



De Bouwvereniging

Jaarverslag 2018



Inhoudsopgave

Inhoudsopgave	2
Voorwoord van de bestuurder	3
Verslag van de bestuurder	4
Verslag Raad van Commissarissen	9
Volkshuisvestelijk verslag	26
Onderhoud bestaande voorraad	34
Financieel verslag	39
Kengetallen	50



Voorwoord van de bestuurder

Voor de Bouwvereniging was 2018 een intensief jaar. Dat blijkt ook uit dit jaarverslag over 2018. Dit was het jaar waarin projecten die al jarenlang in de planning zaten, tot uitvoering kwamen. Zo is eindelijk het langverwachte vervolg van de herstructurering in plan Zuid tot uitvoering gekomen. In 2009 was fase 1 gerealiseerd. Het heeft ruim 8 jaar geduurd voor fase 2 daadwerkelijk van de grond kwam. De voorbereiding voor Plan Zuid fase 3 loopt, wij verwachten fase 3 aansluitend te kunnen uitvoeren. Niet alleen Plan Zuid, maar ook andere projecten die al jaren in de planning zaten, komen nu tot uitvoer. Voor een organisatie van onze omvang hebben wij een behoorlijke ambitieuze projectenportefeuille. Het is goed dat de projecten daadwerkelijk tot uitvoer komen. Deze kwaliteitsimpuls is nodig om ons woningbezit toekomstbestendiger te maken. Woningen die niet passen in de toekomstige portefeuille worden door middel van sloop/nieuwbouw of door een rigoureuze aanpak getransformeerd. Onze doelgroep verandert en vraagt nu en op termijn om een ander woningbezit. Het aantal een- en tweepersoonshuishoudens groeit, zo ook het aandeel mensen met een hoge leeftijd. Dat vraagt om een andere woningvoorraad dan die wij nu hebben.

Niet alleen via herstructurering, maar ook door het aanpakken van de huidige woningvoorraad geven wij inhoud aan de transitie van het woningbezit. Wij hebben daarvoor een aanpak genaamd comfort+ ontwikkeld. Hierdoor worden woningen met kleine en soms wat grotere ingrepen 'getransformeerd' naar woningen waar men langer zelfstandig kan blijven wonen. Op zodanige wijze, dat ook andere doelgroepen de aanpassingen als een comfortverbetering waarderen. Dit alles mag niet leiden tot hogere woonlasten. Betaalbaar wonen staat bij ons centraal. Onze primaire doelgroep bestaat uit mensen die financieel niet veel ruimte hebben. De betaalbaarheid van het wonen staat onder druk. Door bijvoorbeeld steeds hogere energielasten. Wij hebben de afgelopen jaren geïnvesteerd in het energiezuiniger maken van woningen door de schil aan te pakken. Doelstelling is tweeledig; woonlasten verlagen, maar ook invulling geven aan de duurzaamheidsambitie om in 2020 gemiddeld label B te hebben. Betaalbaarheid en duurzaamheid gaan hand in hand. De schilaanpak én ook het plaatsen van zonnepanelen realiseren wij zonder een huurverhoging te vragen. De voordelen komen geheel ten goede aan de huurder. Wij hebben bewust voor een aanpak gekozen waarmee zoveel mogelijk huishoudens worden bereikt.

Inmiddels hebben wij in april 2019 een gemiddeld energielabel A behaald. Daarmee zijn wij landelijk een van de eersten die dit resultaat heeft bereikt. Maar daarmee zijn wij nog niet klaar. Er zijn woningen die wij (nog) niet kunnen aanpakken vanwege bijzonderheden aan de woning zelf of vanwege regelgeving. Deze woningen blijven achter bij de andere woningen. Daarnaast is de volgende uitdaging al geformuleerd: Wonen dient in 2050 CO₂-neutraal te zijn. Dit vraagstuk vraagt om een aanpak van diverse partijen in gezamenlijkheid en is niet eenvoudig. Doorrekeningen in scenario's in onze begroting laten ook zien dat de stap naar CO₂-neutraal kosten met zich meebrengt die op een of andere manier doorbelast moeten worden aan de huurders. Hiermee dreigt de betaalbaarheid van het wonen onder druk te komen staan. Tenzij er op een andere manier financiële ruimte komt. Van woningcorporaties wordt gevraagd om als startmotor te fungeren om deze ambitie van CO₂-neutraal wonen in 2050 mogelijk te maken. Dat is een appél waar wij, gezien onze maatschappelijke rol inhoud aan willen geven. Maar niet tegen elke prijs.

Petra van der Wier

Directeur-bestuurder



Verslag van de bestuurder

Wonen in Harlingen begint bij de Bouwvereniging. De Bouwvereniging is de sociale verhuurder in de gemeente Harlingen. Wij zijn er voor goede en betaalbare huurwoningen nu en in de toekomst. Dat houdt in dat wij sterk sturen op de betaalbaarheid van het wonen. Betaalbaarheid van het wonen staat centraal. Voor de Bouwvereniging zijn er daarnaast grote opgaven. Er is een transitieopgave voor ons woningbezit. De samenstelling van de Harlinger bevolking verandert. Om ook in de toekomst passende woningen te hebben is een wijziging nodig in ons woningaanbod: er zijn meer woningen nodig om langer zelfstandig in te kunnen wonen. Een andere grote opgave betreft duurzaamheid. Een uitwerking van het klimaatakkoord is CO₂-neutraal wonen in 2050. Twee grote opgaven voor de Bouwvereniging die de nodige investeringen met zich meebrengen. Zoals aangegeven, mag dit niet ten koste gaan van de betaalbaarheid van het wonen.

1. Betaalbaarheid

Van onze huurwoningen willen we minimaal 90 % onder de eerste aftoppingsgrens hebben qua huurniveau. Door toenemende kwaliteit van onze woningen (door met name 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) hanteren wij een streefhuur van 65 % van maximaal redelijk. Daarnaast is ons beleid om de jaarlijkse huurverhoging niet meer dan met inflatie de huren te verhogen. Afgelopen jaar was de inflatie 1,4 %. In 2018 hebben wij een gedifferentieerde huurverhoging toegepast. Dat houdt in dat de woningen die qua prijs-kwaliteitsniveau een relatief lage huur hebben meer huurverhoging krijgen dan de woningen die qua prijs-kwaliteitsniveau al relatief een hoge huur hebben. Hiermee willen wij de verschillen verkleinen en ervoor zorgen dat de huurprijs van alle huurwoningen richting streefhuur beweegt.

2. Duurzaamheid

De Bouwvereniging heeft tot doelstelling om in 2020 gemiddeld op energielabel B uit te komen. Sinds 2014 zijn wij met de uitvoering aan de slag gegaan. Bij grootonderhoud worden energetische maatregelen aan de schil meegenomen. In 2017 zijn we gestart met een aanvullend project op het gebied van duurzaamheid: we willen op alle door te exploiteren woningen (sloop gelabelde woningen blijven buiten beschouwing) voorzien van zonnepanelen. In 2018 liep dit project door. Doelstelling is om ca. 1850 woningen te voorzien van zonnepanelen. Zowel de schil aanpak 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.

Eind 2018 hebben wij, mede vanwege het plaatsen van zonnepanelen, al de doelstelling bereikt om gemiddeld energielabel B te hebben voor ons woningbezit. In 2019 en 2020 gaan we verder met de schil aanpak van de laatste complexen. Inmiddels hebben wij begin 2019 gemiddeld label A bereikt.

Met deze energetische aanpassingen zijn wij er nog niet. Er zijn nieuwe doelstellingen geformuleerd. Wonen moet in 2050 CO₂ neutraal zijn. Dat betekent dat wij nog een volgende slag te maken hebben. Er moeten alternatieven komen voor gas. Op welke wijze wij dat gaan realiseren voor ons bezit is afhankelijk van het warmteplan dat de gemeente in 2021 gerealiseerd moet hebben. Via Aedes is al wel een eerste routekaart naar 2050 ingevuld. Hieruit komt naar voren dat de stap om van het gas af te gaan een behoorlijke investering met zich meebrengt. Met de kennis van nu zien wij dat dit niet anders kan dan dat dit op gespannen voet komt te staan met betaalbaarheid van het wonen.



3. **Transitieopgave**

De bevolkingssamenstelling in Harlingen wijzigt. Het aandeel ouderen neemt sterk toe. wij zien de vraag veranderen van met name eengezinswoningen naar geschikte woningen voor 1- en 2 persoonshuishoudens 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 kunnen blijven wonen. Overigens zijn dit maatregelen die ook ander doelgroepen als een kwaliteitsverbetering ervaren. Bij herstructureringsprojecten is onze doelstelling om woningen zodanig aan te pakken (of te vervangen) om ze geschikt te maken 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 volgde deze ontwikkelingen op de voet. De gemeente werkt aan een nieuwe woonvisie en de toekomstige opgave zal hierin naar voren moeten komen.

4. **Vernieuwing**

Om in de veranderde woonbehoefte te kunnen voorzien, vindt ook nieuwbouw en herstructurering plaats. De Bouwvereniging realiseert multifunctionele nieuwbouwwoningen, zodat ze geschikt zijn voor de diverse doelgroepen. Diverse nieuwbouw- en herstructureringsprojecten zijn na een lange voorbereidingsfase gestart. In 2018 zijn de eerste nieuwbouwwoningen in de Oosterparkwijk (kluerd/Ropens) opgeleverd. Voor de zomer 2019 zijn alle 38 woningen gereed. Het betreft hier zeer energiezuinige woningen met een warmtepomp. De nieuwbouw van 110 woningen (50 goedkope appartementen en 60 betaalbare grondgebonden woningen) in plan zuid fase 2 is van start gegaan. De eerste 20 grondgebonden woningen werden eind 2018 aan ons opgeleverd. Ook voor dit project geldt dat alle woningen voor de zomer van 2019 gereed zijn. In 2018 is ook gestart met het grondwerk voor de realisatie van 70 appartementen op het Dukdalfterrein. De herstructurering van woningen in Midlum en Wijncaldum is in voorbereiding. Ook is er, met medewerking van diverse belanghebbenden, gestart met een traject om te komen tot een toekomstplan voor het wooncentrum Almenum.

5. **Leefbaarheid**

Goed wonen betekent ook een fijne en veilige woonomgeving. 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 ongeregeligheden controleert en acties onderneemt. In 2018 dragen wij financieel bij aan Nieuw Zuid. Vanuit het gebouw Nieuw Zuid worden activiteiten geïnitieerd voor en door omwonenden. Deze activiteiten komen voor een groot deel ten goede aan huurders van de Bouwvereniging. Het BetereBuurtFonds, ons leefbaarheidsfonds wordt steeds meer benut. Bewoners/instanties kunnen een bijdrage van de Bouwvereniging vragen voor hun activiteiten ten behoeve van de leefbaarheid van huurders van de Bouwvereniging.



6. **Dienstverlening**

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 bovengemiddeld op de dienstverlening.

In 2018 hebben wij via KWH een aanvullend onderzoek laten uitvoeren. Dit onderzoek heet STEM. In dit onderzoek wordt aan een grote groep huurders gevraagd hoe zij de Bouwvereniging waarderen. Ook de huurders die niet via een reparatieverzoek of vanwege een andere situatie met ons in contact zijn geweest. Uit dit onderzoek komt naar voren dat onze huurders zeer tevreden zijn. Aandachtspunten die wij hieruit naar voren halen, hebben betrekking op imago en communicatie. Maar ook woonomgeving lijkt een onderwerp te zijn waar wij nog wel wat meer op zouden kunnen participeren. Met deze uitkomsten willen wij verder in gesprek gaan met huurders en andere betrokkenen. Wij gaan dit doen in het kader van een nieuw ondernemingsplan.

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 2018 voldaan aan de richtlijnen van passendheid. 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. Vanwege de nieuwbouw kunnen wij veel toewijzingen realiseren. Wij verwachten dat dit een effect gaat hebben op de wachttijden. De wachttijden waren de laatste jaren opgelopen vanwege herstructureringsprojecten en een lage mutatiegraad. Onder de mensen die een nieuwbouwwoning gaan betrekken zijn ook mensen die een huurwoning verlaten. Wij verwachten dat dit tot een keten aan verhuizingen zal leiden en hopen hiermee diverse woningzoekenden te kunnen bedienen.

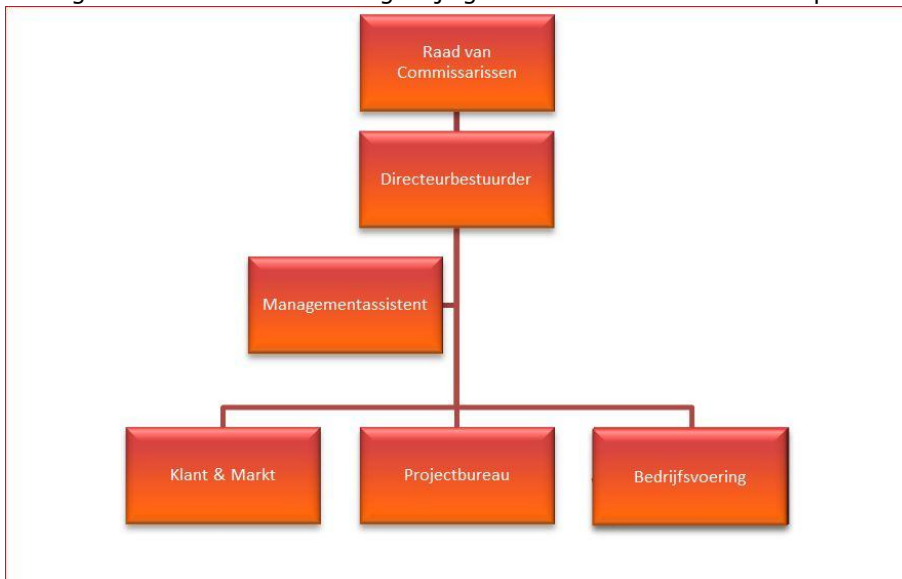
8. **Organisatie**

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 organisatie brede bijeenkomsten geweest om met elkaar onze visie en taak scherp te krijgen en te verhelderen. In 2018 is een teamdag geweest waarop wij met zijn allen stil hebben gestaan bij samenwerking en onze gezamenlijke doelstelling. Medewerkers worden gestimuleerd om zich verder te scholen en ontwikkelen. Dit geldt ook voor de directeur-bestuurder.



9. Organogram & personeel

De organisatiestructuur is niet gewijzigd. Het aantal medewerkers per einde 2018 is 30.



In het begin van het jaar is de vacante positie van manager klant & markt intern ingevuld. Door de interne doorschuiving ontstond een vacature op de afdeling bedrijfsvoering. Hiervoor is een nieuwe medewerkster aangenomen. In 2018 is afscheid genomen van één tijdelijke medewerkster op de afdeling klant en markt. Eind 2018 zijn we begonnen met de invulling van meerdere functies die door ziekte of pensionering in 2019 vrij komen. Het ziekteverzuim was in 2018 4,1 %. Dit ligt redelijk in lijn met het ziekteverzuim van 2017 van 4,4 %. Het ziekteverzuim bij de Bouwvereniging wordt voor een groot deel bepaald door een tweetal langdurige ziektegevallen.

10. Governance

In 2018 hebben wij de statuten van de Bouwvereniging laten toetsten aan de laatste wijzigingen van de woningwet. Dat heeft geresulteerd in een actualisatie van de statuten. Deze nieuwe statuten zijn goedgekeurd door de AW. Op 17 oktober heeft er een toezichtsgesprek plaatsgevonden met de AW als uitvloeisel van de oordeelsbrief 2017-2018. Belangrijkste gesprekspunt betrof het omvangrijke voorgenomen investeringsvolume van de Bouwvereniging. Wij hebben in dit gesprek helder kunnen maken de risico's in voldoende maten inzichtelijk te hebben en de beheersen.

11. Klachtencommissie

De Bouwvereniging heeft een regionale Klachtenadviescommissie samen met corporatie Wonen Noordwest Friesland. In 2018 zijn er geen klachten voor De Bouwvereniging in behandeling geweest. Per 1 januari 2019 wordt deze regionale klachtencommissie opgeheven. Met ingang van die datum start een nieuwe provinciale klachtencommissie.



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 2018 is een deel van de grondpositie verkocht. Er zijn nog percelen te koop. Er zijn belangstellenden. De verwachting is om in 2019 een groot deel, zo niet alle resterende percelen, te verkopen.

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.

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 onder andere het in te dienen bod aan gemeente en de huurdersvereniging en de jaarlijkse huurverhoging.

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 2019. In december 2018 zijn deze getekend door alle drie de partijen.

Om een nog beter beeld te hebben van hoe de huurders denken over onze organisatie, hebben wij in 2018 STEM laten uitvoeren, een onderzoek onder onze huurders. Hieruit komt een beeld naar voren dat onze huurders over het algemeen goed tevreden zijn over de woningen en de dienstverlening. Uiteraard zijn er ook aandachtspunten. In 2019 gaan wij hierover verder in gesprek met huurders.

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.

De Bouwvereniging is ook lid van de VFW, de vereniging van Friese Woningcorporaties. De VFW ziet belang in samenwerking op diverse terreinen. De provinciale klachtencommissie is daar een uitwerking van. Daarnaast heeft de VFW in 2018 besloten om een aanjager duurzaamheid aan te stellen. Om met elkaar delen en leren op gebied van duurzaamheid te stimuleren.

14. **Financiën**

De Bouwvereniging is een financiële gezonde organisatie. Naast een jaarbegroting maken wij ook een tienjarige meerjarenbegroting. Hierin rekenen wij al onze voorgenomen plannen door en toetsten deze aan de vijf 'financial risks' die het WSW hanteert. De begroting 2019 laat zien dat wij financieel de ruimte hebben om onze voorgenomen plannen te realiseren. We blijven aandacht houden voor het terugdringen van bedrijfslasten. Het afgelopen jaar resulteerde dat wederom in een positie in de a-categorie van de Aedesbenchmark ten aanzien van de bedrijfslasten. Dat we dit doen met aandacht voor de klant blijkt uit de meer dan gemiddelde klantwaardering die we weten te realiseren. De beïnvloedbare bedrijfslasten zijn in 2018 gedaald ten opzichte van 2017. De totale bedrijfslasten zijn nagenoeg gelijk gebleven vanwege een stijging van de niet-beïnvloedbare bedrijfslasten.

Na de introductie van de marktwaarde enkele jaren geleden is nu de beleidswaarde geïntroduceerd. De beleidswaarde is een afgeleide van de marktwaarde. Wat de beleidswaarde behelst en hoe deze berekend wordt, is uiteengezet in het financieel verslag.



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 2018.

1. 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)
- 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 meewerken.

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



Ook 2018 is een redelijk hectisch en in ieder geval een druk jaar geweest. Er is in 2018 veel extra tijd besteed aan het proces van benoemen van een nieuwe accountant en het onderzoek en het besluit naar de potentiële overname van een gedeeltelijke portefeuille. Voor deze overname is deelgenomen aan een bieding. De bieding van een andere partij werd door de verkopende partij als beter gekwalificeerd waardoor de overname niet is doorgegaan. Daarnaast is kennis opgedaan met de geïntroduceerde beleidswaarde. En er zijn 2 herbenoemingen van RvC-leden afgerond.

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 2018 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 geïnventariseerd 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.

Ook in 2018 is gesproken met vertegenwoordigers van de huurdervereniging over de onderlinge samenwerking. De (her)benoeming van de huurderscommissaris(sen) speelde niet in 2018 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.



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 met 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.

Begin 2018 is de jaarlijkse rapportage over 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 benadrukt 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 2018, gold het huidige 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 verlengd tot en met 2018. Eind 2018 is echter wel met het proces begonnen om een nieuw ondernemingsplan te maken.

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 2018 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 2018 drie keer in vergadering bijeen. De volgende onderwerpen zijn besproken:

- Risicobeheersing bij de Bouwvereniging
- Jaarverslag 2017
- Jaarverslag 2017 verbindingen
- Fraude, corruptie of andere onregelmatigheden
- Begroting 2019 en meerjarenbegroting 2019- 2028
- Treasuryjaarplan 2019
- Assurancerapporten en managementletter accountant.
- Vigerende wet- en regelgeving, de Governancecode en de accountant
- Introductie en gevolgen beleidswaarde
- Procedure en benoeming nieuwe accountant

De keuze voor de externe accountant wordt door de RvC bepaald, na overleg met het bestuur en na advies van de auditcommissie. 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) was 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 in overleg met Arnold Hiemstra (manager Bedrijfsvoering), begin 2018 een traject uit te gaan zetten om een andere accountant te gaan selecteren. Van het verslagjaar 2018 is Mazars benoemd als controlerend accountant.

3.2.1. Beleidswaarde

Vanaf het verslagjaar 2018 is beleidswaarde verplicht onderdeel voor de jaarrekening en vervangt de bedrijfswaarde. De implementatie van de beleidswaarde en de gevolgen daarvan voor de Bouwvereniging zijn besproken binnen de RvC. De beleidswaarde vervangt de bedrijfswaarde vanaf 2018. Samen met het MT is de voltallige RvC aanwezig geweest bij een interne cursus over beleidswaarde.



