningen kredietinstellingen		
Saldo begin boekjaar	38.688	38.836
- nieuwe leningen		
- aflossingen	-154	-148
Saldo einde boekjaar	38.534	38.688
Waarvan looptijd > 5 jaar	38.534	38.688

2017
x € 1.000

2016
x € 1.000

GELDVERSTREKKER



SOORT LENING



Alle leningen zijn geborgd via het Waarborgfonds Sociale Woningbouw.

De aflossingsverplichtingen bedragen:

Contractuele eindaflossingen zijn de grote bedragen.

De reguliere aflossingen zijn die, die elk jaar terugkomen en dus kleiner van karakter zijn.

- contractuele eindaflossingen

- reguliere aflossingen

Totaal

154	148
154	148

Voor komend boekjaar bedragen de

- contractuele eindaflossingen

€ -

- reguliere aflossingen

€ 160.000

De marktwaarde van de leningen bedraagt ultimo huidig boekjaar 47,009 mln.

Gewogen gemiddelde rentevoet: van alle leningen

3,50%

3,50%

Q. Overige langlopende schulden

Beginsaldo

- mutaties

Eindsaldo embedded derivaten

4.351	3.517
-248	834
4.103	4.351

Betreft de marktwaarde van embedded derivaten in twee extendible leningen van ABN-AMRO.

Deze lopen tot respectievelijk 2018 en 2022.

KORTLOPENDE SCHULDEN

R. Schulden aan leveranciers

772

253

S. Belastingen en sociale verzekeringen

- omzetbelasting

- vennootschapsbelasting

755

273

755

273

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

T. Overlopende passiva

- transitorische rente leningen

- vooruitontvangen huur

- voorziening servicefondsen (Glas, Service, Ontstopping)

- tegoed verlofuren personeel

- premies pensioenfondsen

- kosten externe controle

- bijdrage huurdersvereniging

- voorzieningen op complexniveau

- diversen

Totaal

535	539
158	171
81	69
44	38
26	24
27	25
4	4
9	4
19	11
903	885



Niet uit de balans blijvende rechten en verplichtingen

Obligoverplichting WSW

De Bouwvereniging is deelnemer in het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW). Hiervoor dient een obligoverplichting te worden aangehouden. Deze verplichting is voorwaardelijk. Zolang het risicovermogen van het WSW voldoende is om eventuele betalingsverplichtingen van WSW-deelnemers over te nemen, wordt geen beroep gedaan op deze obligoverplichting. De hoogte van het tarief is door het WSW vastgesteld op 3,85% van de geborgde leningen (inclusief de afgesloten leningen voor de toekomst). Voor de Bouwvereniging is de obligo voor het WSW € 1,484 mln.

Lease

De Bouwvereniging heeft drie bedrijfsbussen en twee personenauto's geleased. De leaseverplichting voor het komende boekjaar bedraagt € 56.800.

Jubileakosten

De berekende waarde van de jubilea-uitkeringen in de toekomst voor het huidige vaste personeel bedraagt € 127.604.

Erfpachtverplichtingen

De jaarlijkse erfpachtverplichting voor terreinen bedraagt € 1.869 (2016: € 1.869). De resterende looptijd van de huurcontracten zijn respectievelijk 6, 9, 15, 35 en 43 jaar.

Verplichtingen persoonsgebonden loopbaanbudget

In de CAO Woondiensten is een persoonsgebonden loopbaanbudget per medewerker afgesproken. Elke medewerker heeft, afhankelijk van indiensttreding, recht op een budget ten behoeve van zijn loopbaanontwikkeling. Ultimo 2017 bedraagt het budget € 80.000 (2016: € 92.000).

2017
x € 1.000

2016
x € 1.000

TOELICHTING OP DE GECONSOLIDEERDE RESULTATENREKENING

BEDRIJFSOPBRENGSTEN

A. Huuropbrengsten

Te ontvangen netto huur:

- woningen, garages en winkels	13.771	13.656
af: huurderiving wegens mutatieleegstand / oninbare huur	-386	-282
Totaal	13.385	13.374

De te ontvangen netto maandhuur bleef met € 1.143.000 in december 2017 gelijk aan die van december 2016.

Specificatie huurmutatie:

Huurverhoging per 1 juli		9
In exploitatie genomen	17	1
Overige huuraanpassingen	2	3
Verkoop van woningen	-5	-4
Sloop van woningen	-14	
Totaal	-	9

Percentage huurderiving/oninbaar t.o.v. de te ontvangen huur: 2,80% 2,07%

B. Opbrengsten servicecontracten

Te ontvangen vergoeding voor diverse diensten

Derving wegens leegstand	676	663
Totaal	666	655

C. Lasten servicecontracten

Stroomkosten	-90	-110
Schoonmaakkosten	-108	-104
Kosten ontstoppingen	-41	-42
Onderhoud tuinen	-56	-55
Glasverzekering	-26	-25
Servicekosten	-31	-38
Bijdrage inrichting Casa Cara	-1	-1
Bijdrage gasverbruik recreatie Casa Cara	-2	-2
Wassen ramen	-10	-10
Onderhoud recreatiezaal	-8	-6
Kabeltelevisie	-16	-23
Verwarmingskosten	-139	-138
Welzijnscommissie Almenum	-10	-10
Verontreinigingskosten	-11	-9
Waterverbruik	-12	-17
Telefoonkosten Almenum	-2	-3
Zorg / dect Almenum	-32	-16
VvE De Marne	-15	-16
VvE Plan Zuid	-7	-8
Normkosten algemeen beheer	-22	-24
Overige kosten	-26	-11
Totaal	-664	-668

	2017 x € 1.000	2016 x € 1.000
D. Lasten verhuur- en beheeractiviteiten		
Salarissen, sociale premies, pensioenen	-731	-774
Inlenen personeel	-167	-159
Advisering door derden	-130	-138
Vergoedingen RvC (incl. btw)	-43	-44
Organisatiekosten	-396	-366
Overige, o.a. contributie Aedes	-41	-41
Overige opbrengsten	36	75
	-1.472	-1.446
E. Lasten onderhoudsactiviteiten		
Salarissen, sociale premies, pensioenen	-861	-933
Organisatiekosten	-354	-354
Planmatig onderhoud (uitbesteed werk)	-2.952	-1.789
Contractonderhoud (uitbesteed werk)	-389	-352
Niet planmatig onderhoud (uitbesteed werk)	-329	-451
	-4.886	-3.879
F. Overige directe operationele lasten exploitatie bezit		
Sectorspecifieke heffingen	-1.272	-1.152
Rioolbelasting	-451	-460
Onroerende zaakbelasting	-324	-312
Waterschapslasten	-155	-156
Retributies	-17	-17
Erfpachten	-2	-2
	-2.222	-2.098
Netto gerealiseerd verkoop		
G. Opbrengst verkocht vastgoed in ontwikkeling		
H. Lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling	-32	-52
I. Opbrengst verkopen	1.097	907
I. Kosten verkopen	-66	-86
J. Toegerekende organisatiekosten (lonen en bedrijfslasten)	-11	-17
K. Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille op moment verkoop	-840	-740
	148	12
L. Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille		
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille in verband met sloop	-446	
Onrendabele top	-1.831	-827
	-2.277	-827
M. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille		
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-10.057	1.596
	-10.057	1.596
N. Overige organisatiekosten		
Personeelskosten en samenhangende bedrijfslasten die gemaakt worden voor onder meer MT-zaken, contract Harlinga, ontwikkeling grondposities	-126	-149
Kosten externe controle	-59	-55
Verzekeringen	-56	-55
Opbrengst contract Harlinga	70	95
	-170	-164
De uitsplitsing van de honoraria van de controlerend accountant zijn als volgt:		
- Controle van de jaarrekening	-59	-55
- Fiscale adviesdiensten	-15	-15
	-74	-70