De norm voor Beleidswaarde LTV is 75% net als die van de bedrijfswaarde. De RvC heeft uit de meerjarenbegroting 2019-2028 kunnen aflezen dat deze bovengrens niet wordt overschreden (69,30% hoogste stand in 2021). Vertrekpunt van de beleidswaarde is de bestaande waardering van de marktwaarde. Deze berekening zal aangepast worden op een viertal onderdelen, die gezamenlijk duiding geven aan de maatschappelijke bestemming van corporaties.

3.2.2. Jaarverslag, jaarrekening, accountantsverslag

Het verslag van de externe accountant met betrekking tot de controle op de jaarstukken 2017 is besproken in de voorjaarsvergadering van 2018. In deze vergadering is het jaarverslag met daarin de jaarrekening ook goedgekeurd.

3.2.3. Managementletter

De managementletter 2018 is besproken in een RvC-vergadering in 2019. De gerapporteerde bevindingen hadden betrekking op:

- de belangrijkste risico's te bepalen en hierop vervolgens een vorm van (interne) controle op in te richten
- het gecontroleerde standenregister na zijn goedkeuring zichtbaar autoriseren of in het systeem een autorisatie wordt afgedwongen
- formeel proces in te richten omtrent de toegekende huur, inclusief een zichtbare autorisatie door de Manager Klant & Markt bij afwijkingen
- overeenkomsten zonder een totaalwaarde (maar waarin bijvoorbeeld tarieven worden afgesproken), tevens door een MT-lid te laten autoriseren.

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 woonegelegenheden 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 (vertegenwoordigt 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 2018 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 2018 vond het jaarlijks overleg tussen de Huurdersraad Harlingen (HrH) en de RvC weer plaats om elkaar te informeren.

De in 2015 en 2017 gehouden contactdag met de gemeente Harlingen heeft in 2018 geen vervolg gekregen. In 2019 zal dat een vervolg krijgen en die keer is De Bouwvereniging de organisator van contactdag.

Naar aanleiding van het door De Bouwvereniging in juni 2018 uitgebrachte bod zijn in nauw overleg samen met de gemeente Harlingen én met de Huurdersraad Harlingen prestatieafspraken gemaakt voor 2019.

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 risicomanagement. In dit kader is De Bouwvereniging in 2015 intern een cultuurtraject gestart, dat vanaf 2016 een doorlopend proces moet zijn. De volgende stap is in 2018 gezet om een oordeel over de cultuur en de soft controls in te bedden in de managementcyclus om 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.

De VOF heeft ultimo 2018 alleen nog maar een onderhandenwerk positie voor het bouwen van de 70 woningen. De kanaalweg BV is er ook nog steeds. Er zijn in 2019 potentiële kopers waarmee koopcontracten worden gesloten zodat eind 2019 de grond nagenoeg verkocht zal zijn. De verwachting is dat zowel deze BV alsmede ook de VOF beëindigd zullen worden.

In 2018 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. voor het laatste gewijzigd zodat deze aansluiten op de vernieuwde Woningwet.

3.7. Opdrachtgeverschap externe auditor

3.7.1. Benoeming accountant

De overeenkomst met de nieuwe accountant Mazars geldt vanaf het verslagjaar 2018.

De Bouwvereniging is veranderd van tekenend accountant in overeenstemming met de policy van de geldende wet en regelgeving. De Governancecode woningcorporaties schrijft voor dat een corporatie acht jaar door hetzelfde accountantskantoor bediend mag worden. Vanaf 2018 is 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

De Raad vervult ook de werkgeversrol richting het bestuur. Deze taak heeft de Raad opgedragen aan de selectie-/remuneratiecommissie die de RvC hierin adviseert. Deze commissie bestaat uit mevrouw J.M. de Groot-Stoker (voorzitter) en de heren W.H.C. Bulthuis en W.G.M. Megens. Deze commissie spreekt daartoe vooral met de directeur-bestuurder en laat zich terzake ondersteunen door een extern deskundige.

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.

Eind 2018 / begin 2019 is uiteindelijk een beoordelingskader tot stand gekomen; een raamwerk ter ondersteuning van de gesprekken in het kader van de beoordelingscyclus met de directeur-bestuurder. Het raamwerk is opgebouwd uit de volgende onderdelen:

- Resultaten
- Taken
- Kwaliteitsprofiel DB
 - Toetspunten
 - Competenties (gericht op gedrag en resultaat)
 - Mensgericht leiderschap
 - Taakgericht leiderschap
 - Visie
 - Communicatie
 - Samenwerking
 - Onafhankelijk denken



In 2019 zal moeten blijken in hoeverre dit raamwerk een werkbaar beoordelingskader heeft opgeleverd.

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

Uit de gevoerde gesprekken met mevrouw van der Wier hebben we geconstateerd dat we tevreden zijn over haar functioneren als directeur-bestuurder.

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 2018 voor Stichting de Bouwvereniging is € 137.000. 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 2018 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, en ook 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 over 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 over 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 2019 zal:

- een sollicitatieprocedure opgestart moeten worden voor een nieuwe huurderscommissaris met het profiel Klantenperspectief / Zorg en welzijn. Deze nieuwe commissaris komt in de plaats van mevr. J.M. de Groot-Stoker (Lid RvC – huurderscommissaris), die in 2019 haar laatste jaar in zal gaan.
- een herbenoemingsprocedure per 01-02-2020 moeten worden opgestart voor de huurderscommissaris met het profiel Vastgoedbeheer- en ontwikkeling.

Bij de verschillende procedures zal tevens gekeken gaan worden of we de disciplines / deskundigheden van de commissarissen kunnen uitbreiden met de kwaliteiten:

- duurzaamheid
- digitalisering

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. In de vergadering van 10 oktober 2017 is een voorgenomen besluit genomen om onder voorbehoud van een positieve zienswijze van de Aw per 1 januari 2018 tot herbenoeming over te gaan. Op 19 januari 2018 is door de Aw een positieve zienswijze afgegeven op de voorgenomen herbenoeming van de heer W.G.M. Megens. In de vergadering van 14 februari 2018 is de heer W.G.M. Megens vervolgens herbenoemd tot commissaris voor een 2^e termijn van 4 jaar voor de periode 01-01-2018 tot 01-01-2022.

In de vergadering van 12 december 2018 is de heer H.E. Kroeze herbenoemd tot commissaris voor een 2^e termijn van 4 jaar voor de periode 01-01-2019 tot 01-01-2023.

5.1.3. Schema samenstelling & rooster van aftreden

Naam en functie	Profiel	M/V	Geboortejaar	Benoemingsjaar	Zitting tot
W.G.M. Megens Voorzitter RvC / Lid Remuneratiecie.	Bestuurlijk / maatschappelijk / volkshuisvestelijk	M	1954	2014 Herbenoeming 19-01-2018	2022 (19-01-2022)
H.E. Kroeze Vicevoorzitter RvC / Voorzitter Auditcie.	Financieel economisch / bedrijfskunde	M	1971	2015 Herbenoeming 01-01-2019	2023 (01-01-2023)
J.M. de Groot-Stoker Lid RvC – huurderscommissaris / Voorzitter Remuneratiecie.	Klantenperspectief / zorg en welzijn	V	1956	2012 Herbenoeming 19-04-2016 (2 ^e termijn)	2020 (19-04-2020)
C.J. Hanenburg Lid RvC - Huurderscommissaris / Lid Auditcie.	Vastgoedbeheer- en ontwikkeling	M	1966	01-02-2016 (1 ^e termijn)	2020 (01-02-2020)
W.H.C. Bulthuis lid RvC – Lid remuneratiecie.	Juridisch	M	1969	18-04-2017 (1 ^e termijn)	2021 (18-04-2021)



Naam	(Voormalig) Beroep	Nevenfuncties
W.G.M. Megens	Directeur-bestuurder woningcorporatie	St. herstel dorpen en Bildtdijken, voorzitter St. Monet, penningmeester St. Route kunst aan huis, voorzitter St Monumentenbehoud Dongeradeel, secretaris/penningmeester St Oud Dokkum, alg bestuurslid
H.E. Kroeze	Interimmanager Finance & Control Projectmanager Consultant	-
J.M. de Groot-Stoker	Docente	-
C.J. Hanenburg	Teammanager afdeling Bouw	-
W.H.C. Bulthuis	Advocaat	St. Beheer derdengelden Rotshuizen Geense advocaten, voorzitter Word Link for Law, vice-president

Mevrouw van der Wier is vanuit haar positie als directeur-bestuurder van de Bouwvereniging tevens directeur van de Woningbeheer Participatie BV en mede-directeur van de Kanaalweg BV en de VOF Zuiderhaven. Dit zijn verbindingen van de Bouwvereniging. Daarnaast is zij lid van de Raad van advies van stichting Geef.

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 directiebestuurder met daarbij een rondgang door het werkgebied van De Bouwvereniging.

5.2.5. Zelfevaluatie

De Raad van Commissarissen van De Bouwvereniging heeft in januari 2019 (uitgesteld wegens ziekte) een zelfreflectie / zelfevaluatie gedaan onder onafhankelijke externe begeleiding.

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. Uit de zelfevaluatie zijn een aantal verbeterpunten naar voren gekomen. Afsproken is dat deze verbeterpunten in 2019 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 2018	Voorwaarden PE-punten	Voldaan aan PE-punten eis
Dhr. W.G.M. Megens (voorzitter)	14	5	ja
Dhr. H.E. Kroeze (vicevoorzitter)	23	5	ja
Mevr. J.M. de Groot-Stoker (lid)	5	5	ja
Dhr. C.J. Hanenburg (lid)	5	5	ja
Dhr. W.H.C. Bulthuis (lid)	5 1)	5	ja

1) 2 punten uit 2017 meegenomen

De RvC verklaart vanuit haar werkgeversrol dat er is vastgesteld dat de directeur-bestuurder ook aan haar PE-punten eis heeft voldaan. De directeur-bestuurder heeft in 2018 67 punten behaald.



5.3 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 € 13.700 voor leden en tot € 20.550 voor de voorzitter. De leden ontvangen 58% en de voorzitter 58% van deze beloning. Deze beloning wordt vermeld in het jaarverslag.

5.4. Vergaderingen, overleg

5.4.1. Vergader- en besluitenschema

De Raad van Commissarissen heeft in 2018 vijf keer een reguliere vergadering gehouden en één keer een beleidsvergadering met DB en MT.

De belangrijkste onderwerpen waren:

- Periodieke Tertiaalrapportages
- Jaarverslag 2017 (Stichting v/h De Bouwvereniging en Participatie BV)
- Begroting 2019 en Meerjarenbegroting 2019-2028
- Activiteitenplanning 2019 (het Bod 2019)
- Prestatieafspraken 2019
- Verslagen auditcommissie
- Jaarschema RvC 2019
- Jaarplanning beleidscyclus
- Bespreken risico's, fraudemaatregelen, onregelmatigheden (elke vergadering)
- Benoeming nieuwe accountant
- Wijziging statuten (m.b.t. vervanging RvC)
- Herbenoeming voorzitter RvC W.G.M. Megens per 1-1-2019
- Herbenoeming vicevoorzitter en voorzitter auditcommissie H.E. Kroeze per 1-1-2020
- Vervanging J.M. de Groot – Stoker per 19-4-2020
- Investeringsbesluit 70 appartementen Dukdalf
- Notitie belanghoudersstrategie
- Notitie voortgang digitale woningzoekendensysteem
- Notitie aanbestedingsbeleid
- Notitie werkplaats
- Traject nieuw Ondernemingsplan
- Visitatie 2019 (opstarten)
- Introductie beleidswaarde

5.4.2. 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 2018 hebben de beide huurderscommissarissen, mevrouw J.M. 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.



5.4.3. Overleg OR

De Raad van Commissarissen heeft in 2018 tweemaal overleg gevoerd met de OR. Hierbij zijn onderwerpen aan de orde geweest als:

- Organisatieontwikkeling
- Personele bezetting
- Betrokkenheid / werkdruk; veel drukker door veel (nieuwbouw)projecten
- Voortgang werkplaats
- Nieuw ondernemingsplan

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 en presentaties e.d. van medewerkers en MT-leden geweest in de RvC-vergadering.

5.4.4. Overleg met overige stakeholders

In tegenstelling tot voorgaande jaren is er in 2018 geen (thema) middag geweest met het College van B&W van de gemeente Harlingen en de verantwoordelijke volkshuisvestelijke managers. Dat willen we in 2019 wel weer oppakken.

6. Overige

Ook in 2018 heeft de Bouwvereniging zich geprofileerd als een maatschappelijke onderneming, die uitsluitend werkzaam is en wil zijn ten behoeve van de sociale huisvesting.

In 2018 zijn, in overleg of in samenspraak met de huurders en met de gemeente, onderwerpen verbijzonderd zoals:

- betaalbaarheid; het verhogen van de totale huursom met maximaal het inflatiecijfer.
- duurzaamheid; het zonder huurverhoging voorzien van alle mogelijke huurwoningen met zonnepanelen. Daar waar het niet mogelijk is, zal gekeken worden naar mogelijke alternatieven.

Daarmee wordt inhoud gegeven aan in ieder geval twee van de belangrijkste beleidsvelden van de Bouwvereniging. Verdere aandachtspunten van beleid, danwel prioritering ligt bij:

- de transitieopgave van het woningbezit
- de vernieuwing en
- de leefbaarheid.

De samenwerking met de Huurdersvereniging en met de gemeente is de afgelopen periode aanzienlijk verbeterd. Partijen weten elkaar goed te vinden en komen na goed en constructief overleg over het algemeen tot gemeenschappelijke gedragen oplossingen en resultaten: geven én nemen, elkaar een resultaat gunnen, zoeken naar de win-win-situatie. Daarmee wordt het proces van het uitbrengen van het jaarlijkse bod door de Bouwvereniging tot het komen van in gezamenlijkheid gemaakte prestatieafspraken een proces waar met voldaanheid en tevredenheid op teruggekeken kan en mag worden.



6.1. Vooruitblik

2018 is een jaar geworden waarin tal van projectvoorbereidingen uiteindelijk tot uitvoering gebracht zijn of op korte termijn kunnen worden. Concrete bouwactiviteiten hebben al geresulteerd in de totstandkoming van nieuwe woningen. Verhuisketens komen daarmee tot stand en dat betekent dat de huurmarkt weer volop in beweging is. En dat zal door blijven gaan in 2019. Dat betekent overigens ook dat de werkorganisatie behoorlijk onder druk staat. Naast het normale werk wordt tijd en energie opgeslokt door:

- een nieuw ondernemingsplan: van IK naar WIJ en ZIJ
- de visitatie
- Projectvoorbereiding, -ontwikkeling en –realisatie
- huurdersparticipatie en –betrokkenheid
- samenwerking met de stakeholders
- innovaties op het gebied van duurzaamheid, digitalisering, stakeholderparticipatie

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

Het blijft de Raad wel zorgen baren dat door allerlei omstandigheden niet alles zo kan worden opgestart als was gepland of als was bedacht. Wij hopen dat ook daar binnen niet al te lange tijd duidelijkheid over ontstaat:

- de verdere planvoorbereiding en –ontwikkeling inzake het wooncentrum Almenum
- de totstandkoming van de woon- en de zorgvisie voor de gemeente Harlingen en bijbehorende dorpen als basis voor bijvoorbeeld de verdere ontwikkeling van wijken als Plan Zuid, Oosterpark, en Almenum
- waarmee dan verdere inhoud kan worden gegeven aan de hoognodige en noodzakelijke transitie van de woningvoorraad van de Bouwvereniging

6.2. Tot Slot

De RvC heeft waardering voor de in 2018 verrichte inspanningen en spreekt hiervoor zijn erkentelijkheid uit tegenover alle geledingen van de organisatie: de directeur-bestuurder, het managementteam en alle medewerkers. Mede dankzij hen, maar zeker ook dankzij de inspanningen van en de samenwerking met alle externe stakeholders is de Bouwvereniging in staat geweest haar taak als sociaal volkshuisvester ten faveure van haar huurders zo optimaal als maar mogelijk is uit te voeren. Dank daarvoor.

W.G.M. Megens

Voorzitter RvC



Volkshuisvestelijk verslag

Doelgroepen

De Bouwvereniging onderscheidt een primaire en een secundaire doelgroep.

Primaire doelgroep (inkomens die recht geven op huurtoeslag)

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
- Mindervaliden
- Statushouders en ontheemden.

Secundaire doelgroep (inkomen in 2018 <= 36.798)

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

Vanaf eind 2017 kan een woningzoekende zich alleen nog maar digitaal 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 e-mail 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. Als bijlagen worden inkomensgegevens verlangd, gegevens over de samenstelling van het huishouden 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 € 36.798, 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 2018 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
- Opgaven voor huisvesting als gevolg van herstructurering.

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.

Woningzoekenden

Het aantal geïnteresseerden voor een woning van de Bouwvereniging bedraagt 3.200 per ultimo 2018. Dit is een daling van 368 ten opzichte van ultimo 2017. Van deze 3.200 geïnteresseerden waren er 809 actief zoekend naar een woning in 2018. Actief woningzoekenden zijn degenen die in 2018 één keer of vaker hebben gereageerd op ons woningaanbod. Dit is 25,28% 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	
			2018	2017
Eenpersoonshuishoudens	< AOW leeftijd	<= Huurtoeslaggrens	1.006	1.181
		> Huurtoeslaggrens	396	266
	>= AOW leeftijd	<= Huurtoeslaggrens	273	305
		> Huurtoeslaggrens	118	120
Tweepersoonshuishoudens	< AOW leeftijd	<= Huurtoeslaggrens	294	432
		> Huurtoeslaggrens	259	191
	>= AOW leeftijd	<= Huurtoeslaggrens	274	339
		> Huurtoeslaggrens	259	247
Drie- en meerpersoonshuishoudens	< AOW leeftijd	<= Huurtoeslaggrens	208	371
		> Huurtoeslaggrens	109	106
	>= AOW leeftijd	<= Huurtoeslaggrens	1	7
		> Huurtoeslaggrens	3	3

Uit dit overzicht blijkt de volgende verhouding:

	2018		2017	
	Aantal	Percentage	Aantal	Percentage
Eenpersoonshuishoudens	1.793	56	1.872	52
Tweepersoonshuishoudens	1.086	34	1.209	34
Drie- en meerpersoonshuishoudens	321	10	487	14
Primaire doelgroep	2.056	64	2.635	74
Secundaire doelgroep	1.144	36	933	26



Er is een significante afname van het aantal drie- en meerpersoonshuishoudens. Verder is er een forse daling waarneembaar van woningzoekenden in de primaire doelgroep en een stijging bij de secundaire doelgroep. De actualisatie van inkomens bij het herinschrijven in het nieuwe systeem lijkt de verklaring te zijn.

Indeling ingeschrevenen naar huidige woonsituatie:

	per ultimo 2018		per ultimo 2017	
	aantal	percentage	aantal	percentage
Zelfstandig	2.373	74	2.495	70
Onzelfstandig/onbekend	827	26	1073	30

Indeling ingeschrevenen naar leeftijdscategorie:

Leeftijd	per ultimo 2018		per ultimo 2017	
	aantal	percentage	aantal	percentage
Jonger dan 18 jaar	0	0	0	0
18 t/m 24 jaar	350	11	384	11
25 t/m 34 jaar	445	14	603	17
35 t/m 44 jaar	340	10	398	11
45 t/m 54 jaar	469	15	522	15
55 t/m 64 jaar	574	18	597	17
65 t/m 74 jaar	650	20	692	19
75 jaar en ouder	372	12	372	10
Totaal	3.200	100	3.568	100

Acceptatiegraad en reactiegraad

In totaal 142 woningen zijn aan woningzoekenden aangeboden en geaccepteerd. Hiervoor zijn 235 aanbiedingen gedaan, waarop 93 weigeringen zijn binnengekomen. Dit betekent een acceptatiegraad van 70,59%. Via advertenties kwamen 5.595 reacties binnen. Dit betekent een reactiegraad van 39,4 per woning, hoger dan in 2017 (28,8).



De onderverdeling op wijken:

Wijk/Dorp	2018		2017	
	Aantal woningen	Gemiddeld aantal reacties per woning	Aantal woningen	Gemiddeld aantal reacties per woning
Binnenstad	17	35,53	27	32,44
Koningsbuurt	1	57,00	0	0
Midlum	1	22,00	2	22,00
Oosterparkwijk	51	44,37	39	28,74
Plan Zuid *	21	92,67	30	25,67
Rode Dorp	40	11,20	17	30,35
Trebol	11	22,36	8	32,88
Wijnaldum	1	9,00	3	12,67

N.B. In het nieuwe woonruimteverdelingssysteem wordt op CBS-wijken geregistreerd.

* De hoge reactiegraad van Plan Zuid in 2018 wordt beïnvloed door reacties op woningen, die pas volgend jaar worden verhuurd. Wanneer we deze toevoegen is de reactiegraad 16,08.

Onderverdeling naar woningtypen:

Woningtype	2018		2017	
	Aantal woningen	Gemiddeld aantal reacties per woning	Aantal woningen	Gemiddeld aantal reacties per woning
Appartement met lift	41	6,46	24	12,04
Appartement zonder lift	10	100,40	6	27,50
Benedenwoning	5	41,20	12	27,33
Bovenwoning	6	28,33	7	26,14
Hoekwoning	21	52,33	25	32,76
Seniorenwoning	8	7,63	9	15,00
Tussenwoning	51	54,71	43	39,74

N.B. In het nieuwe woonruimteverdelingssysteem wordt op minder woningtypes dan voorheen geregistreerd.

De hoge reactiegraad van appartementen zonder lift, en hoekwoning en tussenwoning, worden beïnvloedt door de reacties op woningen Plan Zuid, die pas volgend jaar worden verhuurd.



Toegewezen woningen in 2018

In 2018 zijn in totaal 171 woningen verhuurd aan personen (2017: 183). 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 1-1-2018 t/m 31-12-2018:

Huishoudtype	Huishoudinkomen per jaar	Huurklasse		
		<= 597,30	> 597,30 & <= 710,68	> 710,68
eenpersoons, < AOW-leeftijd	<=22.400	73	0	0
eenpersoons, AOW-leeftijd	<=22.375	16	0	0
eenpersoons, < AOW-leeftijd	> 22.400	10	0	0
eenpersoons, AOW-leeftijd	> 22.375	9	0	0
tweepersoons, < AOW-leeftijd	<= 30.400	20	1	0
tweepersoons, AOW-leeftijd	<= 30.400	6	0	0
tweepersoons, < AOW-leeftijd	> 30.400	4	5	0
tweepersoons, AOW-leeftijd	> 30.400	11	1	0
Huurklasse				
		<= 640,14	> 640,14 & <= 710,68	> 710,68
drie en meer persoons, < AOW-leeftijd	<= 30.400	10	0	0
drie en meer persoons, AOW-leeftijd	<= 30.400	0	0	0
drie en meer persoons, < AOW-leeftijd	> 30.400	3	2	0
drie en meer persoons, AOW-leeftijd	> 30.400	0	0	0
Totaal		162	9	0

In totaal zijn er 126 woningen toegewezen aan woningzoekenden die recht hebben op huurtoeslag. Er is één toewijzing uit deze groep gedaan waarbij de huur boven de grens van 597,30 is. Dit betekent dat 99,21% correct is toegewezen, waarmee voldaan is aan de passendheidstoets van minimaal 95% correct verhuurd.

Totaaloverzicht "scheefheid":

	2018		2017	
	Aantal	percentage	Aantal	percentage
Goedkope woningen (<417,34) toegewezen aan secundaire doelgroep	0	0,00%	0	0,00%
Woningen boven aftoppingsgrens toegewezen aan primaire doelgroep	1	0,58%	0	0,00%
Totaal	1	0,58%	0	0,00%



Staatssteun

In 2018 moest minimaal 80% van de woningen beneden een huurprijs van € 710,68 toegewezen worden aan huurders met een inkomen beneden de € 36.798. Maximaal 10% mocht toegewezen worden aan huurders met een inkomen tussen de € 36.798 en € 41.056 en maximaal 10% toegewezen aan huurders met een inkomen boven de € 41.056.

In totaal zijn er in 2018 171 woningen verhuurd. Daarvan werden 163 verhuurd aan huurders met een inkomen beneden de € 36.798, oftewel 95,32%. Vijf woningen werden aan huurders met een inkomen tussen de € 36.798 en € 41.056 verhuurd, oftewel 2,92%. Drie woningen werden verhuurd aan huurders met een inkomen boven € 41.056, oftewel 1,76%. Daarmee voldeed De Bouwvereniging aan de Europese regelgeving betreffende de staatssteun.

Woningmutaties

De mutatiegraad bedroeg 7,74% in 2018. Van de 183 opgezegde woningen waren er 38 woningen sloop-gelabeld. Deze zijn niet meer regulier verhuurd. Vanuit ons voorraadplan zijn er twee gemuteerde woningen aangeboden voor verkoop. In totaal zijn er in 2018 vijf woningen verkocht.

Huurklasse in €	Aantal	Percentage	Aantal mutaties	Percentage
<250	138	6	18	10
250-300	35	1	3	2
300-350	133	6	8	4
350-400	182	8	24	13
400-450	195	8	19	11
450-500	471	20	25	14
500-550	642	27	43	23
> 550	524	24	43	23
Totaal	2364	100	183	100

Huuraanpassing per 1 juli 2018

In 2018 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 1,4% en gezien het huurbeleid van de Bouwvereniging was dit ook het kader voor de totale huursomstijging. Voor het eerst is daarbij een gedifferentieerde huurverhoging gebruikt om de huren van vergelijkbare woningen meer in evenwicht te brengen. Er is een huurverhoging van:

- 2,9% gevraagd voor woningen met een huurprijs, die lager is dan 60% van de maximale huur
- 1,4% voor woningen met een huurprijs tussen de 60% en 65% van de maximale huur
- 1% voor woningen met een huurprijs tussen de 65% en 70% van de maximale huur en
- 0,6% voor woningen met een huurprijs gelijk aan of hoger dan 70% van de maximale huur

Daarnaast werden woningen, die met verhoging boven de € 710,68 zouden uitkomen, afgetopt op € 710,68. Afwijkend hiervan waren 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 is in 2018 één bezwaar tegen de huurprijs bij ons binnengekomen. Dit betrof de puntenwaardering van de woning. Na correctie is het bezwaar ingetrokken. In 2017 waren er geen bezwaren tegen de huurverhoging binnengekomen.



Wonen en extramurale en intramurale 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 o.a. een keuken met restaurant, een winkeltje en een kapper. Daarnaast is zorgverlener Palet in het complex aanwezig om extramurale zorg te verlenen. Almenum is eigendom van de Bouwvereniging.

In 2018 zijn er ontwikkelingen geweest die de toekomst van dit complex (gaan) beïnvloeden. Zo heeft het bestuur van de Stichting Almenum (wonen-zorg-welzijn) besloten om na rijp beraad de stichting te ontbinden. Voornaamste grondslag voor dit besluit is de komst van Stichting Huurdersbelangen Almenum. Vanuit de Woningwet is deze stichting de formele vertegenwoordiging van de huurders geworden richting De Bouwvereniging.

Andere ontwikkeling is dat er in 2018 weer een 'project Almenum' is gestart. Het algemene beeld van dit complex is dat het behoorlijk verouderd is en qua uitstraling niet meer voldoet aan de huidige tijd. Binnen het project zijn de volgende partijen te onderscheiden; Gemeente Harlingen, Stichting Huurdersbelangen Almenum, Huurdersvereniging Harlingen en De Bouwvereniging. Gezamenlijk is er een opdracht verstrekt aan KAW-architecten en adviseurs om het proces te begeleiden om te komen tot een programma van eisen voor de vernieuwingsslag die plaats moet vinden voor dit wooncomplex. Input voor dit PVE zijn o.a. de resultaten uit het onderzoek dat de Gemeente Harlingen eind 2016 heeft laten uitvoeren onder 55-plussers in Harlingen naar wonen en zorg. Via een structuur van werkgroep en stuurgroep is de verwachting dat dit PVE in 2019 wordt opgeleverd.

Woon-zorgaanbod

De Bouwvereniging biedt huisvesting aan verschillende groepen voor begeleid wonen op diverse locaties. We hebben zeven locaties met vier verschillende zorgaanbieders in ons woningbezit. Totaal zijn dit 73 verhuureenheden.

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 overlastgevende situaties. Totaal is er in 2018 € 304.000 besteed aan 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 2018 zijn er negen aanvragen gedaan en ook gehonoreerd. Dit betreft een bedrag van € 24.150.

Wijkservicebureau Plan Zuid en Nieuw Zuid.

In Plan Zuid hebben we al enkele jaren een wijkservicebureau. Ook in 2018 konden wijkbewoners hier terecht met hun vragen over o.a. de herstructurering. Onze woonconsulent hield in 2018 wekelijks spreekuur. 'Nieuw Zuid' is 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. De Bouwvereniging is in 2018 gestart met ook een spreekuur in 'Nieuw Zuid'. Dit in het kader van de overgang van 'oud' Zuid (immers; het wijkservicebureau wordt in 2019 gesloopt) naar 'Nieuw Zuid'.



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 Noordwest 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 (keten-overstijgend) samen te werken. Het AVE-convenant is in het belang van de hele gemeente Harlingen, waaronder de huurders van de Bouwvereniging. In 2018 is dit convenant geëvalueerd door de betrokken partijen. Met aandacht voor verbeterpunten, vooral de terugkoppeling vanuit de verschillende zaken, wordt dit doorgezet.

Informatie aan huurders

Huurders en andere belangstellenden kunnen op de website(s) 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 2018 waren er acht 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 huuraanpassing.

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, onderhoud 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 2018 is er ruim aandacht geweest voor de herstructurering in Plan Zuid fase 3, en in de dorpen Midlum en Wijnaldum. 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).

Stem-onderzoek

KWH heeft voor een ons onderzoek gedaan onder huurders. Gericht op hoe huurders over ons denken. Een aantal huurders heeft aangegeven meer betrokken te willen zijn bij beleid. In 2019 gaan we dit handen en voeten geven.



Onderhoud bestaande voorraad

De totale uitgaven aan onderhoud bedragen in 2018 ruim € 4,1 miljoen. Het onderhoud is uit te splitsen in niet-planmatig en planmatig onderhoud. Onder het niet-planmatig onderhoud valt het klein onderhoud (onderhoudsverzoeken van bewoners) en het mutatieonderhoud. Onder het planmatige onderhoud valt het cyclische onderhoud, het contractonderhoud en de keukenrenovaties. Deze scheiding in het onderhoud is ook de verdeling tussen 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. Naast het cyclisch-onderhoud loopt parallel een isolatieverbeteringsprogramma. Van 2014 tot en met 2020 worden de woningen voorzien van dak-, muur- en vloerisolatie (waar dat niet, of in onvoldoende mate, zat). In 2017 en 2018 zijn daarnaast op de meeste van de woningen zonnepanelen aangebracht. Deze verbeteringsmaatregelen aan de woningen zijn voor in totaal € 3,9 mln. geactiveerd.

Niet-planmatig onderhoud

In 2018 is € 1,5 mln. uitgegeven aan niet-planmatig onderhoud. Dit zijn de kosten van de eigen onderhoudsdienst, het uitbestede werk en de organisatiekosten voor de onderhoudsdienst. Ten opzichte van 2017 zijn de kosten € 0,2 miljoen hoger. Dit wordt voor het grootste deel veroorzaakt doordat er meer mutaties zijn geweest. Door de uitverhuizing voor sloopwoningen zijn er veel mutaties geweest van mensen die moesten verhuizen en vervolgens ook deels weer zijn doorverhuisd naar een nieuwe woning.

Keukenonderhoud

In totaal zijn er 84 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. In 2018 nam de vraag naar inductiekoken toe, mede door het plaatsen van de zonnepanelen op de woningen. Standaard wordt vanaf 2018 een aansluiting voor toekomstig elektrisch koken aangebracht bij keukenvervanging, als voorloper van het gasloos maken van de woningen

De totale kosten voor keukenonderhoud in 2018 bedragen iets minder dan € 0,3 mln. Dit ligt iets lager dan vorig jaar (€ 40.000 meer in 2017). Doordat er minder keukens op aanvraag zijn vervangen zijn de kosten ook lager. Veertig procent van de kosten van het vervangen van een keuken wordt als verbetering gezien en dat deel wordt geactiveerd. (geactiveerd € 114.000)

Planmatig onderhoud

De Bouwvereniging voert planmatig onderhoud cyclisch uit. Alle woningen worden eens in de zeven jaar bezocht. Tijdens het planmatig onderhoud worden de woningen altijd geschilderd. Gelijktijdig met het schilderwerk passen we de hiervoor genoemde isolatiemaatregelen toe. In 2018 zijn 381 woningen in negen complexen aangepakt. De totale onderhoudskosten aan planmatig onderhoud bedroegen € 2,25 mln. Dit zijn de kosten inclusief de interne kosten van de projectleiders en de toegerekende organisatiekosten. 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 groepenkasten
- Vervangen van cv-ketels
- Vervangen van hemelwaterafvoeren
- Vervangen van goten
- Plaatsen veiligheidsbeslag
- Vervangen dakbedekking
- Betegelen van douche en toiletten
- Vervangen panelen
- Vervangen van glas
- Vervangen van slechte kitvoegen in douches

De werkzaamheden zijn uitgevoerd conform de opgestelde begroting. In 2018 stegen de kosten wel maar hier was in de begroting al rekening mee gehouden. In totaliteit liepen de kosten goed in lijn met de begrote kosten per project. Er waren enkele uitzonderingen die hierna worden weergegeven.

Een project van 72 woningen in de Beatrixstraat en de Irenestraat was in de begroting voor 2018 opgenomen als één van de grootste projecten. Het project vergt in de voorbereiding veel aandacht en dus tijd. Doordat de toekomst van de woningen lange tijd ongewis was is er een tijdlang niet geïnvesteed in deze woningen. Er moeten nu veel werkzaamheden gelijktijdig in en om de woning worden uitgevoerd. Dit vergt meer voorbereiding en communicatie met de bewoners. De proefwoning is in 2018 gereedgekomen maar de daadwerkelijke werkzaamheden schuiven door naar 2019. Op de totale onderhoudsbegroting levert dit voor 2019 een voordeel op van 1,5 miljoen. Twee kleinere projecten zijn wel begonnen maar niet geheel afgerond. Het bedrag wat hiermee opschuift naar 2019 voor deze projecten is € 0,6 mln.

In 2018 stond het vervangen van de ringleidingen in het woongebouw Almenum op de planning. De ringleidingen zijn slecht en veroorzaken veel overlast. De begrote kosten hiervoor waren bijna € 0,5 mln. De verkregen offerte was echter bijna het viervoudige. Tegelijkertijd loopt er een onderzoek naar de toekomst van dit woongebouw en wat de toekomstige behoefte van deze manier van wonen op deze plek is. De Bouwvereniging heeft gedurende de looptijd van het onderzoek het vervangen van de ringleidingen uitgesteld, om te voorkomen dat er middelen onjuist worden uitgegeven. Voor 2018 levert dit nu een begrotingsvoordeel op van € 0,5 mln.

In 2018 werd duidelijk dat de druk op het inkopen van onderhoud en verbeteringsmaatregelen snel toenam. Orderportefeuilles van aannemers zitten behoorlijk vol. Om deze reden zijn de maatregelen van vloerisolatie die voor 2019 gepland stonden naar voren gehaald en in 2018 uitgevoerd. Dit was een negatieve kostenpost van € 0,3 miljoen voor 2018 maar wordt in 2019 niet uitgegeven.

Contractonderhoud

De kosten voor contractonderhoud bedragen in 2018 ruim € 0,4 miljoen. Hiervan ging net als voorgaande jaren een groot deel naar onderhoud aan cv-ketels (59%) en liften (12%). De overige kosten (29%) werden voornamelijk besteed aan onder meer automatische deuropeners, zonweringen, legionellacontroles, inspecties aan (nood)verlichtingen en controles op hang-en-sluitwerk van kunststofkozijnen.

Comfort+

In ruim tien jaar verbetert De Bouwvereniging 600 woningen tot een comfort+ niveau. Dit betekent dat er kleine of meer ingrijpende maatregelen worden uitgevoerd om het comfort te verbeteren en die er voor kunnen zorgen dat ouderen langer zelfstandig thuis kunnen wonen. Maatregelen die genomen worden zijn onder andere: Het plaatsen van een tweede toilet op de verdieping, het groter maken van de badkamer en het verwijderen van drempels. Deze verbeteringen zijn in 2018 bij veertig woningen toegepast. Deels op aanvraag van de zittende huurder en deels uitgevoerd bij mutatie. De kosten hiervan bedroegen bijna € 0,5 miljoen. Begroot was om ruim € 0,6 miljoen hiervoor uit te geven. In de begroting werd uitgegaan van vijftig aanpassingen.



Duurzaamheid

In 2018 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 234 van de 381 woningen waar planmatig onderhoud is uitgevoerd zijn diverse maatregelen genomen, zoals het beter isoleren van het dak, glas, panelen en vloeren. De totale investering aan het verbeteren van de isolatie van deze woningen bedroeg in 2018 € 1,3 miljoen. Samen met het naar voren gehaalde werk voor de vloerisolatie komende de kosten op € 1,6 miljoen.

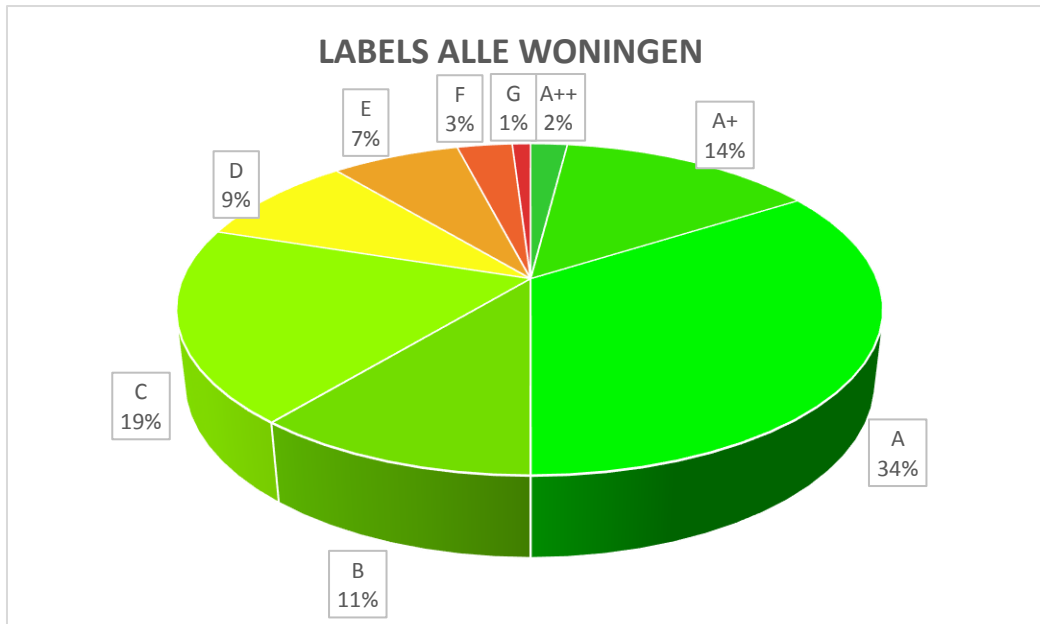
Naast het beter isoleren van de woningen is ook de opdracht voor het plaatsen van zonnepanelen op ons woningbezit eind 2018 afgerond. Daar waar het mogelijk is en waar vergunning is verleend, zijn zonnepanelen geplaatst. In twee jaar tijd heeft De Bouwvereniging op 1.534 woningen en op 25 appartementengebouwen zonnepanelen laten plaatsen. In twee jaar tijd zijn er op deze manier 11.500 zonnepanelen op de bestaande woningen geplaatst. Dit levert een geschatte CO₂-reductie van 1,4 mln. kg per jaar op. Het project kent een kleine onderschrijding van de begrote kosten. Dit komt doordat een groot deel van de binnenstad van Harlingen beschermd stadsgezicht is. De woningen die De Bouwvereniging hier heeft mogen veelal niet worden voorzien van panelen. Met de gemeente is overleg gaande of zij het beleid omtrent duurzaamheidsmaatregelen kunnen verlichten zodat hier in de nabije toekomst ook financieel aantrekkelijke duurzaamheidsmaatregelen mogelijk zijn.

Bij 295 appartementen (betreft de genoemde 25 appartementsgebouwen) zijn de zonnepanelen aangesloten op de collectieve voorzieningen. Totaal zijn er ruim 1.800 bestaande woningen voorzien van zonnepanelen. Hiervoor bedraagt de investering in 2018 € 1,7 mln. In 2017 zijn we gestart met dit project en in dat jaar bedroeg de investering € 4,3 mln. Hierdoor komt de totale investering voor het plaatsen van zonnepanelen op ons bestaande bezit op € 6 mln.