	2017 x € 1.000	2016 x € 1.000
O. Leefbaarheid		
Salarissen, sociale premies, pensioenen	-102	-98
Overige bedrijfslasten	-33	-35
Externe uitgaven	-115	-78
	-250	-211
P. Rentebaten en soortgelijke opbrengsten		
Rentebaten op spaarrekeningen en deposito's	1	14
	1	14
Q. Rentelasten en soortgelijke kosten		
Rentelasten bestaande leningen	-1.356	-1.435
Waardeveranderingen embedded derivaten	248	-834
	-1.108	-2.269
R. Belastingen resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening		
Belastingen resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening	6	-309
	6	-309
S. Aandeel in resultaat deelnemingen		
Resultaat deelneming VOF Zuiderhaven	-2	10
	-2	10
Salarissen, pensioenen en sociale lasten		
Salarissen	1.469	1.471
Pensioenen	225	238
Sociale lasten	234	222
	1.929	1.931
De personeelskosten zijn als volgt gealloceerd:		
Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	731	774
Lasten onderhoudsactiviteiten	907	933
Verkoop vastgoed	8	13
Overige organisatiekosten	181	113
Leefbaarheid	102	98
Totaal	1.929	1.931

WNT-verantwoording 2017

1. BEZOLDIGING TOPFUNCTIONARISSEN

**1A. Leidinggevende topfunctionarissen en gewezen topfunctionarissen met dienstbetrekking.
Tevens leidinggevende topfunctionarissen zonder dienstbetrekking vanaf de 13e maand van
de functievervulling**

Naam	mw. P.E. van der Wier directeur-bestuurder	
Functiegegevens		
Aanvang en einde functievervulling in 2017	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12
Omvang dienstverband (in fte)	1,0	1,0
Gewezen topfunctionaris?	Nee	Nee
(Fictieve) dienstbetrekking?	Ja	Ja
Individueel WNT-maximum	132.000	131.000
Beloning	95.288	95.290
Belastbare onkostenvergoedingen	-	-
Beloningen betaalbaar op termijn	16.890	16.944
Subtotaal	112.178	112.234
Onverschuldigd betaald bedrag	-	-
Totaal bezoldiging 2017	112.178	112.234

1B. Leidinggevende topfunctionarissen zonder dienstbetrekking kalendermaand 1-12

Niet van toepassing.

1C. Toezichthoudende topfunctionarissen

Gegevens 2017

Naam	W.G.M. Megens	J.M. de Groot-Stoker	H.E. Kroeze	C.J. Hanenburg	W.H.C. Bulthuis
Functiegegevens	voorzitter	lid RvC	lid RvC	lid RvC	lid RvC
Aanvang en einde functievervulling	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	18/4 - 31/12
Individueel WNT-maximum in % bezoldigingsmax.	15%	10%	10%	10%	10%
Individueel WNT-maximum	19.800	13.200	13.200	13.200	9.330
Beloning	9.000	6.500	6.500	6.500	4.947
Belastbare onkostenvergoedingen	1.118	173	229	235	184
Beloningen betaalbaar op termijn	-	-	-	-	-
Subtotaal	10.118	6.673	6.729	6.735	5.132
Onverschuldigd betaald bedrag	-	-	-	-	-
Totaal bezoldiging 2017	10.118	6.673	6.729	6.735	5.132

2017 2016
x € 1.000 x € 1.000

Gegevens 2016

Naam	O.G. Jelsma	J.M. de Groot-Stoker	H.E. Kroeze	C.J. Hanenburg	W.G.M. Megens
Functiegegevens Aanvang en einde functievervulling	voorzitter 1/1-31/12	lid RvC 15/4 - 31/12	lid RvC 1/1-31/12	lid RvC 1/1-31/12	lid RvC 1/1-31/12
Individueel WNT-maximum	19.650	9.342	13.100	13.100	13.100
Beloning	9.000	4.604	6.500	6.500	6.500
Belastbare onkostenvergoedingen	156	214	-	279	1.557
Beloningen betaalbaar op termijn	-	-	-	-	-
Totaal bezoldiging 2016	9.156	4.818	6.500	6.779	8.057

2. UITKERINGEN WEGENS BEËINDIGING DIENSTVERBAND TOPFUNCTIONARISSEN MET OF ZONDER DIENSTBETREKKING

Niet van toepassing.

3. OVERIGE RAPPORTAGEVERPLICHTINGEN OP GROND VAN DE WNT

Naast de hierboven vermelde topfunctionarissen zijn er geen overige functionarissen met dienstbetrekking die in 2017 een bezoldiging boven het WNT-maximum hebben ontvangen.

Er zijn in 2017 geen ontslaguitkeringen betaald aan overige functionarissen die op grond van de WNT dienen te worden vermeld, of die in eerdere jaren op grond van de WOPT of de WNT vermeld zijn of hadden moeten worden.

Overige informatie

Werknemers:

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

28,78

27,78

2017
x € 1.000

2016
x € 1.000

Vennootschapsbelasting

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

Bij:

- Fiscaal lagere afschrijving mva
- Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille
- Niet-gerealiseerde waardeveranderingen
- Fiscaal geen afwaardering van derivaten
- Toegerekende organisatiekosten
- Gemengde kosten

Af:

- Fiscaal lagere opbrengst huren (ivm huurderwing Plan Zuid)
- Fiscaal geen opbrengst woningverkopen
- Fiscaal geen waardeveranderingen
- Fiscale afwaardering sloopwoningen
- Fiscale afschrijving materiële vaste activa
- Fiscaal geen waardering van derivaten onder rentelasten
- Fiscaal hogere lasten onderhoud
- Toevoeging belastinglatentie agv mutatie embedded derivaten
- Afschrijving Agio marktwaarde leningen
- Fiscaal geen opbrengst verkoop bedrijfsmiddelen
- Investeringsaftrek
- Fiscaal hogere bedrijfslasten

Belastbare winst De Bouwvereniging

Verrekening compensabele verliezen

Belastbare winst De Bouwvereniging

Tarief VPB eerste schijf (€ 200.000 x 20 %)

Tarief VPB tweede schijf (Belastbare winst +/- eerste schijf) x 25 %

Mutatie actieve latentie embedded derivaten

Agio op leningen

Verrekenbare fiscale winst 2014 met fiscaal verlies 2013

Mutatie voorziening actieve belasting latentie compensabele verliezen

Belastingen volgens de winst- en verliesrekening

-8.909	4.101
740	
2.277	345
10.058	
248	834
	17
6	6
12.589	1.942
-22	-68
-180	-821
	-1.596
-969	
-150	
-275	-275
	-30
-6	-16
-7	
-1.609	-2.806
2.071	3.237
2.071	3.237
-	-
-32	-220
55	55
-29	474
-6	309

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



Enkelvoudige jaarrekening 2017

ENKELVOUDIGE BALANS DE BOUWVERENIGING	31-12-2017	31-12-2016 (Herrekend)
	€(000)	€(000)
VASTE ACTIVA		
<i>Immateriële vaste activa</i>		
A	-	-
<i>Materiële vaste activa</i>		
Onroerende zaken in exploitatie DAEB	188.890	194.320
Onroerende zaken in exploitatie niet-DAEB	689	725
Onroerende zaken in ontwikkeling	4.612	3.570
Onroerende en roerende zaken voor eigen gebruik	1.463	1.385
B	195.654	200.000
<i>Financiële vaste activa</i>		
Deelnemingen	233	268
Vorderingen op groepsmaatschappijen	1.672	1.672
Latente belastingvordering(en)	4.565	4.560
C	6.470	6.499
SOM VAN DE VASTE ACTIVA	A+B+C	202.124
VLOTTENDE ACTIVA		
<i>Voorraden</i>		
Overige voorraden	136	152
D	136	152
<i>Onderhanden projecten</i>		
E	-	-
<i>Vorderingen</i>		
Huurdebiteuren	90	89
Overige vorderingen	33	9
Overlopende activa	46	526
F	169	624
<i>Effecten</i>	G	-
G	-	-
<i>Liquide middelen</i>	H	4.902
H	4.902	8.272
SOM VAN DE VLOTTENDE ACTIVA	D+E+F+G+H	5.207
TOTAAL ACTIVA	207.331	215.546