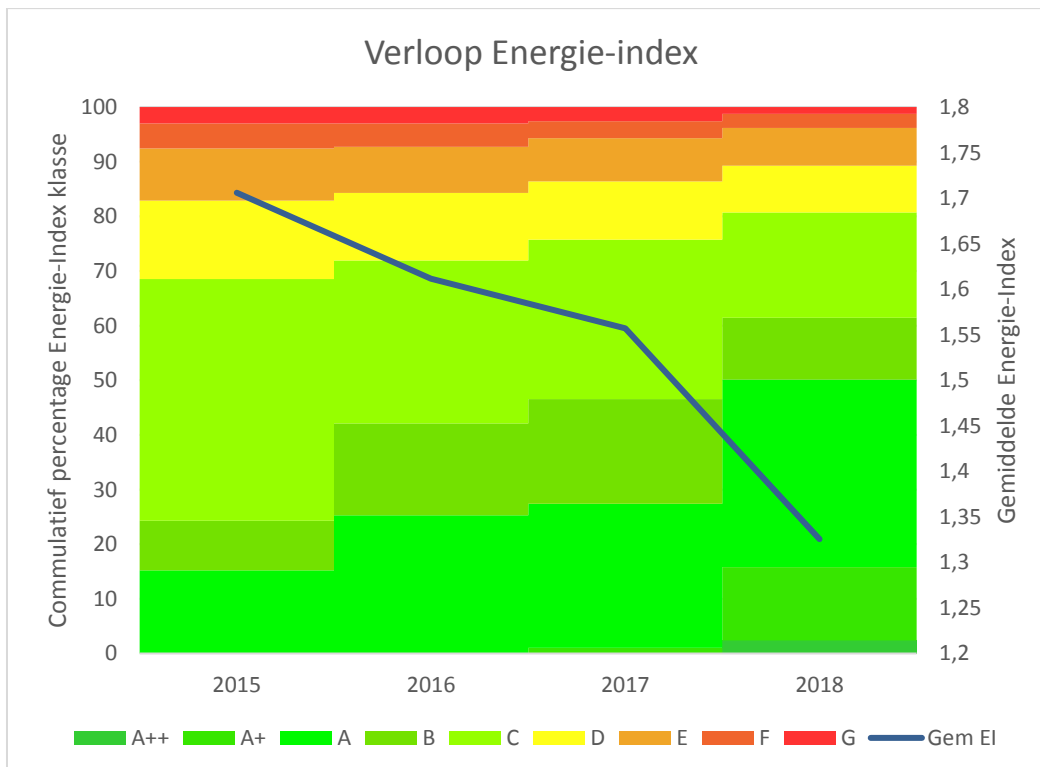
In de opdracht voor het plaatsen van de zonnepanelen is meegenomen om de werking van de installaties na ongeveer een jaar te controleren. Hiermee krijgen we niet alleen inzicht of de installaties goed werken, maar ook krijgen we inzicht in de opbrengsten voor onze huurders, waar het tenslotte allemaal om is te doen. De eerste woningen zijn inmiddels gecontroleerd. Gemiddeld levert een woning georiënteerd op het Zuiden met acht zonnepanelen ongeveer een 2.400 kilowatt per jaar op. Een woning georiënteerd op het Oosten of Westen levert ongeveer een 1.925 kilowatt per jaar op.

Het zijn natuurlijk gemiddelden, per woning kunnen verschillen ontstaan door schaduw van bomen of andere obstakels. Ook kan er per buurt verschil ontstaan door het aantal zonne-uren. Afhankelijk van de energieleverancier zal dit voor de bewoner (uitgaande van 21 cent per kilowatt) gemiddeld op jaarbasis € 400,- tot € 500,- besparen.

Het 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 2018 is er op het gebied van duurzaamheid weer heel veel geïnvesteerd en ook uitgevoerd. Dit heeft als gevolg dat we in 2018 ons doel al hebben bereikt. Eind 2018 is de gemiddelde EI over alle woningen 1,33 en over de door te exploiteren woningen zelfs 1,25. De isolatiemaatregelen die (waar mogelijk) standaard worden toegepast hebben in combinatie met de zonnepanelen als gevolg dat het overgrote deel van de woningen een Energie index lager dan 1,2 scoort. Dit betekent dat de meeste woningen in label A of zelfs soms label A+ of A++ terecht komen. In onderstaande grafieken is duidelijk te zien dat bij alle woningen de helft (50%) label A of beter scoort. Bij alleen de door te exploiteren woningen (hier zijn de op korte termijn te slopen woningen gecorrigeerd) is dit 55%.



In de grafiek hieronder wordt het verloop van de gemiddelde energie-index gepresenteerd. In drie jaar tijd is deze gedaald van 1,7 naar 1,33. Doordat de afwikkeling van het gereedmaken van de energietoetsen bij de overheid een behoorlijke doorlooptijd heeft, is bekend dat de maatregelen die tot en met 2018 zijn genomen per einde van 2018 al garant staan voor een gemiddeld label A van het woningbezit. Dit zal in 2019 daadwerkelijk tot uiting in de cijfers komen. Qua betaalbaarheid merken onze huurders dit in 2018 al wel omdat de investeringen aan de woningen al hebben plaatsgevonden.





Overzicht wat door Aedes wordt aangehouden.

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



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 reglement is in 2017 geactualiseerd. 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 treasury-statuut. Deze drie documenten vormen de basis voor het investeringsstatuut. De statuten van De Bouwvereniging zijn in 2018 vernieuwd. De Bouwvereniging heeft haar statuten laten toetsen aan de laatste aanpassingen van de Woningwet en daarmee enkele kleine wijzigingen doorgevoerd in haar eigen statuten.

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 plan was het investeringsstatuut in 2018 te actualiseren. De bedoeling was de richtlijnen voor investeringen aan te laten sluiten op het nieuwe toezichtskader van het WSW en de Autoriteit Wonen (AW). Dit toezichtskader is wel opgesteld in 2018, maar de normen die hierin gesteld zijn, zijn nog niet definitief. Zodra dit het geval is stelt de Bouwvereniging ook een vernieuwd investeringsstatuut op.

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 2018 zijn er vier leningen aangetrokken waarvan de laatste lening in 2019 is gestort. Deze treasurytransacties toetsen we intern aan het treasurystatuut en rapporteren hierover in interne rapportages aan de bestuurder en de RvC via de tertiaalrapportages.



Resultaat 2018

Het verslagjaar 2018 is afgesloten met een saldo van € 0,9 mln. positief (2017 € 8,9 mln. negatief). 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 waarden corporaties hun bezit op de marktwaarde. De schommelingen in de marktwaarde van het bezit worden verwerkt in het jaarresultaat. In 2018 is de marktwaarde voor het bestaande bezit gestegen met € 7,3 mln. Dit is een procentuele stijging van het bezit van 4%. Naast de stijging van het bezit zijn er in 2018 forse afwaarderingen geweest van de nieuwbouwprojecten die in 2018 van start zijn gegaan. In totaal is er een afboeking van € 10,2 mln. geweest. Deze afboekingen worden veroorzaakt door de 180 woningen die gebouwd worden in de tweede fase van Plan Zuid en op het Dukdalf-terrein. De Bouwvereniging neemt een voorlopig onrendabel deel van de investering van 30 procent van de stichtingskosten als uitgangspunt dat de eerste marktwaardewaardering voor het nieuwe gereguleerde bezit rond de 70% van de stichtingskosten zit. Na oplevering is pas de definitieve marktwaarde voor de nieuwe waardering bekend.

Het onderhoud is ruim € 0,7 mln. lager dan voorgaand jaar. In 2017 zijn alle radiatoren vervangen die meer dan dertig jaar oud waren. Dit was destijds een kostenpost van ongeveer € 1 mln. In 2018 waren deze kosten er niet en is de onderhoudslast weer naar gemiddeld niveau gegaan van de laatste jaren.

De overige opbrengsten en kosten liepen goed in lijn met 2017 en kennen weinig verschillen. Een nadere detaillering kan uit de jaarrekening worden gehaald.

Begroting-realisatie

Het jaarresultaat is € 5,3 miljoen hoger dan begroot. De grootste oorzaak is het doorschuiven van een onderhoudsproject naar 2019 omdat de planvorming het gehele jaar in beslag nam. Daarnaast vormen de waardeveranderingen het grootste positieve verschil.

Bij het opmaken van de jaarrekening 2017 is de onrendabele top voor alle woningen van het project Kluerd Ropens genomen. Deze was voor een deel van het project voor 2018 begroot. Het nu verantwoorde saldo zijn de onrendabele delen van alle 110 de woningen van Plan Zuid, de 70 nieuwe woningen Dukdalf en een kleine bijboeking van een onrendabele top die bij oplevering blijkt van de woningen Kluerd Ropens en de eerste twintig opgeleverde woningen in Plan Zuid. Aan het eind van het jaar wordt de marktwaarde berekend en dan kan de definitieve onrendabele top van opgeleverde woningen worden bepaald. Als voorlopige onrendabele top neemt De Bouwvereniging 30% van de stichtingskosten. Verwacht was dat ook onrendabele delen van nieuwbouw in het dorp Midlum zouden worden genomen. Dit volgt in 2019.

De opwaardering van het bezit puur door de jaarlijkse herwaardering van de marktwaarde is € 8,9 mln. Doordat de software voor het berekenen van de marktwaarde in 2018 is vernieuwd is een aanpassing op het beginsaldo doorgevoerd van € 1,6 mln. De totale herwaardering van het bestaande bezit is daarmee € 7,3 mln. per jaar. Dit is bijna € 2 mln. hoger dan begroot.

Als laatste is er een verschuiving te zien bij de presentatie van de Verhuurdersheffing van € 1,3 mln. Deze was begroot onder de lasten verhuuractiviteiten, maar dient volgens de verslaggevingsregels van 2018 onder de overige directe exploitatielasten verantwoord te worden.



Realisatie versus begroot	JAARREKENING	BEGROTING	VERSCHIL
Bedragen x € 1.000	2018	2018	
Huuropbrengsten	13.463	13.557	-94
Opbrengsten Servicecontracten	635	675	-40
Lasten Servicecontracten	-641	-675	34
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-1.166	-2.833	1.667
Lasten onderhoudsactiviteiten	-4.159	-5.620	1.461
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-2.450	-1.220	-1.230
NETTO RESULTAAT EXPLOITATIE VASTGOEDPORTEFEUILLE	5.682	3.884	1.798
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	614	600	14
Toegerekende organisatiekosten	-12	-12	
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-427	-337	-90
NETTO GEREALISEERD RESULTAAT VERKOOP VASTGOEDPORTEFEUILLE	175	251	-76
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-10.185	-11.924	1.739
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	7.337	5.382	1.955
WAARDEVERANDERINGEN VASTGOEDPORTEFEUILLE	-2.848	-6.542	3.694
Opbrengst overige activiteiten			
Kosten overige activiteiten			
NETTO RESULTAAT OVERIGE ACTIVITEITEN			
OVERIGE ORGANISATIEKOSTEN	-318	-128	-190
LEEFBAARHEID	-304	-300	-4
Waardeveranderingen van Financiële Vaste Activa en van Effecten	-55	-55	
Andere Rentebaten en Soortgelijke Opbrengsten			
Rentelasten en Soortgelijke Kosten	-1.374	-1.488	114
FINANCIËLE BATEN EN LASTEN	-1.429	-1.543	114
RESULTAAT UIT GEWONE BEDRIJFSVOERING VOOR BELASTINGEN	958	-4.378	5.336

Ontwikkeling bedrijfslasten:

De 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 2018 gedaald ten opzichte van 2017. Er is met name minder uitgegeven aan ingeleend personeel en advisering door derden. Daarnaast is er een incidentele bate door de ontwikkelvergoeding die verkregen is van de VOF Zuiderhaven voor de personele lasten die in eerdere jaren hiervoor gemaakt zijn. De lasten worden uitgedrukt in een bedrag per woning. Omdat er per saldo aan het eind van het jaar 15 woningen meer zijn, heeft dit ook een positief effect op de gemiddelde kosten per woning.

De niet-beïnvloedbare kosten zijn ongeveer met hetzelfde bedrag gestegen dan dat de beïnvloedbare kosten zijn gedaald. Dit is met name veroorzaakt door de inning van de saneringsheffing van het WSW voor saneringen elders in het land. De kosten hiervan zijn € 0,15 mln. voor 2018. In 2017 werd deze saneringsbijdrage niet geheven.



Financieringen, beleggingen en liquiditeiten

Financieringen

In het treasuryjaarplan 2018 was aangekondigd dat € 14,7 mln. zou worden geleend. In totaliteit is er een miljoen meer geleend. Er zijn drie leningen voor € 15,7 mln. aangetrokken. De nieuwbouw van de tweede fase ging sneller dan gepland waardoor hiervoor eerder dan gepland geld nodig was. Voor de drie nieuwbouwplannen van in totaal 218 huizen is € 15,2 mln. in 2018 uitgegeven. De woningen worden in fases tussen 2018 en 2020 opgeleverd. Aan verbeteringen in duurzaamheid is ruim € 4 mln. uitgegeven. De financiering is in 2018 uitgevoerd aan de hand van het financieringsplan dat in 2018 is opgesteld. De volgende drie leningen zijn in 2018 afgesloten en gestort:

1. Groenlening via Triodos bank € 5,7 mln, looptijd 10 jaar, rente 0,42%
2. Fixelening via BNG, € 5 mln., looptijd 40 jaar, rente 1.857%
3. Flex lening BNG, € 5 mln., rente éénmaands euribor, in 2018 gehele jaar negatief geweest.

Eind 2018 is een contract met de BNG afgesloten dat in januari 2019 € 5 mln. wordt gestort voor een lening van ruim 25 jaar. Dit is tegen een rente van 1,832%.

Met de nieuwe leningscontracten heeft de totale leningportefeuille aan het eind van 2018 een omvang van € 54,074 mln. De gemiddelde rentevoet van de portefeuille is over 2018 2,71%. De marktwaarde van de leningen is € 67,193 mln.

In 2018 is de beleidswaarde als nieuw waardebegrip geïntroduceerd. Dit is een afgeleide van de marktwaarde van het bezit van de corporatie en wordt hierna specifiek beschreven. De beleidswaarde is aan het einde van het jaar € 104,9 mln. Dit is 51,4% van de marktwaarde van het bezit. De verhouding tussen de leningportefeuille en de beleidswaarde bedraagt 51,5%. De toezichthouders Autoriteit Woningcorporaties (AW) en het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) zijn in 2018 met deze beleidswaarde begonnen en willen haar toezicht mede op dit waardebegrip gaan bouwen. Hier is nog veel onzekerheid over en pas in de loop van 2019 zullen de toezichthouders hun toezichtskader met normeringen gaan publiceren. Op het moment van openbaarmaking van dit jaarverslag is de normering voor de maximale verhouding tussen het saldo van de leningen en de beleidswaarde nog niet bekendgemaakt.

Beleggingen en liquiditeiten

De Bouwvereniging heeft ultimo 2018 geen beleggingen of liquide middelen langer dan twee jaar uitstaan. Het liquiditeitssaldo bedraagt € 5,4 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 € 1,38 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 2019 zullen de overtollige middelen worden ingezet in de nieuwbouw van nieuwe huurhuizen.



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 2019 en 2020 heel licht. 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, was het renterisico voor 2019 op balansdatum nog niet ingedekt. Inmiddels is dit ten tijde van het opmaken van het jaarverslag in 2019 al wel gedaan en is de overschrijding van de renterisico's voor zowel 2019 als 2020 weg.

bedragen x € 1.000	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028
Renteconversies		2.135		6.000						
Contractuele aflossingen	280	286	284	292	5.301	5.311	320	3.331	342	10.313
Opslagherzieningen basisrenteleningen (50%)		2.000				2.000				2.000
Totaal jaarlijkse risicopositie	280	4.421	284	6.292	5.301	7.311	320	3.331	342	12.313
Totaal financiering ultimo vorig verslagjaar	53.794	73.862	82.676	95.960	98.021	99.409	101.733	101.412	98.082	97.740
Portefeuillerisico	1%	6%	0%	7%	5%	7%	0%	3%	0%	13%
Norm	15%	15%	15%	15%	15%	15%	15%	15%	15%	15%
bedragen x € 1.000	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028
Nieuwe financiering	15.068	9.105	13.568	2.354	6.689	7.635	0	0	0	3.261
Portefeuillerisico	280	4.421	284	6.292	5.301	7.311	320	3.331	342	12.313
Totaal jaarlijkse risicopositie	15.348	13.527	13.851	8.646	11.990	14.945	320	3.331	342	15.574
Totaal financiering leningen ultimo jaar	73.862	82.676	95.960	98.021	99.409	101.733	101.412	98.082	97.740	90.688
Bedrijfseconomisch renterisico	21%	16%	14%	9%	12%	15%	0%	3%	0%	17%
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. De leningen hebben drie tijdvakken waarin de soort rente is bepaald. Eén van de twee leningen heeft per 2 januari 2018 het derde tijdvak bereikt. Vanaf dat moment is de vaste rente voor het laatste tijdvak van 15 jaar ingegaan en is het derivaat in de lening opgeheven. Voor de andere lening geldt dat in 2022 het derde tijdvak in zal gaan. Het verlies dat voor de negatieve marktwaarde van de derivaten in 2014 in een keer is genomen in het toenmalige jaarresultaat is vanaf die tijd ieder jaar voor de mutatie in de waarde verwerkt in de jaarrekening. Het negatieve marktwaardesaldo van de lening die per begin 2018 afliep was € 1,9 mln. Vanaf dit jaar wordt ieder jaar een positief resultaat geboekt op de terugname van € 0,127 mln. Doordat eind 2018 de rente lager is dan deze eind 2017 was, is de negatieve marktrente voor het nog lopende derivaat met € 0,125 mln. toegenomen. De totale marktwaarde van de derivaten zoals op de balans gewaardeerd bedraagt € 4,1 mln. negatief.



Marktwaaarde

Het jaar 2018 kenmerkt zich door een wederom sterk aangetrokken woningmarkt ten opzichte van 2017. Zowel in de koop- als huurmarkt blijft een toenemende interesse bestaan. Voor de woningportefeuille van De Bouwvereniging heeft dit tot een stijging van de marktwaaarde gezorgd. De totale waarde van de woningportefeuille is met € 14,5 mln. gegroeid naar een waarde van € 204 mln. Dit betreft een waardegroei van 7,6%.

De positieve waardeontwikkeling is vooral het gevolg van een verder aangetrokken koopmarkt, waarin de toegenomen vraag en krapte resulteren in een leegwaardegroei van de vastgoedportefeuille. De lage rentestand is hier mede een bepalende factor in. Daarnaast is de marktwaaarde door opgeleverde investeringen met € 4,4 mln. gestegen.

De huurprijsontwikkeling van het sociale vastgoed heeft een neerwaartse invloed gehad op de waardeontwikkeling. Hoewel de ontwikkeling van de contractuur positief is, blijft deze achter ten opzichte van 2017 door een gematigde huurverhoging en passend toewijzen. Hiermee wordt invulling gegeven aan de maatschappelijke taak op het gebied van betaalbaarheid. Desinvesteringen en een andere classificatie van het bezit van 162 woningen hebben een negatief effect op de marktwaaarde gehad van € 5,2 mln.

Beleidsmatige beschouwing op de beleidswaarde

In de Richtlijnen voor de Jaarverslaggeving heeft Richtlijn 645 betrekking op de jaarverslaggeving van Toegelaten Instellingen. In 2018 alsmede recent in 2019 zijn bepalingen van Richtlijn 645 aangepast. Daarmee is de bedrijfswaarde komen te vervallen en doet de beleidswaarde haar intrede.

De ontwikkeling van de beleidswaarde wordt deels beïnvloed door de ontwikkeling van de marktwaarde in verhuurde staat die hiervoor is toegelicht, omdat de beleidswaarde de marktwaarde als vertrekpunt neemt.

De beleidswaarde vormt een onderdeel van het Verticaal toezichtmodel van de Aw en WSW. Het jaar 2019 is een overgangsjaar naar een definitief normenkader. De uitkomsten van de beleidswaarde in het jaarverslag 2018 van alle corporaties zal voor de Aw en WSW als input dienen om een definitieve sectornorm voor de LTV (verhouding woningbezit op beleidswaarde en de waarde van de leningen) en solvabiliteit vast te stellen. Het WSW en de Aw hebben aangegeven dat gedurende 2019 de voorlopige norm voor de LTV 75% blijft en voor de solvabiliteit 20%. Bovendien is er een overgangsregime van Aw en WSW van toepassing voor het proces van borging dat de borgingsruimte gedurende dit overgangsjaar bepaalt. De borgingsruimte wordt in deze overgangsfase dan ook o.b.v. een bredere analyse van de financiële positie van de individuele corporatie bepaald.

Bij het opstellen van de jaarrekening worden diverse oordelen en schattingen gemaakt. Dit is inherent aan het toepassen van de geldende verslaggevingsstandaarden. In het bijzonder is dit van toepassing op de bepaling van de marktwaarde en de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie. De waardebepaling van het vastgoed (terug te vinden in de marktwaarde en beleidswaarde), is geen exacte wetenschap en bovendien betreft dit de grootste schattingspost waar het bestuur een inschatting over moet maken voor de jaarrekening. De Bouwvereniging maakt voor haar inschatting van de marktwaarde gebruik van het standaard handboek voor het modelmatig waarderen van het bezit. Dit handboek met toe te passen normen wordt jaarlijks uitgegeven door de overheid.

De beleidswaarde kent als vertrekpunt de marktwaarde in verhuurde staat waarbij er in het kader van de beschikbaarheid (doorexpluiten i.p.v. verkopen bij mutatie), betaalbaarheid (streefhuurpercentage van 65% toepassen i.p.v. de huur na mutatie optrekken naar 100% van het maximaal mogelijke), kwaliteit en beheer aansluiting wordt gezocht bij het beleid van de corporatie in plaats van de uitgangspunten in de markt. Met deze toelichting wordt nadere duiding gegeven aan het deel van de waarde van het vastgoed en dus van het corresponderende deel van het vermogen dat als gevolg van het beleid van de woningcorporatie niet of pas op zeer lange termijn kan worden gerealiseerd. De beleidswaarde is in 2018 voor het eerst als toelichting op de balans opgenomen in de jaarrekening onder de materiële vaste activa in exploitatie.

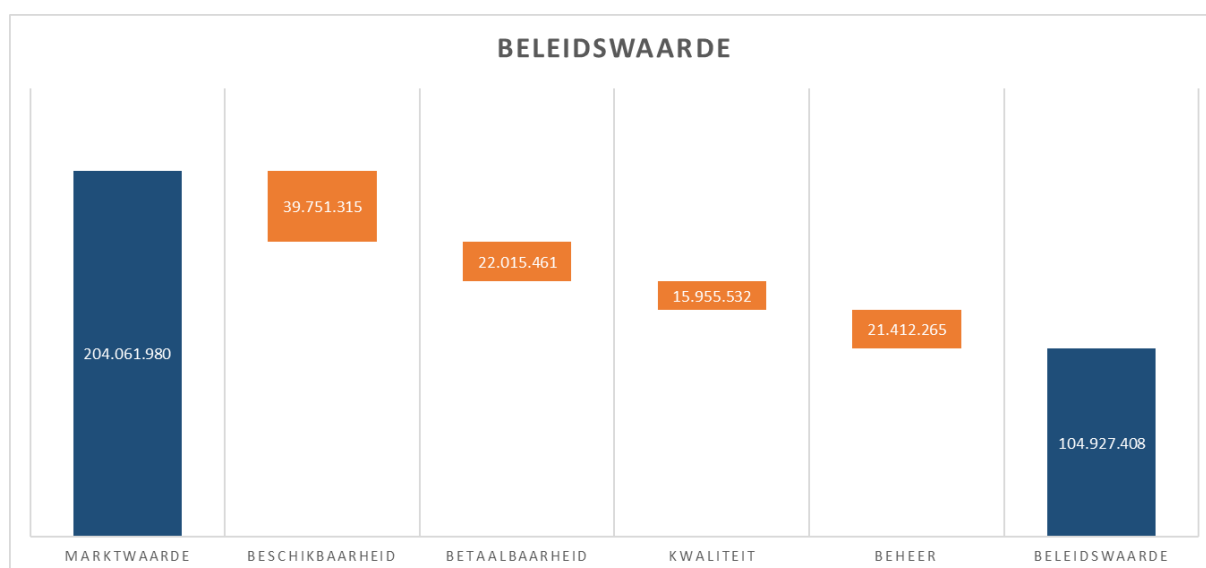


Overeenkomstig de regelgeving is geen vergelijkend cijfer ultimo 2017 bepaald, reden waarom in het overgangsjaar 2018 geen ontwikkeling in de beleidswaarde kan worden toegelicht. Op basis van ervaringen uit dit boekjaar kan de externe toezichthouder besluiten nadere invulling te geven aan het begrip beleidswaarde. Mogelijke onzekerheden in de uitgangspunten die samenhangen met de verdere ontwikkeling van dit waardebegrip kunnen leiden tot aanpassingen in de beleidswaarde in komende perioden, onder meer samenhangend met:

- Aanpassing van de huurstijgingsparameter: bij bepaling van de beleidswaarde is de (bij mutatie van de woning te realiseren) markthuur aangepast naar de streefhuur. Deze is gebaseerd op een schatting door De Bouwvereniging van de nieuwe huur bij mutatie mede rekening houdend met wettelijke bepalingen zoals passend toewijzen, prestatieafspraken en afspraken met de huurdersvereniging over huursomstijging en de huursom. In de praktijk kan de huurstijging, de streefhuur en de huursom afwijken van de uitgangspunten in de beleidswaarde vanwege onder andere afwijkingen in de mutatiegraad en de dan geldende kaders voor het passend toewijzen en het huursombeleid.
- Bepaling van de toegepaste disconteringsvoet, die ultimo 2018 in de beleidswaardebepaling gelijk is aan de in het Handboek modelmatig waarden marktwaarde 2018 opgenomen disconteringsvoet voor het type vastgoedbezit en regio waarin De Bouwvereniging actief is. In theorie kan een lager risicoprofiel worden verondersteld in de beleidswaarde door inrekenen van een lagere huur (betaalbaarheid), hogere kwaliteit (onderhoud) en de geborgde financiering door het WSW. Doordat de disconteringsvoet bij doorexplotatie meer betekenis heeft gekregen krijgt de bepaling van deze disconteringsvoet meer aandacht. Het is denkbaar dat hierdoor de disconteringsvoet de komende jaren nog een ontwikkeling gaat doormaken.
- Toepassing van nadere standaardisatie voor bepaling van onderhoudskosten versus investeringen en/of toerekening van niet direct vastgoedgerelateerde bedrijfslasten.
- Toepassing van nadere standaardisatie voor bepaling van beheerkosten.

Beleidsmatige beschouwing op het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie

Het bestuur van De Bouwvereniging heeft een inschatting gemaakt van het gedeelte van het eigen vermogen dat bij ongewijzigd beleid niet of eerst op zeer lange termijn realiseerbaar is. Deze schatting ligt in lijn met het verschil tussen de beleidswaarde van het DAEB-bezit en het niet-DAEB-bezit in exploitatie en de marktwaarde in verhuurde staat van dit bezit en bedraagt circa € 99 mln. Het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde ultimo 2018 bestaat uit de volgende onderdelen:





Dit impliceert dat 51,4% van het totale eigen vermogen niet of eerst op zeer lange termijn realiseerbaar is. Gezien de volatiliteit van (met name) de beleidswaarde, is dit aan fluctuaties onderhevig.

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 2018 3,24.

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 vier financiële kengetallen die het WSW heeft gedefinieerd. Zoals hiervoor aangegeven is met de introductie van de beleidswaarde in 2018 het beleidskader en de normering niet definitief geworden. Vooralsnog worden de volgende normeringen aangehouden:

- (voortschrijdende) **Interest Coverage Ratio**, heeft als doelstelling om te meten in hoeverre dBv in de meetperiode in staat is om de rente-uitgaven op het vreemd vermogen te voldoen uit de kasstroom van de operationele activiteiten. Minimale norm is 1,4.
- **Loan to Value**, meet in hoeverre de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie van dBv in een gezonde verhouding staat tot de schuldpositie. Maximale norm is 75%.
- Solvabiliteit, meet de omvang van het vermogen op beleidswaarde van de corporatie in relatie tot het totale vermogen. Minimale norm is 20%.
- Dekkingsgraad, geeft het percentage van de financiering aan ten opzichte van marktwaarde van het bezit. De maximale norm hiervoor is voorlopig bepaald op 70%.

In de volgende tabel zijn de kengetallen weergegeven voor de komende tien jaar. De basis hiervoor is de meerjarenbegroting 2019-2028 die in december 2018 is vastgesteld. De conclusie hieruit is dat De Bouwvereniging binnen de voorlopig gestelde normen zit en daarmee haar investeringsplannen voor nieuwbouw, renovatie en verdere doorexplotatie voor de huurwoningen kan handhaven.

Begroting 2019-2028	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028
Solvabiliteit eigen vermogen in %	39,31	31,90	28,93	28,25	28,66	28,46	31,91	35,18	37,82	41,90
Gewogen Interest Coverage Ratio	3,04	3,09	2,88	2,67	2,71	2,64	2,74	2,81	2,95	3,01
Loan to Value in % (obv beleidswaarde)	62,06	65,43	69,3	68,6	68,34	68,68	67,25	63,51	61,79	55,99
Dekkingsgraad in %	34,13	35,98	38,25	37,89	37,75	37,94	37,15	35,08	34,13	30,93

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. Het AW heeft in 2018 geconstateerd dat De Bouwvereniging over 2017 heeft voldaan aan de staatssteunnorm, het passend toewijzen en de huursombenadering. In 2018 is er een governancecontrole geweest door het AW. De conclusie hieruit is dat De Bouwvereniging in voldoende mate haar risico's beheerst en dat er geen integrale corporatiecontrole zal plaatsvinden. Ten slotte heeft de AW in 2018 positief geadviseerd over de statutenwijziging van De Bouwvereniging. Doordat er wijzigingen plaatsvonden in de Woningwet lagen de statuten niet meer geheel in lijn met de actuele woningwet. Eind 2018 zijn de statuten dan ook vernieuwd.



Vennootschapsbelasting

In de jaarrekening is een belastbaar resultaat opgenomen van € 5,3 mln. In de toelichting op de winst-en-verliesrekening is een uiteenzetting gegeven hoe de verrekening van de commerciële winst voor belasting van € 1,1 mln. resulteert in deze belastbare fiscale winst.

Bij het opmaken van de jaarrekening zijn de belastingaangiften tot en met 2013 definitief afgewikkeld door de Belastingdienst. Tot en met 2017 heeft De Bouwvereniging de VPB aangiften ingediend. Vanaf het belastingjaar 2014 probeert de Belastingdienst bij de Friese corporaties aanvullende afspraken te maken. Tot op heden zijn we hiermee nog niet tot een akkoord gekomen. Samen met andere corporaties trekken wij hier gezamenlijk in op om ook dezelfde afspraken te maken over de fiscale waardering van nieuwbouw, de afschrijvingsmethodiek en de waardering van het bezit dat gesloopt wordt. In 2013 is een eenmalig verlies vanwege een lagere WOZ-waarde genomen van 26 mln. Deze afwaardering wordt in de loop van de jaren weer teruggenomen. Samen met het niet fiscaal verwerken van waardeveranderingen is deze terugname door de nu weer stijgende WOZ-waarde de belangrijkste oorzaak van het verschil tussen de commerciële en fiscale winst. Het totale te verrekenen verlies bedraagt na de verwerking van de jaarrekening 2018 nog € 10,9 mln. Dit verlies is verrekenbaar tot en met 2023. De verwachting is dat de fiscale winsten de verliezen in 2021 hebben gecompenseerd. Volgens de laatste tax-planning is dat ook het jaar dat de Bouwvereniging voor het eerst Vennootschapsbelasting moet gaan betalen.

Risicobeheersing

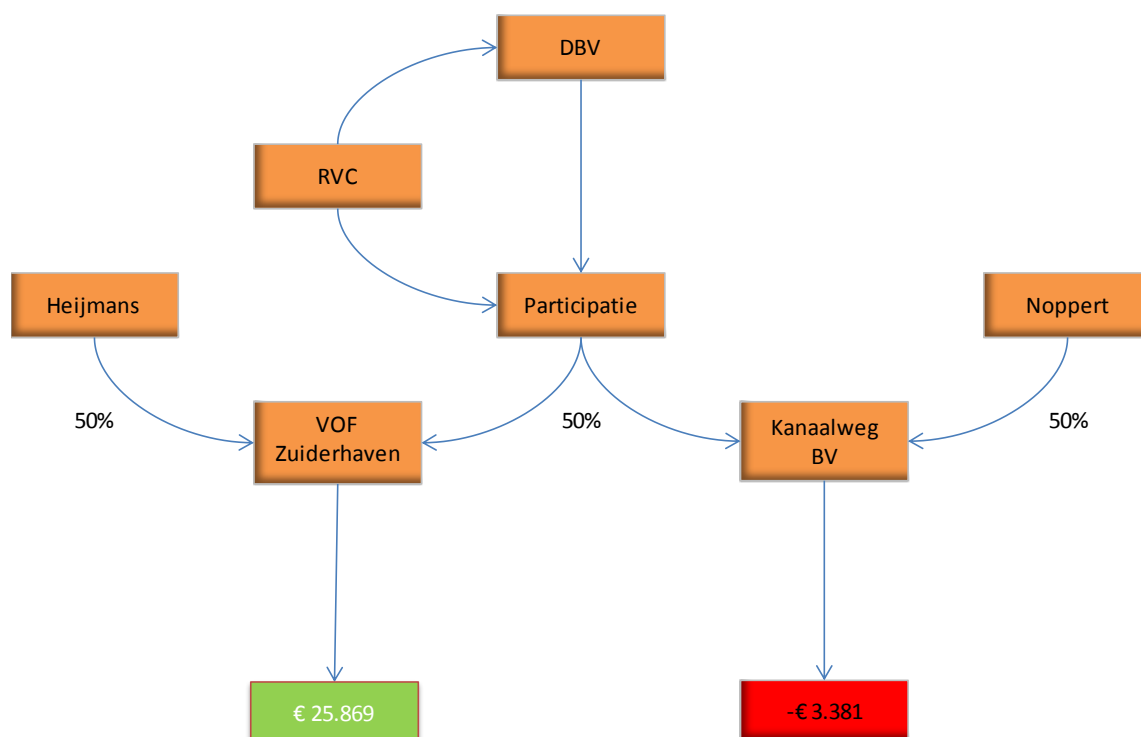
Voor de risicobeheersing heeft de Bouwvereniging een stelsel van procedures en interne controles. In 2016 zijn deze procedures geheel opnieuw opgezet. Ieder jaar worden mutaties in de procedures nu bijgehouden en als er wijzigingen zijn wordt dit aangepast in het stelsel van procedures. Bij iedere vastgelegde 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. De spelregels voor het aangaan van investeringen zijn vastgelegd in het investeringsstatuut. 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 geen 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.

De grootste financiële risico's zijn een grotere stijging van de bouw- en onderhoudslasten dan voorzien; een hogere rente dan wordt begroot; geen woningverkoop meer en tenslotte het individueel gasloos maken van de woningen zonder subsidies en/of huurverhogingen. Uit scenarioberekeningen blijkt dat de eerste drie risico's opgevangen kunnen worden. Het gasloos maken van het huidige bezit zal de Bouwvereniging zonder subsidies en/huurverhogingen niet kunnen betalen. De solvabiliteit komt dan binnen tien jaar onder het minimum te liggen en de verhouding tussen de schulden en de waarde van het bezit komt al snel boven het maximum uit zoals de toezichthouders in haar beoordelingskader aangeven.



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 2018 een positief resultaat behaald van € 100.779. In 2018 zijn in de onderliggende VOF Zuiderhaven twee stukken grond verkocht. De verkoop in december was het startmoment van de bouwwerkzaamheden. Op deze datum is dan ook voor het grootste deel de afgesproken ontwikkelvergoeding vanuit de VOF Zuiderhaven uitgekeerd aan de beide participanten. Voor de Woningbeheer participatie BV is dit een dekking van de personele lasten die in dit jaar en voorgaande jaren voor het project zijn gemaakt.

Ultimo 2018 heeft de Bouwvereniging € 1,7 mln. voorgefinancierd via een rekening-courant verhouding met de Woningbeheer Participatie BV. Dit is een kleine stijging ten opzichte van 2017. De oorzaak hiervan is dat de btw-aangifte in januari 2019 via De Bouwvereniging als groepshoofd wordt gedaan, maar de verplichting tot btw betaling op balansdatum nog bij de Participatie BV staat. Daarmee zijn de voorgefinancierde bedragen feitelijk niet toegenomen. In 2019 is het verstrekte voorschot wat bedoeld was voor de VOF Zuiderhaven (€ 1,2 mln.) geheel terugbetaald aan De Bouwvereniging. De verwachting is dat de bouwactiviteiten in de VOF Zuiderhaven in 2020 klaar zijn en dat de aanwezige grond in de Kanaalweg BV dan ook geheel verkocht is. De deelnemingsstructuur zal dan worden 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 in 2015 afgerond. In 2018 zijn de laatste twee stukken aanwezige grond in de VOF Zuiderhaven verkocht. Na deze transactie heeft de VOF Zuiderhaven het kapitaal dat beide vennoten hadden voorgefinancierd geheel terugbetaald. De Voorraad aan grond en de voorfinanciering van € 2,4 mln. is daarmee geheel van de balans eind 2018.

In 2018 heeft de vof-Zuiderhaven een positief resultaat behaald van € 23.276. De helft daarvan komt ten gunste 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 2018 zijn er nagenoeg geen activiteiten in de BV geweest. In 2019 zullen naar verwachting afspraken worden gemaakt over de verkoop van de resterende grond. De opbrengsten hiervan zullen in hetzelfde jaar of mogelijk begin 2020 vallen.

De schuld die de Kanaalweg BV heeft aan de Woningbeheer Participatie BV is in 2018 is gelijk aan de schuld van 2017 € 455.713.

De vennootschap heeft geen plannen om zelf nieuwbouw te realiseren op de grond die zij in haar bezit heeft en is niet voornemens haar activiteiten verder uit te bouwen.

In 2018 heeft de Kanaalweg BV een negatief resultaat behaald van € 3.381.



Kengetallen

	2018	2017	2016	2015	2014
Verhuureenheden in exploitatie					
<i>Sociaal vastgoed</i>					
- Vhe's zelfstandig	2.345	2.330	2.403	2.409	2.391
- Vhe's onzelfstandig	5	5	5	3	0
	<u>2.350</u>	<u>2.335</u>	<u>2.408</u>	<u>2.412</u>	<u>2.391</u>
- Bedrijfsruimten Almenum	6	6	6	6	6
- Intramuraal zorgvastgoed	68	68	52	52	37
Totaal aantal verhuureenheden (vhe's)	<u>2.424</u>	<u>2.409</u>	<u>2.466</u>	<u>2.470</u>	<u>2.434</u>
<i>Vastgoedbeleggingen</i>					
- Vhe's zelfstandig	3	3	3	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>26</u>	<u>27</u>	<u>27</u>
<i>In beheer</i>					
- Vhe's zelfstandig	0	130	130	130	130
Totaal aantal verhuureenheden (vhe's)	<u>0</u>	<u>130</u>	<u>130</u>	<u>130</u>	<u>130</u>
- Gemiddelde grondslag onroerende-zaak belasting	104	98	93	92	94
Mutaties sociaal vastgoed					
- Aantal nieuw opgeleverd	36	16	2	30	14
- Aantal aangekocht	2	2			
- Aantal verkocht	-5	-9	-7	-9	-4
- Aantal gesloopt	-18	-66			
- Herclassificatie sociaal vastgoed				15	
Aantal mutaties per saldo	<u>15</u>	<u>-57</u>	<u>-5</u>	<u>36</u>	<u>10</u>
Aantal zelfstandige vhe's naar huurprijsklasse					
- Goedkoop	557	577	635	639	622
- Betaalbaar	1.698	1.661	1.662	1.653	1.639
- Duur<huurtoeslaggrens	90	92	106	117	128
- Duur>huurtoeslaggrens	3	3	3	4	6
Totaal aantal vhe's	<u>2.348</u>	<u>2.333</u>	<u>2.406</u>	<u>2.413</u>	<u>2.395</u>
Onderhoudskosten					
- Kosten niet planmatig onderhoud per vhe	611	538	412	406	327
- Kosten planmatig onderhoud per vhe	1.086	1.468	1.417	576	788
Totale kosten per vhe	<u>1.698</u>	<u>2.007</u>	<u>1.829</u>	<u>983</u>	<u>1.115</u>
Prijs/kwaliteitverhouding					
- Gemiddeld aantal punten WWS	145,51	144,48	141,99	138,80	139,85
- Gemiddelde netto huurprijs per maand ultimo jaar	479,59	478,74	470,91	466,10	457,54
- Gemiddelde puntprijs per vhe	3,30	3,31	3,32	3,36	3,27
Het verhuren van woningen					
- Mutatiegraad in %	7,74	10,00	9,46	8,90	8,60
- Acceptatiegraad in %	60,42	70,59	73,37	87,85	85,71
- Gemiddeld aantal reacties per vhe (reactiegraad)	39,40	28,79	20,01	18,51	15,08
- Huurachterstand in % van de jaarhuur	0,81	0,63	0,62	0,77	0,88
- Huurderving in % van de jaarhuur	2,36	2,86	2,07	1,46	1,13



Onderstaande kengetallen gebaseerd op geconsolideerde jaarrek.