ENKELVOUDIGE BALANS DE BOUWVERENIGING	31-12-2017	31-12-2016 (Herrekend)
Ná resultaatbestemming	€(000)	€(000)
EIGEN VERMOGEN		
Overige reserve	78.038	87.416
Herwaarderingsreserve	82.950	83.679
	160.988	171.095
VOORZIENINGEN		
Voorziening onrendabele investeringen en herstructurerings	1.276	-
Latente belastingverplichting	-	-
Voorziening pensioenen	-	-
Voorziening garantieverplichtingen	-	-
Voorziening reorganisatiekosten	-	-
Overige voorzieningen	-	-
	1.276	-
LANGLOPENDE SCHULDEN		
Schulden/leningen overheid	-	-
Schulden/leningen kredietinstellingen	38.534	38.688
Schulden aan maatschappijen waarin wordt deelgenomen	-	-
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken VOV	-	-
Overige schulden	4.103	4.351
	42.636	43.039
KORTLOPENDE SCHULDEN		
Schulden aan kredietinstellingen	-	-
Schulden aan leveranciers	772	253
Schulden aan maatschappijen waarin wordt deelgenomen	-	-
Belastingen en premies sociale verzekeringen	755	273
Schulden ter zake van pensioenen	-	-
Overige schulden	-	-
Overlopende passiva	903	885
	2.431	1.412
TOTAAL PASSIVA	207.331	215.546

RESULTATENREKENING DE BOUWVERENIGING (functionele indeling)	2017	2016 (Herrekend)
	€(000)	€(000)
Huuropbrengsten	13.385	13.374
Opbrengsten servicecontracten	666	655
Laste servicecontracten	-664	-668
Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	-1.472	-2.612
Lasten onderhoudsactiviteiten	-4.886	-3.879
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-2.222	-1.041
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	4.807	5.828
Opbrengst verkocht vastgoed in ontwikkeling	-	-
Lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling	-	-
Toegerekende organisatiekosten	-	-
Toegerekende financieringskosten	-	-
Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling	-	-
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	1.031	821
Toegerekende organisatiekosten	-11	-17
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille op moment verkoop	-840	-740
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	180	64
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-2.277	-827
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-10.057	1.596
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarde	-	-
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop	-	-
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-12.335	770
Overige organisatiekosten	-170	-54
Leefbaarheid	-250	-211
Waardeveranderingen financiële vaste activa en effecten	-	-
Opbrengst van vorderingen die tot vaste activa behoren en van effecten	-	-
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	1	14
Rentelasten en soortgelijke kosten	-1.108	-2.269
Saldo financiële baten en lasten	-1.528	-2.519
RESULTAAT UIT GEWONE BEDRIJFSUITOEFENING VÓÓR BELASTINGEN	-8.875	4.143
Belastingen resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening	6	-309
Aandeel in resultaat deelnemingen	-34	-42
RESULTAAT NA BELASTINGEN	-13.891	-2.100
OVERZICHT TOTAALRESULTAAT		
Resultaat na belastingen	-	-
Waardeveranderingen van financiële vaste activa verwerkt in het eigen vermogen	-	-
Cumulatief effect stelselwijzigingen	-	-
Totaal van de rechtstreekse mutaties in het eigen vermogen	-	-
TOTAALRESULTAAT	-8.903	3.792

TOELICHTING AFWIJKINGEN GECONSOLIDEERDE T.O.V. ENKELVOUDIGE BALANS

ACTIVA	<i>huidig boekjaar</i>	<i>vorig boekjaar</i>
- Deelnemingen		
Eigen vermogen Participatie BV	233	268
- Groepsmaatschappijen		
Rekening Courant Participatie BV	1.672	1.672
Overige vorderingen	33	-
Liquide middelen	4.902	8.272
Overige schulden	-	4.351
		(x € 1.000)

TOELICHTING AFWIJKINGEN GECONSOLIDEERDE T.O.V. ENKELVOUDIGE RESULTATENREKENING

Resultaat deelnemingen		
- Participatie BV	-34	-42
		(x € 1.000)

Overige gegevens

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 2017 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, 24 april 2018

Namens het bestuur

P.E. van der Wier, directeur-bestuurder

Verklaring Raad van Commissarissen

De Raad van Commissarissen verklaart hierbij de door de bestuurder van Stichting v/h De Bouwvereniging aangeboden jaarrekening 2017 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, 24 april 2018

Namens de Raad van Commissarissen

Dhr. W.G.M. Megens
(voorzitter)

Dhr. W.H.C. Bulthuis

Mevr. J.M. de Groot-Stoker

Dhr. C.J. Hanenburg

Dhr. H.E. Kroeze