	2018	2017	2016	2015	2014
Financiële continuïteit ultimo boekjaar					
- Solvabiliteit	72,29	77,65	79,38	79,29	43,24
- Liquiditeit (current ratio)	1,87	2,24	6,55	5,74	1,45
- Rentabiliteit eigen vermogen	0,54	-5,53	2,22	2,47	16,96
- Rentabiliteit vreemd vermogen	2,56	2,88	5,86	2,31	9,27
- Rentabiliteit totaal vermogen	1,01	-3,76	2,81	2,38	11,88
- Interne financiering per vhe	66.957	67.203	66.907	65.327	13.970
- Operationele cash-flow per vhe (x € 1.000,-)	1.319	1.957	1.655	2.072	1.604
- Interest dekkingsratio (ICR)	3,24	4,19	4,36	4,29	4,28
- Loan to value	51,53%	27,58%	26,86%	25,60%	26,54%
	obv beleidswaarde		obv bedrijfswaarde		
Balans en Winst- en Verliesrekening					
- Eigen vermogen per vhe	68.268	68.857	70.964	69.248	13.600
- Totale opbrengsten per vhe	6.109	6.134	5.917	6.201	6.120
- Renteresultaat per vhe	589	549	565	541	448
- Jaarresultaat per vhe	366	-3.607	1.492	1.621	2.216
Personeelsbezetting					
- Aantal formatieplaatsen per 1000 vhe's per ultimo boekjaar: (<i>exclusief tijdelijk en ingeleend personeel</i>)					
- Technische uitvoerende dienst	5,94	5,97	5,84	5,83	4,47
- Administratief/algemeen	5,96	6,25	5,84	6,19	8,49
Totaal aantal formatieplaatsen	11,89	12,21	11,66	12,00	12,95



De Bouwvereniging

Jaarrekening 2018

Opgemaakt 18 juni 2019

GECONSOLIDEERDE BALANS DEBET	31-12-2018	31-12-2017
<i>(na voorgestelde resultaatbestemming)</i>	€(000)	€(000)
VASTE ACTIVA		
<i>Materiële vaste activa</i>		
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	A 1.373	1.463
	1.373	1.463
<i>Vastgoedbeleggingen</i>		
DAEB vastgoed in exploitatie	B 203.337	188.890
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	C 725	689
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	D 6.189	4.612
	210.251	194.191
<i>Financieel vaste activa</i>		
Deelnemingen	E 22	1.201
Vorderingen op groepsmaatschappijen	F 456	456
Latente belastingvordering(en)	G 4.301	4.565
	4.779	6.222
SOM VAN DE VASTE ACTIVA	216.403	201.876
VLOTTENDE ACTIVA		
<i>Voorraden</i>		
Overige voorraden	H 132	136
	132	136
<i>Vorderingen</i>		
Huurdebiteuren	I 119	90
Overige vorderingen	J 6	6
Overlopende activa	K 131	45
	256	141
<i>Liquide middelen</i>	L 5.430	5.178
SOM VAN DE VLOTTENDE ACTIVA	5.818	5.455
TOTAAL ACTIVA	222.222	207.331

GECONSOLIDEERDE BALANS CREDIT		31-12-2018	31-12-2017
Ná resultaatbestemming		€(000)	€(000)
GROEPSVERMOGEN			
Overige reserve	M	72.267	78.038
Herwaarderingsreserve	N	88.368	82.950
		160.635	160.988
VOORZIENINGEN			
Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen	O	309	1.276
		309	1.276
LANGLOPENDE SCHULDEN			
Schulden/leningen kredietinstellingen	P	54.074	38.534
Overige schulden	Q	4.100	4.103
		58.174	42.636
KORTLOPENDE SCHULDEN			
Schulden aan leveranciers	R	941	772
Belastingen en premies sociale verzekeringen	S	1.221	755
Overlopende passiva	T	941	903
		3.103	2.431
TOTAAL PASSIVA		222.222	207.331

GECONSOLIDEERDE RESULTATENREKENING		2018	2017
<i>(functionele indeling)</i>			(Herrekend)
		€(000)	€(000)
Huuropbrengsten	A	13.463	13.385
Opbrengsten servicecontracten	B	635	666
Lasten servicecontracten	C	-641	-664
Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	D	-1.166	-1.472
Lasten onderhoudsactiviteiten	E	-4.159	-4.886
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	F	-2.419	-2.222
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille		5.712	4.807
Opbrengst verkocht vastgoed in ontwikkeling	G	-	-
Lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling	H	-31	-32
Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling		-31	-32
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	I	614	1.031
Toegerekende organisatiekosten	J	-12	-11
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille op moment verkoop	K	-427	-840
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille		174	180
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	L	-10.185	-2.277
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	M	7.337	-10.057
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille		-2.848	-12.335
Overige organisatiekosten	N	-318	-170
Overige organisatiekosten		-318	-170
Leefbaarheid	O	-304	-250
Kosten omtrent leefbaarheid		-304	-250
Waardeveranderingen van financiële vaste activa en effecten	P	-55	-55
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	Q	8	1
Rentelasten en soortgelijke kosten	R	-1.382	-1.108
Saldo financiële baten en lasten		-1.429	-1.163
RESULTAAT UIT GEWONE BEDRIJFSUITOEFENING			
VÓÓR BELASTINGEN		957	-8.962
Belastingen resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening	S	-210	62
Aandeel in resultaat deelnemingen	T	114	-2
RESULTAAT NA BELASTINGEN		861	-8.903
TOTAALRESULTAAT		861	-8.903

KASSTROOMOVERZICHT (DIRECTE METHODE)		2018	2017
		€(000)	€(000)
1.1	Huurontvangsten	13.520	13.379
1.1.1	<i>Zelfstandige huurwoningen DAEB</i>	12.942	12.883
1.1.2	<i>Zelfstandige huurwoningen niet-DAEB</i>	30	30
1.1.3	<i>Onzelfstandig wooneenheden DAEB</i>	22	22
1.1.5	<i>Intramuraal vastgoed</i>	489	405
1.1.7	<i>Maatschappelijk onroerend goed</i>	25	27
1.1.10	<i>Parkeervoorzieningen DAEB</i>	12	12
1.2	Ontvangst vergoedingen	614	615
1.4	Overige bedrijfsontvangen	155	140
1.5	Renteontvangsten	2	1
	A	14.291	14.135
1.6	Erfpacht	2	2
1.7	Personeelsuitgaven	2.065	1.952
1.7.1	<i>Lonen en salarissen</i>	1.573	1.487
1.7.2	<i>Sociale lasten</i>	241	228
1.7.3	<i>Pensioenlasten</i>	251	237
1.8	Onderhoudsuitgaven	3.304	2.252
1.9	Overige bedrijfsuitgaven	2.941	3.018
1.10	Rentebetalingen	1.367	1.360
1.11a	Sectorspecifieke heffingen onafhankelijk van het resultaat	154	11
1.11b	Verhuurderheffing	1.354	1.261
1.13	Vennootschapsbelasting	-	-297
	B	11.187	9.559
	KASSTROOM UIT OPERATIONELE ACTIVITEITEN	A -/- B)	4.576
	Materiële vaste activa - ingaande kasstroom		
2.1A	Verkoopontvangsten bestaande huur, woon- en niet woongelegenheden	640	1.097
	Verkoopontvangsten nieuwbouw, woon- en niet woongelegenheden	-	-
	Verkoopontvangsten grond en overig	-	-
	C	640	1.097
	Materiële vaste activa - uitgaande kasstroom		
2.6A	Uitgaven nieuwbouw huur, woon- en niet woongelegenheden	15.168	3.270
	Uitgaven nieuwbouw koop, woon- en niet woongelegenheden	235	228
2.7A	Uitgaven woningverbetering, woon- en niet woongelegenheden	4.007	5.282
	Uitgaven aankoop woongelegenheden (inclusief VOV)		
2.14A	Uitgaven overige investeringen	91	139
2.15A	Externe kosten bij verkoop	11	24
	D	19.512	8.943
	Saldo in- en uitgaande kasstroom materiële vaste activa	(C -/- D = E)	-7.846
	Financiële vaste activa - ingaande kasstroom		
2.17.1	Ontvangsten verbindingen en overig	480	127
	Uitgaven verbindingen en overig		
	Saldo in- en uitgaande kasstroom financiële vaste activa	F	127
	KASSTROOM UIT INVESTERINGS-ACTIVITEITEN	(E + F)	-7.719
3.1.1	Opgenomen door WSW geborgde leningen	15.700	-
	Opgenomen niet door WSW geborgde leningen		-
	G	15.700	-
3.2.1	Aflossing door WSW geborgde leningen	160	154
	Aflossing niet door WSW geborgde leningen		-
	H	160	154
	KASSTROOM UIT FINANCIERINGS-ACTIVITEITEN	(G -/- H)	-154
4.1	TOTAAL KASSTROOM = MUTATIE LIQUIDE MIDDELEN	252	-3.297
5.1	LIQUIDE MIDDELEN PER 1 JANUARI	5.178	8.475
5.2	LIQUIDE MIDDELEN PER 31 DECEMBER	5.430	5.178

Er is geen apart overzicht Niet-DAEB kasstromen. De huren zijn wel afzonderlijk vermeld. Voor de lasten geldt dat dit 0,4% van de operationele betreft. Er zijn geen investeringen in Niet-DAEB bezit.

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 Topinkomens (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.

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

De waarderingsgrondslagen voor de enkelvoudige jaarrekening zijn gelijk aan de waarderingsgrondslagen voor de geconsolideerde jaarrekening met uitzondering van de waardering van de hierboven genoemde Woningbeheer Participatie BV.

Algemene grondslagen

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.

Ten aanzien van het gebruik van financiële instrumenten door de rechtspersoon en voor zover zulks van betekenis is voor de beoordeling van zijn activa, passiva, financiële toestand en resultaat, worden de doelstellingen en het beleid van de rechtspersoon inzake risicobeheer vermeld. Daarbij wordt aandacht besteed aan het beleid inzake de afdekking van risico's verbonden aan alle belangrijke soorten voorgenomen transacties. Voorts wordt aandacht besteed aan de door de rechtspersoon gelopen prijs-, krediet-, liquiditeits- en kasstroomrisico's (art. 391 lid 3 BW2).

Vastgoedbeleggingen

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'.

Groot onderhoud

In de kostprijs worden de kosten van groot onderhoud opgenomen, zodra deze kosten zich voordoen en aan de activeringscriteria is voldaan. De boekwaarde van de te vervangen bestanddelen wordt dan als gedesinvesteerd beschouwd en ineens ten laste van de winst-en-verliesrekening gebracht. Alle overige onderhoudskosten worden direct in de winst-en-verliesrekening verwerkt.

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).

Grondslagen voor de bepaling van de beleidswaarde

Het WSW en de Aw hebben in het kader van het nieuwe integraal toezichtskader besloten om met ingang van het boekjaar 2018 de in voorgaande jaren gehanteerde bedrijfswaarde te vervangen door een nieuw waardebegrip, de beleidswaarde. Corporaties vermelden m.i.v. het jaarverslag 2018 de beleidswaarde in plaats van de bedrijfswaarde in de toelichting van de jaarrekening. In het bestuursverslag wordt een beleidsmatige beschouwing opgenomen.

De beleidswaarde sluit aan op het beleid van De Bouwvereniging en beoogt inzicht te geven in de verdien capaciteit van haar vastgoed in exploitatie, uitgaande van dit beleid. Onder de beleidswaarde wordt verstaan de contante waarde van de aan een actief of samenstel van activa (kasstroom genererende eenheden) toe te rekenen toekomstige kasstromen uitgaande van het beleid van De Bouwvereniging. De grondslagen voor de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie (zelfstandige- en onzelfstandige woonegelegenheden) komen overeen met de grondslagen voor de bepaling van de marktwaarde, met uitzondering van:

1. Enkel uitgaan van het doorexploiteerscenario, derhalve geen rekening houden met een uitpondscenario en geen rekening houden met voorgenomen verkopen van vastgoed in exploitatie.
2. Inrekening van de intern bepaalde streefhuur in plaats van de markthuur, vanaf het ingeschatte moment van (huurders)mutatie. De streefhuur betreft de huur die volgens het beleid van de corporatie bij mutatie in rekening wordt gebracht, passend binnen de geldende wet- en regelgeving, feitelijke beklemmingen en prestatieafspraken met gemeenten. De Bouwvereniging hanteert in haar beleid een streefhuur van 65% van de maximaal redelijke huur.
3. Inrekening van toekomstige onderhoudslasten, bepaald overeenkomstig het (onderhouds)beleid van de corporatie en het als onderdeel daarvan vastgestelde meerjaren onderhoudsprogramma voor het vastgoedbezit, in plaats van onderhoudsnormen in de markt. De Bouwvereniging hanteert hierbij de volgende uitgangspunten ten opzichte van de marktwaarde:
 - a) Gemiddelde lasten Planmatig Onderhoud per vhe € 789,-
 - b) Niet Planmatig Onderhoud per vhe . 192,-
 - c) Toegerekende organisatiekosten . 598,-
4. Inrekening van toekomstige verhuur- en beheerslasten in plaats van marktconforme lasten ter zake. Hieronder worden verstaan de directe en indirecte kosten die rechtstreeks zijn te relateren aan de verhuur- en beheeractiviteiten van de corporatie en zoals deze worden opgenomen onder het hoofd 'lasten verhuur en beheeractiviteiten' in de resultatenrekening. De Bouwvereniging hanteert hierbij de volgende uitgangspunten ten opzichte van de marktwaarde:
 - a) Lasten verhuur en beheeractiviteiten gemiddeld € 398
 - b) Sectorspecifieke heffingen . 25
 - c) Variabele lasten . 670

De beleidswaarde van BOG / MOG / ZOG is gelijk aan de marktwaarde en hierbij wordt dus verondersteld dat de marktuitgangspunten overeenkomen met de eigen beleidsuitgangspunten. De Bouwvereniging heeft de volgende uitgangspunten gehanteerd in de beleidswaarde:

Normen	2018
Streefhuur % van maximaal redelijke huur	65%
Onderhoudsnorm	€ 1.579
Beheerlasten	€ 1.092
Discontovoet	7,22
Verhuurdersheffing	0,561 % vd WOZ waarde

Voor zover afwijkend voor de bepaling van de marktwaarde in verhuurde staat gehanteerde uitgangspunten, zijn de gehanteerde uitgangspunten voor de toekomstige exploitatie - zoals toegepast voor de bepaling van de beleidswaarde van de activa in exploitatie - afgeleid van de meerjarenbegroting (ontwikkeling streefhuur, onderhoudslasten en de lasten van verhuur & beheer) en geënt op de wettelijke voorschriften opgenomen in RTIV artikel 151.

De Bouwvereniging heeft hierbij uitgangspunten bepaald die mede van invloed zijn op de beleidswaarde. Wijzigingen van deze uitgangspunten zijn derhalve van invloed op deze waarde. De onzekerheid zit hierbij in het van rijkswege veranderen van de huurstijgingsparameter, de toegepaste disconteringsvoet die nu gelijk is genomen met de disconteringsvoet voor de bepaling van de marktwaarde, een nadere standaardisatie van de bepaling van de onderhoudskosten versus investeringen en niet direct vastgoedgerelateerde bedrijfslasten en een standaardisatie van de beheerskosten.

Grondslagen voor waardering Balans

Materiële vaste activa

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.

Vastgoedbeleggingen

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

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'.

In de kostprijs worden de kosten van groot onderhoud opgenomen, zodra deze kosten zich voordoen en aan de activeringscriteria is voldaan. De boekwaarde van de te vervangen bestanddelen wordt dan als gedesinvesteerd beschouwd en ineens ten laste van de winst-en-verliesrekening gebracht. Alle overige onderhoudskosten worden direct in de winst-en-verliesrekening verwerkt.

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 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.

Grondslagen voor resultaatbepaling

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 huurdering 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 derving 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.

Grondslagen voor de opstelling van het geconsolideerde kasstroomoverzicht

Kasstroomoverzicht

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

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

	2018 x € 1.000	2017 x € 1.000
A. Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie		
Saldo begin boekjaar:		
- aanschaffingswaarde	4.290	4.056
- afschrijvingen	-2.827	-2.671
Boekwaarde	1.463	1.385
Mutaties in het boekjaar:		
- investeringen	105	233
- desinvesteringen		
- afschrijvingen	-195	-156
Totale mutaties	-90	78
Saldo einde boekjaar:		
- aanschaffingswaarde	4.395	4.290
- afschrijvingen	-3.022	-2.827
Boekwaarde	1.373	1.463

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 2019 (peildatum 01-01-2018) in totaal € 0,96 miljoen.

Verzekering

Het kantoor en de werkplaats zijn per 31 december 2018 verzekerd tegen het risico van brand- en stormschade voor een bedrag van € 3,9 miljoen. De wijziging van de verzekerde waarden vindt ultimo elk jaar middels indexering plaats.

Vastgoedbeleggingen

DAEB

B / C. Verloopoverzicht onroerende zaken in exploitatie

	DAEB vastgoed in exploitatie	Niet-DAEB vastgoed in exploitatie
Boekwaarde onroerende zaken in exploitatie 1/1	188.890	689
Investeringen, initiële verkrijgingen	4.677	
Opleveringen vanuit vastgoed in ontwikkeling	4.245	
Desinvesteringen / Buitengebruikstellingen	-1.776	
Winsten of verliezen agv aanpassingen van de marktwaarde	7.301	36
Totaal van de mutaties	14.447	36
Boekwaarde onroerende zaken in exploitatie 31/12	203.337	725

Onroerende zaakbelasting

De waarde van de onroerende zaken in exploitatie bedroeg volgens de aanslag onroerende zaakbelasting 2019 (peildatum 01-01-2018) in totaal € 260,1 miljoen.

Beleidswaarde

De beleidswaarde 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 beleidswaarde zijn de volgende algemene uitgangspunten genomen:

	x € 1.000,-	x € 1.000,-
Marktwaaarde verhuurde staat		204.062
Beschikbaarheid (doorexploiteren)	39.751	
Betaalbaarheid (huren)	22.016	
Kwaliteit (onderhoud)	15.956	
Beheer (beheerkosten)	21.412	
Subtotaal	99.135	
Beleidswaarde		104.927

Verloopoverzicht mutaties in marktwaaarde

Marktwaaarde begin boekjaar

Mutaties:

- Verschillen door wisselen software
- Mutaties in het bezit van de corporatie
- Autonome ontwikkeling
- Parameteraanpassingen als gevolg van marktontwikkelingen
- Methodische wijzigingen in de software als gevolg van nieuwe regels in het handboek
- Mutaties bezit 162 woningen Almenum
- Mutaties in de bezitgegevens
- Investeringsen

Totaal:

Marktwaaarde einde boekjaar

2018
x € 1.000

2017
x € 1.000

189.578

-832

-1.767

4.833

15.778

-2.718

-2.092

-3.119

4.401

14.484

204.062

In 2017 zijn 162 woningen abusievelijk gekenmerkt als extramurale zorgeenheden in de marktwaaardeberekening. Dit was niet juist, omdat de woningen zijn te typeren als meergezinswoning. In 2018 zijn de woningen voor marktwaaardeberekening meegenomen als meergezinswoning. De omzetting van het type woning heeft een negatief effect op de waarde van deze woningen alsmede dus ook op het eigen vermogen.

Complexindeling

Om de marktwaaardewaardering 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 marktwaaarde 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 verhuureenheden wordt verondersteld dat die eenheid opnieuw wordt verhuurd, waarbij de huur na mutatie wordt aangepast naar de potentiële huur op basis van de markthuur 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 studentencolleges, 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 woonegelegenheden, 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 142 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.

Verkoopbestemming

Er zijn 353 woningen met een bestemming verkoop. Van deze woningen worden er maximaal 5 per jaar verkocht.

In het komende jaar wordt de realisatie van 5 verkopen verwacht.

De verwachte opbrengst is €637.000. De marktwaarde van deze woningen bedraagt € 306.000

Macro-economische parameters

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

Parameters woonegelegenheden	2018	2019	2020	2021	2022 e.v.
Prijsinflatie	1,60%	2,50%	2,30%	2,20%	2,00%
Loonstijging	2,00%	2,90%	2,80%	2,70%	2,50%
Bouwkosten	5,60%	5,90%	2,80%	2,70%	2,50%
Leegwaardestijging	7,00%	4,50%	2,00%	2,00%	2,00%

Parameters woonegelegenheden Type \ Bouwjaar	<1960	1960 - 1974	1975 - 1989	1990 - 2004	>= 2005
Instandhoudingsonderhoud per vhe – EGW	954	980	809	850	898
Instandhoudingsonderhoud per vhe – MGW	998	1.024	853	894	942
Instandhoudingsonderhoud per vhe – zorgenheid (extramuraal)	886	912	741	782	880

Parameters woonegelegenheden	2018	2019	2020	2021	2022 e.v.
Mutatieonderhoud - EGW	883	883	883	883	883
Mutatieonderhoud - MGW	663	663	663	663	663
Mutatieonderhoud - zorgenheid (extramuraal)	663	663	663	663	663
Beheerkosten - EGW	436	436	436	436	436
Beheerkosten - MGW	428	428	428	428	428
Beheerkosten - zorgenheid (extramuraal)	395	395	395	395	395
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 waardepelddatum 1 januari)	0,12%	0,12%	0,12%	0,12%	0,12%
Verhuurderheffing, als percentage van de WOZ (vanaf 2023 e.v. 0,567%)	0,591%	0,561%	0,592%	0,592%	0,592%
Huurstijging boven prijs- inflatie voorgaand jaar - zelfstandige eenheden	1,00%	1,00%	1,20%	1,30%	1,30%
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	1,50%	1,50%	1,50%	1,50%	1,50%
Disconteringsvoet	6,51%	6,51%	6,51%	6,51%	6,51%

In het doorexploiteerscenario wordt de huur bij mutatie aangepast naar de markthuur of de maximale huur, afhankelijk of de woonelegenheden 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	2018	2019	2020	2021	2022 e.v.
Instandhoudingsonderhoud	€ 6,55 per m2 bvo				
Mutatieonderhoud	€ 10,80 per m2 bvo				
Marketing	14,00% van de marktjaarhuur				
Beheerkosten maatschappelijk onroerend goed	2,00% 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 waardepeldatum 1 januari)	0,36%	0,36%	0,36%	0,36%	0,36%
Disconteringsvoet	8,46%	8,46%	8,46%	8,46%	8,46%

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

Parameters parkeergelegenheden	2018	2019	2020	2021	2022 e.v.
Instandhoudingsonderhoud	€ 50,00 per jaar				
Beheerkosten	€ 26,00 per jaar				
Belastingen en verzekeringen, uitgedrukt in een percentage van de WOZ waarde met waardepeldatum 1 januari	0,24%	0,24%	0,24%	0,24%	0,24%
Disconteringsvoet	7,35%	7,35%	7,35%	7,35%	7,35%

Voor splitsingskosten is een norm gehanteerd van € 518 per te splitsen eenheid. De verkoopkosten bedragen € 518 per verhuureenheid. De overdrachtskosten, bestaande uit overdrachtsbelasting alsmede notaris- en registratiekosten, bedragen 7% van de berekende waarde van een verhuureenheid.

2018
x € 1.000

2017
x € 1.000

D. Verloopoverzicht onroerende zaken in ontwikkeling bestemd voor exploitatie

Boekwaarde onroerende zaken in ontwikkeling bestemd voor exploitatie 1/1	4.612	3.570
Investerings	8.489	2.346
Buitengebruikstellingen en afstotingen		
Winsten of verliezen agv aanpassingen van de marktwaarde	-2.667	-600
Overboekingen van/naar voorraden, vastgoed voor eigen gebruik en vastgoed in exploitatie	-4.245	-704
Overige mutaties		
Boekwaarde onroerende zaken in ontwikkeling bestemd voor exploitatie 31/12	6.189	4.612

Financieel vaste activa

E. Deelnemingen

50% in het aandelenkapitaal van de Kanaalweg B.V.	9	9
50% deelname in de VOF Zuiderhaven	13	1.192
	22	1.201

F. Vorderingen op groepsmaatschappijen

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

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

G. Verloopoverzicht latente belastingvorderingen

	2018 x € 1.000	2017 x € 1.000
Latente belastingvorderingen 1/1	4.564	4.560
<u>Latente fiscale waardering langlopende leningen</u>		
Stand per 1/1	80	135
Mutatie boekjaar	-55	-55
Stand per 31/12	25	80
<u>Latentie a.g.v. waardering embedded derivaten</u>		
Stand per 1/1	829	797
Mutatie boekjaar	1	32
Stand per 31/12	830	829
<u>Latentie a.g.v. verrekenbare verliezen VPB</u>		
Stand per 1/1	3.656	3.628
Mutatie boekjaar	-209	28
Stand per 31/12	3.447	3.656
Latente belastingvorderingen 31/12	4.302	4.565

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 2017 resteert er volgens de fiscus nog een bedrag van € 16,2 mln te verrekenen verliezen. De herrekenende actieve latentie per 31-12-2017 bedraagt € 3,4 mln.

VLOTTENDE ACTIVA

H. Voorraden

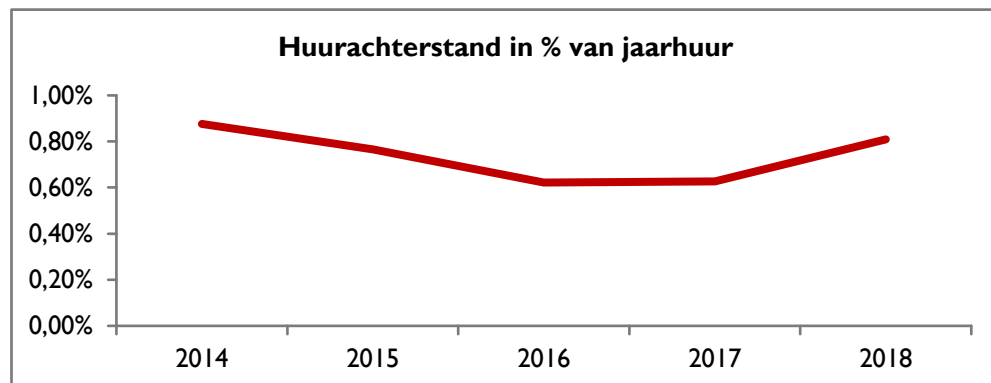
Door digitalisering van het magazijn wordt vanaf eind 2015 met 'busvoorraad' gewerkt.

- Voorraden geautomatiseerd magazijn
- Overige voorraad

	132	131
		5
	132	136

I. Huurdebiteuren

Huurdebiteuren



Huurachterstanden uitgedrukt in een percentage van de jaarhuur

	119	90
--	------------	-----------

0,81% 0,63%

J. Overige vorderingen

Debiteuren vertrokken huurders
Overige debiteuren
af: Voorziening dubieuze debiteuren
Totaal

	105	112
	12	15
	-111	-121
	6	6

Verloop voorziening dubieuze debiteuren:

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

	-121	-143
	13	27
	-3	-5
	-111	-121

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.

	2018 x € 1.000	2017 x € 1.000
K. Overlopende activa		
Vooruitbetaalde kosten		
Vooruitbetaalde kosten Invent STEP subsidie	82	
Licenties		3
Verzekeringen	31	31
Leveranciers / Overig	18	11
Totaal	131	45
L. Liquide middelen		
Deposito rekeningen		4.750
Rekening courant	5.427	428
Kas	3	1
Totaal direct opvraagbaar	5.430	5.178

EIGEN VERMOGEN

M. Verloopoverzicht overige reserves

Overige reserves 1/1	78.038	87.416
Correctie voorgaand jaar in verband met systeemfout	-1.345	
Herclassificatie herwaardering op complexniveau		-11.128
Resultaat boekjaar	760	-8.903
Realisatie uit herwaarderingsreserve	-5.186	10.653
Overige reserves 31/12	72.267	78.038

N. Verloopoverzicht herwaarderingsreserve

Herwaarderingsreserve 1/1	82.950	83.679
Correctie voorgaand jaar in verband met systeemfout	1.345	
Herclassificatie herwaardering op complexniveau		11.128
Realisatie verkoop DAEB-woningen	-266	-593
Realisatie verkoop niet DAEB-woningen		
Realisatie door sloop	-1.114	-1.206
Mutatie door herwaardering bezit	5.453	-10.058
Herwaarderingsreserve 31/12	88.368	82.950

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.

Per 31 december 2018 is in totaal € 88 miljoen aan ongerealiseerde herwaarderingsreserves in het eigen vermogen begrepen (2017: € 83 miljoen), zijnde het verschil tussen de marktwaarde in verhuurde staat van het vastgoed in exploitatie en de kostprijs. De waardering van dit vastgoed is in overeenstemming met het Handboek modelmatig waardering bepaald en is daarmee conform de in de Woningwet voorgeschreven waarderingsgrondslag en daaruit afgeleide ministeriele besluiten gelden ten tijde van het opmaken van de jaarverslaggeving.

Uitgaande van waardering tegen beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie is een bedrag van € 99 miljoen in het eigen vermogen begrepen dat op basis van het beleid van de corporatie niet kan worden gerealiseerd. De realisatie van het verschil tussen marktwaarde en beleidswaarde is sterk afhankelijk van het te voeren beleid van De Bouwvereniging. De mogelijkheden voor de corporaties om vrijelijk door (complexgewijze) verkoop of huurstijgingen de marktwaarde in verhuurde staat van het DAEB-bezit in exploitatie te realiseren zijn beperkt door wettelijke maatregelen en maatschappelijke ontwikkelingen zoals demografie en ontwikkeling van de behoefte aan sociale (DAEB) huurwoningen. Omdat de doelstelling van de corporatie is om duurzaam te voorzien in passende huisvesting voor hen die dat niet zelf in kunnen voorzien, zal van het vastgoed in exploitatie slechts een beperkt deel vervreemd worden. Daarnaast zal bij mutatie van de woning slechts in uitzonderingssituaties de huur worden verhoogd tot de markthuur en zijn de werkelijke onderhouds- en beheerlasten hoger dan ingerekend in de marktwaarde, voortvloeiend uit de beoogde kwaliteit- en beheersituatie van de corporatie.

VOORZIENINGEN

O. Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen

Saldo begin boekjaar
- dotatie Kluerd Ropens
- onttrekking Kluerd Ropens
- dotatie Dukdalf

	2018 x € 1.000	2017 x € 1.000
Saldo begin boekjaar	1.276	1.276
- dotatie Kluerd Ropens	-1.276	
- onttrekking Kluerd Ropens	309	
- dotatie Dukdalf	309	1.276

De oplevering van het project Dukdalf wordt voorzien in 2020. De voorziening loopt in 2019 af.

LANGLOPENDE SCHULDEN

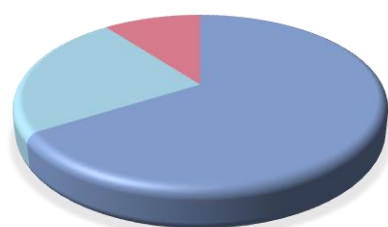
P. Schulden/leningen kredietinstellingen

Saldo begin boekjaar
- nieuwe leningen
- aflossingen
Saldo einde boekjaar

Saldo begin boekjaar	38.534	38.688
- nieuwe leningen	15.700	
- aflossingen	-160	-154
Saldo einde boekjaar	54.074	38.534
Waarvan looptijd > 5 jaar	47.635	38.534

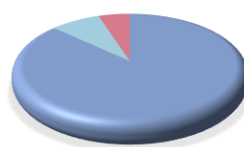
Waarvan looptijd > 5 jaar

GELDVERSTREKKER



■ BNG
■ ABNAMRO
■ AEGON

SOORT LENING



■ Fixe
■ Basis
■ Annuït.

Alle leningen zijn geborgd via het Waarborgfonds Sociale Woningbouw.

Voor komend boekjaar bedragen de
- contractuele eindaflossingen
- reguliere aflossingen

€ -
€ 280.000

De marktwaarde van de leningen bedraagt ultimo huidig boekjaar 67,193 mln.

Gewogen gemiddelde rentevoet van alle leningen
De rente varieert tussen -0,369% en 4,35%.

2,71% 3,50%

Q. Overige langlopende schulden

Beginsaldo
- mutaties
Eindsaldo embedded derivaten

Beginsaldo	4.103	4.351
- mutaties	-3	-248
Eindsaldo embedded derivaten	4.100	4.103

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

KORTLOPENDE SCHULDEN	2018 x € 1.000	2017 x € 1.000
R. Schulden aan leveranciers	941	772
S. Belastingen en sociale verzekeringen		
- omzetbelasting	1.221	755
- vennootschapsbelasting		
	1.221	755
Met ingang van 2015 is de te betalen last aan VPB verrekend met de actieve belastinglatentie.		
T. Overlopende passiva		
- transitorische rente leningen	553	535
- vooruitontvangen huur	174	158
- voorziening servicefondsen (Glas, Service, Ontstopping)	72	81
- tegoed verlofuren personeel	48	44
- premies pensioenfonds		26
- kosten externe controle	51	27
- bijdrage huurdersvereniging		4
- voorzieningen op complexniveau		9
- diversen	23	19
- afrekening Almenum via Ista	20	
Totaal	941	903



Niet in de balans opgenomen 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 € 2,034 mln.

Lease

De Bouwvereniging heeft vijf bedrijfsbussen en vier personenauto's geleased. De leaseverplichting voor het komende boekjaar bedraagt € 64.014 (2017: € 56.800).

Jubileakosten

De berekende waarde van de jubilea-uitkeringen in de toekomst voor het huidige vaste personeel bedraagt € 132.574 (2017: € 127.604).

Erfpachtverplichtingen

De jaarlijkse erfpachtverplichting voor terreinen bedraagt € 1.869 (2017: € 1.869). De resterende looptijd van de huurcontracten zijn respectievelijk 5, 8, 14, 34 en 42 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 huidig boekjaar bedraagt het budget € 102.098 (2017: € 80.000).

Saneringsheffing

Ieder jaar kan het WSW een saneringsheffing opleggen. Voor 2019 houdt de Bouwvereniging rekening met een saneringsheffing van 1% van de huursom. Gedurende het jaar zal worden vastgesteld of al dan niet betaald moet worden.

Fiscale eenheid

De Bouwvereniging vormt samen met woningbeheer Participatie B.V. een fiscale eenheid voor de VPB en BTW.

Investeringsverplichting

De Bouwvereniging heeft een drietal investeringsverplichtingen inzake nieuwbouw lopen. Het totaal van de lopende investeringsverplichtingen bedraagt € 20,5 mln.

2018
x € 1.000

2017
x € 1.000

TOELICHTING OP DE GECONSOLIDEERDE RESULTATENREKENING

BEDRIJFSOPBRENGSTEN

A. Huuropbrengsten

Te ontvangen netto huur:

- woningen, garages en winkels

af: huurderiving wegens mutatieleegstand / oninbare huur

Totaal

13.789	13.771
-326	-386
13.463	13.385

De te ontvangen netto maandhuur steeg met € 19.000 van € 1.143.000 in december 2017 naar € 1.162.000 in december 2018.

Specificatie huurmutatie:

Huurverhoging per 1 juli

In exploitatie genomen

Overige huuraanpassingen

Verkoop van woningen

Sloop van woningen

Totaal

14	
10	17
4	2
-3	-5
-6	-14
19	

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

2,36%

2,80%

B. Opbrengsten servicecontracten

Te ontvangen vergoeding voor diverse diensten

Derving wegens leegstand

Totaal

652	676
-17	-10
635	666

C. Lasten servicecontracten

Stroomkosten

Schoonmaakkosten

Kosten ontstoppingen

Onderhoud tuinen

Glasverzekering

Servicekosten

Bijdrage inrichting Casa Cara

Bijdrage gasverbruik recreatie Casa Cara

Wassen ramen

Onderhoud recreatiezaal

Kabeltelevisie

Verwarmingskosten

Welzijnscommissie Almenum

Verontreinigingskosten

Waterverbruik

Telefoonkosten Almenum

Zorg / dect Almenum

VvE De Marne

VvE Plan Zuid

Normkosten algemeen beheer

Overige kosten

-72	-90
-114	-108
-41	-41
-59	-56
-31	-26
-35	-31
-1	-1
-2	-2
-10	-10
-8	-8
-13	-16
-120	-139
-10	-10
-12	-11
-17	-12
-10	-2
-32	-32
-15	-15
-7	-7
-22	-22
-10	-26
-641	-664

D. Lasten verhuur- en beheeractiviteiten

Salarissen, sociale premies, pensioenen

Inlenen personeel

Advisering door derden

Vergoedingen RvC (incl. btw)

Organisatiekosten

Overige, o.a. contributie Aedes

Overige opbrengsten

-733	-731
-22	-167
-92	-130
-63	-43
-392	-396
-39	-41
175	36
-1.166	-1.472

	2018 x € 1.000	2017 x € 1.000
E. Lasten onderhoudsactiviteiten		
Salarissen, sociale premies, pensioenen	-896	-861
Organisatiekosten	-456	-354
Planmatig onderhoud (uitbesteed werk)	-1.994	-2.952
Contractonderhoud (uitbesteed werk)	-406	-389
Niet planmatig onderhoud (uitbesteed werk)	-407	-329
	-4.159	-4.886
F. Overige directe operationele lasten exploitatie bezit		
Sectorspecifieke heffingen	-1.513	-1.272
Rioolbelasting	-430	-451
Onroerende zaakbelasting	-323	-324
Waterschapslasten	-151	-155
Retributies		-17
Erfpachten	-2	-2
	-2.419	-2.222
Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling		
G. Opbrengst verkocht vastgoed in ontwikkeling		
H. Lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling	-31	-32
	-31	-32
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille		
I. Opbrengst verkopen	637	1.097
I. Kosten verkopen	-24	-66
J. Toegerekende organisatiekosten (lonen en bedrijfslasten)	-12	-11
K. Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille op moment verkoop	-427	-840
	174	180
L. Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille		
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille in verband met sloop	-209	-446
Definitieve onrendabele top Herbergier		69
Definitieve onrendabele top Kluerd Ropens	-104	-1.900
Voorlopige onrendabele top Dukdalf	-3.680	
Voorlopige onrendabele top Plan Zuid	-6.192	
	-10.185	-2.277
M. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille		
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	7.337	-10.057
	7.337	-10.057
N. Overige organisatiekosten		
Personeelskosten en samenhangende bedrijfslasten die gemaakt worden voor onder meer MT-zaken, contract Harlinga, ontwikkeling grondposities	-202	-126
Kosten externe controle: BDO	7	
Mazars	53	
Verzekeringen	-56	-56
Opbrengst contract Harlinga		70
	-318	-170
De uitsplitsing van de honoraria van de controlerend accountant zijn als volgt:		
- Controle van de jaarrekening	-60	-59
- Fiscale adviesdiensten	-13	-15
	-73	-74

	2018 x € 1.000	2017 x € 1.000
O. Leefbaarheid		
Salarissen, sociale premies, pensioenen	-88	-102
Overige bedrijfslasten	-39	-33
Externe uitgaven	-177	-115
	-304	-250
P. Waardeveranderingen van financiële vaste activa en effecten		
Vrijval actieve belastinglatentie op langlopende leningen	-55	-55
	-55	-55
Q. Rentebaten en soortgelijke opbrengsten		
Rentebaten op spaarrekeningen en deposito's	8	1
	8	1
R. Rentelasten en soortgelijke kosten		
Rentelasten bestaande leningen	-1.385	-1.356
Waardeveranderingen embedded derivaten	3	248
	-1.382	-1.108
S. Belastingen resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening		
Belastingen resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening	-210	62
	-210	62
Vennootschapsbelasting		
Commercieel res. conform winst- en verliesrekening (resultaat vóór belastingen)	1.071	-8.909
Bij:		
- Fiscaal lagere afschrijving mva		
- Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	10.185	2.277
- Niet-gerealiseerde waardeveranderingen		10.058
- Bijdrage saneringssteun fiscaal geen kosten	141	
- Fiscaal geen afwaardering van derivaten	3	248
- Inschatting opwaardering onroerende zaken	3.499	
- Toegerekende organisatiekosten		
- Gemengde kosten	6	6
	13.834	12.589
Af:		
- Fiscaal lagere opbrengst huren (ivm huurderiving Plan Zuid)		-22
- Fiscaal geen opbrengst woningverkoop	-174	-180
- Fiscaal geen waardeveranderingen	-7.337	
- Fiscale afwaardering sloopwoningen	-953	-969
- Fiscale afschrijving materiële vaste activa	-810	-150
- Fiscaal geen waardering van derivaten onder rentelasten		
- Fiscaal hogere lasten onderhoud		
- Toevoeging belastinglatentie agv mutatie embedded derivaten		
- Afschrijving Agio marktwaarde leningen	-275	-275
Fiscaal geen opbrengst verkoop bedrijfsmiddelen		
- Investeringsaftrek	-16	-6
- Fiscaal hogere bedrijfslasten	-36	-7
	-9.601	-1.609
Belastbare winst De Bouwvereniging	5.304	2.071
Verrekening compensabele verliezen	5.304	2.071
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	-1	-32
Agio op leningen	55	55
Verrekenbare fiscale winst 2014 met fiscaal verlies 2013		
Mutatie voorziening actieve belasting latentie compensabele verliezen	209	-29
Belastingen volgens de winst- en verliesrekening	263	-6

Aansluiting toepasselijk en effectieve belastingtarief.

	2018	2017
	x € 1.000	x € 1.000

Het toepasselijk (wettelijk) belastingtarief bedraagt 20%. Het effectieve belastingtarief, zijnde de belastinglast in de winst-en-verliesrekening uitgedrukt als % van het jaarresultaat voor belastingen, bedraagt 27,5%,

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

Verrekenbaar verlies ultimo 2017 conform de aangifte	16.218
Te verrekenen verlies 2018	-5.304
Resteert te verrekenen	10.914

De verwachting is dat dit in de jaren 2019, 2020 en 2021 verrekend zal worden.

T. Aandeel in resultaat deelnemingen

Resultaat deelneming VOF Zuiderhaven	114	-2
	114	-2

Salarissen, pensioenen en sociale lasten

Salarissen	1.511	1.469
Pensioenen	230	225
Sociale lasten	260	234
	2.001	1.929

De personeelskosten zijn als volgt gealloceerd:

Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	730	731
Lasten onderhoudsactiviteiten	942	907
Verkoop vastgoed	9	8
Overige organisatiekosten	232	181
Leefbaarheid	88	102
Totaal	2.001	1.929

Beleidsdekkingsgraad pensioenfonds SPW ultimo	115,90%	113,40%
---	---------	---------

De gehanteerde pensioenregeling van De Bouwvereniging is ondergebracht bij het bedrijfstakpensioenfonds Stichting Pensioenfonds voor de Woningcorporaties (SPW). De belangrijkste kenmerken van deze pensioenregeling zijn:

- Er is sprake van een ouderdoms- en nabestaandenpensioen.
- Er is sprake van een middelloonregeling.
- De pensioenleeftijd is afhankelijk van de AOW pensioenleeftijd.
- De regeling kent zowel een levenslang als een tijdelijk partner- en wezenpensioen, waarbij het partnerpensioen is verzekerd op risicobasis.
- Voor het ouderdomspensioen, partnerpensioen en wezenpensioen stelt het bestuur van het pensioenfonds jaarlijks een premie vast met een maximum van 25% van de ouderdomspensioengrondslag respectievelijk 25% van de ouderdomspensioengrondslag gecorrigeerd met de deeltijdfactor.
- Als de middelen van het pensioenfonds het toelaten, zal het bestuur van het pensioenfonds de ingegane pensioenen en de premievrij aanspraken van gewezen deelnemers aanpassen overeenkomstig de consumentenprijsindex voor alle huishoudens. De toeslagverlening is voorwaardelijk. Er is geen recht op toeslagverlening en het is voor de langere termijn niet zeker of en in hoeverre toeslagverlening zal plaatsvinden. Het bestuur van het pensioenfonds beslist evenwel jaarlijks in hoeverre pensioenuitkeringen en pensioenaanspraken worden aangepast.

De belangrijkste kenmerken van de uitvoeringsovereenkomsten zijn:

Deelneming in het bedrijfstakpensioenfonds is verplicht gesteld voor de werknemers en bestuurders van de toegelaten instelling. De toegelaten instelling is uitsluitend verplicht tot betaling van de vastgestelde premies. In geen geval bestaat een verplichting tot bijstorting.

Er is geen sprake van recht op teruggave/premiekorting.

Werknemers:

Aantal fte's	29,44	29,25
Gemiddeld aantal fte's	29,14	28,78

WNT-verantwoording 2018 Woningstichting v/h De Bouwvereniging

De WNT is van toepassing op woningstichting v/h De Bouwvereniging.

Het voor woningstichting v/h De Bouwvereniging toepasselijke bezoldigingsmaximum is in 2018 € 137.000.

Dit bezoldigingsmaximum behoort bij bezoldigingsklasse E, bepaald op basis van:

- aantal 'gewogen' VHE's per 31-12-2016: 2.605,2

- aantal inwoners gemeente Harlingen per 1 januari 2017: 15.860.

1. BEZOLDIGING TOPFUNCTIONARISSEN

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

Gegevens 2018	
Bedragen x € 1	
Functiegegevens	
Aanvang en einde functievervulling in 2018	1/1 - 31/12
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)	1,0
Dienstbetrekking?	Ja
Bezoldiging	
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	95.283
Beloningen betaalbaar op termijn	16.977
<i>Subtotaal</i>	<i>112.260</i>
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	137.000
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	N.v.t.
Totale bezoldiging	112.260
Reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	N.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	N.v.t.

Gegevens 2017	
Bedragen x € 1	
Functiegegevens	
Aanvang en einde functievervulling in 2017	1/1 - 31/12
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)	1,0
Dienstbetrekking?	Ja
Bezoldiging	
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	95.288
Beloningen betaalbaar op termijn	16.890
<i>Subtotaal</i>	<i>112.178</i>
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	132.000
Totale bezoldiging	112.178

1C. Toezichthoudende topfunctionarissen

Gegevens 2018					
Bedragen x € 1	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 in 2018	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12
Bezoldiging					
Totale bezoldiging	13.368	8.000	8.579	8.051	8.241
Individueel WNT-maximum	20.550	13.700	13.700	13.700	13.700
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	-	-	-	-	-
Reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
Gegevens 2017					
Bedragen x € 1	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
Bezoldiging					
Totale bezoldiging	10.118	6.673	6.729	6.735	5.132
Individueel WNT-maximum	19.800	13.200	13.200	13.200	9.330

3. Overige rapportageverplichtingen op grond van de WNT

Naast de hierboven vermelde topfunctionarissen zijn er geen overige functionarissen met een dienstbetrekking die in 2018 een bezoldiging boven het individueel toepasselijke drempelbedrag hebben ontvangen.

Er zijn in 2018 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.



Enkelvoudige jaarrekening 2018

ENKELVOUDIGE BALANS DE BOUWVERENIGING DEBET	31-12-2018	31-12-2017 (Herrekend)
	€(000)	€(000)
VASTE ACTIVA		
Materiële vaste activa		
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	1.373	1.463
A	1.373	1.463
Vastgoedbeleggingen		
DAEB vastgoed in exploitatie	203.337	188.890
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	725	689
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	6.189	4.612
B	210.251	194.191
Financiële vaste activa		
Deelnemingen	334	233
Vorderingen op groepsmaatschappijen	1.697	1.672
Latente belastingvordering(en)	4.301	4.565
C	6.332	6.470
SOM VAN DE VASTE ACTIVA	A+B+C	217.956
VLOTTENDE ACTIVA		
Voorraden		
Overige voorraden	132	136
D	132	136
Vorderingen		
Huurdebiteuren	119	90
Overige vorderingen	31	33
Overlopende activa	131	46
E	281	169
Liquide middelen	3.851	4.902
SOM VAN DE VLOTTENDE ACTIVA	D+E+F	5.207
TOTAAL ACTIVA	222.222	207.331

ENKELVOUDIGE BALANS DE BOUWVERENIGING CREDIT	31-12-2018	31-12-2017 (Herrekend)
Ná resultaatbestemming	€(000)	€(000)
EIGEN VERMOGEN		
Overige reserve	72.266	78.038
Herwaarderingsreserve	88.368	82.950
	160.634	160.988
VOORZIENINGEN		
Voorziening onrendabele investeringen en herstructurerings	309	1.276
	309	1.276
LANGLOPENDE SCHULDEN		
Schulden/leningen overheid	-	-
Schulden/leningen kredietinstellingen	54.074	38.534
Schulden aan maatschappijen waarin wordt deelgenomen	-	-
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken VOV	-	-
Overige schulden	4.100	4.103
	58.174	42.636
KORTLOPENDE SCHULDEN		
Schulden aan kredietinstellingen	-	-
Schulden aan leveranciers	941	772
Schulden aan maatschappijen waarin wordt deelgenomen	-	-
Belastingen en premies sociale verzekeringen	1.221	755
Schulden ter zake van pensioenen	-	-
Overige schulden	-	-
Overlopende passiva	942	903
	3.104	2.431
TOTAAL PASSIVA	222.222	207.331

RESULTATENREKENING DE BOUWVERENIGING		2018	2017
<i>(functionele indeling)</i>			(Herrekend)
		€(000)	€(000)
Huuropbrengsten	A	13.463	13.385
Opbrengsten servicecontracten	B	635	666
Laste servicecontracten	C	-641	-664
Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	D	-1.285	-1.472
Lasten onderhoudsactiviteiten	E	-4.159	-4.886
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	F	-2.419	-2.222
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille		5.594	4.807
Opbrengst verkocht vastgoed in ontwikkeling	G	-	-
Lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling	H	-	-32
Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling		-	-32
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	I	614	1.031
Toegerekende organisatiekosten	J	-12	-11
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille op moment verkoop	K	-427	-840
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille		174	180
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	L	-10.185	-2.277
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	M	7.337	-10.057
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille		-2.848	-12.335
Overige organisatiekosten	N	-318	-170
Overige organisatiekosten		-318	-170
Leefbaarheid	O	-304	-250
Kosten omtrent leefbaarheid		-304	-250
Waardeveranderingen van financiële vaste activa en effecten	P	-55	-55
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	Q	8	1
Rentelasten en soortgelijke kosten	R	-1.382	-1.108
Saldo financiële baten en lasten		-1.429	-1.162
VÓÓR BELASTINGEN		869	-8.962
Belastingen resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening	S	-210	61
Aandeel in resultaat deelnemingen	T	101	-2
RESULTAAT NA BELASTINGEN		760	-8.903
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		760	-8.903

TOELICHTING OP DE ENKELVOUDIGE RESULTATENREKENING

BEDRIJFSOPBRENGSTEN

A. Huuropbrengsten

Te ontvangen netto huur:

- woningen, garages en winkels

af: huurderiving wegens mutatieleegstand / oninbare huur

Totaal

	2018 x € 1.000	2017 x € 1.000		
	DAEB	niet-DAEB	Totaal	Totaal
	99,59%	0,41%	100,00%	
	13.733	56	13.789	13.771
	-326		-326	-386
	13.407	56	13.463	13.385

Huur niet-DAEB ten opzichte van de totale huursom bedraagt 0,41%.

B. Opbrengsten servicecontracten

Te ontvangen vergoeding voor diverse diensten

Derving wegens leegstand

Totaal

	651	1	652	676
	-17		-17	-10
	634	1	635	666

C. Lasten servicecontracten

Stroomkosten

Schoonmaakkosten

Kosten ontstoppingen

Onderhoud tuinen

Glasverzekering

Servicekosten

Bijdrage inrichting Casa Cara

Bijdrage gasverbruik recreatie Casa Cara

Wassen ramen

Onderhoud recreatiezaal

Kabeltelevisie

Verwarmingskosten

Welzijnscommissie Almenum

Verontreinigingskosten

Waterverbruik

Telefoonkosten Almenum

Zorg / dect Almenum

VvE De Marne

VvE Plan Zuid

Normkosten algemeen beheer

Overige kosten

	-72		-72	-90
	-113	-1	-114	-108
	-41		-41	-41
	-59		-59	-56
	-31		-31	-26
	-35		-35	-31
	-1		-1	-1
	-2		-2	-2
	-10		-10	-10
	-8		-8	-8
	-13		-13	-16
	-120		-120	-139
	-10		-10	-10
	-12		-12	-11
	-17		-17	-12
	-8		-8	-2
	-32		-32	-32
	-15		-15	-15
	-7		-7	-7
	-22		-22	-22
	-12		-12	-26
	-640	-1	-641	-664

2018
x € 1.000

2017
x € 1.000

DAEB niet-DAEB Totaal Totaal

Hieronder is het niet-DAEB-deel bepaald op basis van bovengenoemd percentage.

D. Lasten verhuur- en beheeractiviteiten

Salarissen, sociale premies, pensioenen	-718	-3	-721	-731
Inlenen personeel	-33		-33	-167
Advisering door derden	-92		-92	-130
Vergoedingen RvC (incl. btw)	-63		-63	-43
Organisatiekosten	-392	-2	-394	-396
Overige, o.a. contributie Aedes	-38		-38	-41
Overige opbrengsten	56		56	36
	-1.280	-5	-1.285	-1.472

E. Lasten onderhoudsactiviteiten

Salarissen, sociale premies, pensioenen	-892	-4	-896	-861
Organisatiekosten	-454	-2	-456	-354
Planmatig onderhoud (uitbesteed werk)	-1.986	-8	-1.994	-2.952
Contractonderhoud (uitbesteed werk)	-404	-2	-406	-389
Niet planmatig onderhoud (uitbesteed werk)	-405	-2	-407	-329
	-4.142	-17	-4.159	-4.886

F. Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

Sectorspecifieke heffingen	-1.507	-6	-1.513	-1.272
Rioolbelasting	-429	-2	-430	-451
Onroerende zaakbelasting	-321	-1	-323	-324
Waterschapslasten	-150	-1	-151	-155
Retributies				-17
Erfpachten	-2		-2	-2
	-2.409	-10	-2.419	-2.222

Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling

G. Opbrengst verkocht vastgoed in ontwikkeling				
H. Lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling				-32
				-32

Netto gerealiseerd verkoop

I. Opbrengst verkopen	611	3	614	1.031
I. Kosten verkopen				
J. Toegerekende organisatiekosten (lonen en bedrijfslasten)	-12		-12	-11
K. Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille op moment verkoop	-426	-2	-427	-840
	173	1	174	180

L. Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille in verband met sloop	-209		-209	-446
Onrendabele top	-9.976		-9.976	-1.831
	-10.185		-10.185	-2.277

M. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	7.301	36	7.337	-10.057
	7.301	36	7.337	-10.057

N. Overige organisatiekosten

Personeelskosten en samenhangende bedrijfslasten die gemaakt worden voor onder meer MT-zaken en ontwikkeling grondposities	-202	-1	-203	-126
Kosten externe controle	-60		-60	-59
Verzekeringen	-56		-56	-56
Opbrengst contract Harlinga	-56			70
	-373	-1	-318	-170

			2018	2017
			x € 1.000	x € 1.000
	DAEB	niet-DAEB	Totaal	Totaal
O. Leefbaarheid				
Salarissen, sociale premies, pensioenen	-88		-88	-102
Overige bedrijfslasten	-39		-39	-33
Externe uitgaven	-176	-1	-177	-115
	-303	-1	-304	-250
P. Waardeveranderingen van financiële vaste activa en effecten				
Waardeveranderingen van financiële vaste activa en effecten	55		55	55
	55		55	55
Q. Rentebaten en soortgelijke opbrengsten				
Rentebaten op spaarrekeningen en deposito's	8		8	1
	8		8	1
R. Rentelasten en soortgelijke kosten				
Rentelasten bestaande leningen	-1.379	-6	-1.385	-1.356
Waardeveranderingen embedded derivaten	3		3	248
	-1.376	-6	-1.382	-1.108
S. Belastingen resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening				
Belastingen resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening	-1		-1	61
	-1		-1	61
T. Aandeel in resultaat deelnemingen				
Resultaat deelneming VOF Zuiderhaven	101		101	-2
	101		101	-2
Salarissen, pensioenen en sociale lasten				
Salarissen	1.505	6	1.511	1.469
Pensioenen	229	1	230	225
Sociale lasten	259	1	260	234
	1.993	8	2.001	1.929
De personeelskosten zijn als volgt gealloceerd:				
Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	727	3	730	731
Lasten onderhoudsactiviteiten	938	4	942	907
Verkoop vastgoed	9		9	8
Overige organisatiekosten	231	1	232	181
Leefbaarheid	88		88	102
Totaal	1.993	8	2.001	1.929

TOELICHTING AFWIJKINGEN GECONSOLIDEERDE T.O.V. ENKELVOUDIGE BALANS

ACTIVA	<i>huidig boekjaar</i>	<i> vorig boekjaar</i>
- Deelnemingen	334	233
Eigen vermogen Participatie BV		
- Groepsmaatschappijen	1.697	1.672
Rekening Courant Participatie BV		
- Overige vorderingen	31	33
Uren projectleiders inzake project Dukdalf - Participatie BV		
- Liquide middelen	3.851	4.902
Bankrekening Participatie BV		

TOELICHTING AFWIJKINGEN GECONSOLIDEERDE T.O.V. ENKELVOUDIGE RESULTATENREKENING

- Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	-1.285	-
Vergoeding algemene kosten project Dukdalf - Participatie BV		
- Lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling	-	-
Bedrijfslasten Participatie BV		
- Resultaat deelnemingen		
Participatie BV	101	-2

(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 Mazars. De rapportage geschiedt aan de Raad van Commissarissen.

Verklaring bestuurder

De bestuurder verklaart dat Stichting v/h De Bouwvereniging in 2018 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, 18 juni 2019

Namens het bestuur

w.g.

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 2018 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 Mazars.

Harlingen, 18 juni 2019

Namens de Raad van Commissarissen

w.g.

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

w.g.

Dhr. W.H.C. Bulthuis

w.g.

Mevr. J.M. de Groot-Stoker

w.g.

Dhr. C.J. Hanenburg

w.g.

Dhr. H.E. Kroeze

CONTROLEVERKLARING VAN DE ONAFHANKELIJKE ACCOUNTANT

Aan: de Raad van Commissarissen van Woningbeheer Participatie B.V.

VERKLARING OVER DE IN HET JAARVERSLAG OPGENOMEN JAARREKENING 2018

ONS OORDEEL

Wij hebben de jaarrekening 2018 van Woningbeheer Participatie B.V. te Harlingen gecontroleerd.

Naar ons oordeel geeft de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening een getrouw beeld van de grootte en de samenstelling van het vermogen van Woningbeheer Participatie B.V. per 31 december 2018 en van het resultaat over 2018 in overeenstemming met Titel 9 Boek 2 BW.

De jaarrekening bestaat uit:

1. de balans per 31 december 2018;
2. de winst- en verliesrekening over 2018; en
3. de toelichting met een overzicht van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en andere toelichtingen.

DE BASIS VOOR ONS OORDEEL

Wij hebben onze controle uitgevoerd volgens het Nederlands recht, waaronder ook de Nederlandse controlestandaarden vallen. Onze verantwoordelijkheden op grond hiervan zijn beschreven in de sectie 'Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening'.

Wij zijn onafhankelijk van Woningbeheer Participatie B.V. zoals vereist in de Verordening inzake de onafhankelijkheid van accountants bij assurance-opdrachten (ViO) en andere voor de opdracht relevante onafhankelijkheidsregels in Nederland. Verder hebben wij voldaan aan de Verordening gedrags- en beroepsregels accountants (VGBA).

Wij vinden dat de door ons verkregen controle-informatie voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel.

VERKLARING OVER DE IN HET JAARVERSLAG OPGENOMEN ANDERE INFORMATIE

Naast de jaarrekening en onze controleverklaring daarbij, omvat het jaarverslag andere informatie, die bestaat uit:

- de inleiding;
- het bestuursverslag; en de
- overige gegevens.

Op grond van onderstaande werkzaamheden zijn wij van mening dat de andere informatie:

- met de jaarrekening verenigbaar is en geen materiële afwijkingen bevat;
- alle informatie bevat die op grond van Titel 9 Boek 2 BW is vereist.

Wij hebben de andere informatie gelezen en hebben op basis van onze kennis en ons begrip, verkregen vanuit de jaarrekeningcontrole of anderszins, overwogen of de andere informatie materiële afwijkingen bevat.

Met onze werkzaamheden hebben wij voldaan aan de vereisten in Titel 9 Boek 2 BW en de Nederlandse Standaard 720. Deze werkzaamheden hebben niet dezelfde diepgang als onze controlewerkzaamheden bij de jaarrekening.

De directie is verantwoordelijk voor het opstellen van de andere informatie, waaronder het bestuursverslag en de overige gegevens in overeenstemming met Titel 9 Boek 2 BW.

BESCHRIJVING VAN VERANTWOORDELIJKHEDEN MET BETREKKING TOT DE JAARREKENING

VERANTWOORDELIJKHEDEN VAN DE DIRECTIE EN DE RAAD VAN COMMISSARISSEN VOOR DE JAARREKENING

De directie is verantwoordelijk voor het opmaken en getrouw weergeven van de jaarrekening in overeenstemming met Titel 9 Boek 2 BW van het in Nederland geldende Burgerlijk Wetboek (BW). In dit kader is de directie tevens verantwoordelijk voor een zodanige interne beheersing die de directie noodzakelijk acht om het opmaken van de jaarrekening mogelijk te maken zonder afwijkingen van materieel belang als gevolg van fouten of fraude.

Bij het opmaken van de jaarrekening moet de directie afwegen of de onderneming in staat is om haar werkzaamheden in continuïteit voort te zetten. Op grond van genoemde verslaggevingsstelsel moet de directie de jaarrekening opmaken op basis van de continuïteitsveronderstelling, tenzij de directie het voornemen heeft om de vennootschap te liquideren of de activiteiten te beëindigen of als beëindiging het enige realistische alternatief is.

De Raad van Commissarissen is verantwoordelijk voor het uitoefenen van toezicht op het proces van financiële verslaggeving van de vennootschap.

ONZE VERANTWOORDELIJKHEDEN VOOR DE CONTROLE VAN DE JAARREKENING

Onze verantwoordelijkheid is het zodanig plannen en uitvoeren van een controleopdracht dat wij daarmee voldoende en geschikte controle-informatie verkrijgen voor het door ons af te geven oordeel.

Onze controle is uitgevoerd met een hoge mate maar geen absolute mate van zekerheid waardoor het mogelijk is dat wij tijdens onze controle niet alle materiële fouten en fraude ontdekken.

Afwijkingen kunnen ontstaan als gevolg van fraude of fouten en zijn materieel indien redelijkerwijs kan worden verwacht dat deze, afzonderlijk of gezamenlijk, van invloed kunnen zijn op de economische beslissingen die gebruikers op basis van deze jaarrekening nemen. De materialiteit beïnvloedt de aard, timing en omvang van onze controlewerkzaamheden en de evaluatie van het effect van onderkende afwijkingen op ons oordeel.

Wij hebben deze accountantscontrole professioneel kritisch uitgevoerd en hebben waar relevant professionele oordeelsvorming toegepast in overeenstemming met de Nederlandse controlestandaarden, ethische voorschriften en de onafhankelijkheidseisen. Onze controle bestond onder andere uit:

- het identificeren en inschatten van de risico's dat de jaarrekening afwijkingen van materieel belang bevat als gevolg van fouten of fraude, het in reactie op deze risico's bepalen en uitvoeren van controlewerkzaamheden en het verkrijgen van controle-informatie die voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel. Bij fraude is het risico dat een afwijking van materieel belang niet ontdekt wordt groter dan bij fouten. Bij fraude kan sprake zijn van samenspanning, valsheid in geschrifte, het opzettelijk nalaten transacties vast te leggen, het opzettelijk verkeerd voorstellen van zaken of het doorbreken van de interne beheersing;
- het verkrijgen van inzicht in de interne beheersing die relevant is voor de controle met als doel controlewerkzaamheden te selecteren die passend zijn in de omstandigheden. Deze werkzaamheden hebben niet als doel om een oordeel uit te spreken over de effectiviteit van de interne beheersing van de toegelaten instelling;
- het evalueren van de geschiktheid van de gebruikte grondslagen voor financiële verslaggeving en het evalueren van de redelijkheid van schattingen door de directie en de toelichtingen die daarover in de jaarrekening staan;
- het vaststellen dat de door de directie gehanteerde continuïteitsveronderstelling aanvaardbaar is. Tevens het op basis van de verkregen controle-informatie vaststellen of er gebeurtenissen en omstandigheden zijn waardoor gereede twijfel zou kunnen bestaan of de toegelaten instelling haar activiteiten in continuïteit kan voortzetten. Als wij concluderen dat er een onzekerheid van materieel belang bestaat, zijn wij verplicht om aandacht in onze controleverklaring te vestigen op de relevante gerelateerde toelichtingen in de jaarrekening. Als de toelichtingen inadequaat zijn, moeten wij onze verklaring aanpassen. Onze conclusies zijn gebaseerd op de controle-informatie die verkregen is tot de datum van onze controleverklaring. Toekomstige gebeurtenissen of omstandigheden kunnen er echter toe leiden dat een toegelaten instelling haar continuïteit niet langer kan handhaven;
- het evalueren van de presentatie, structuur en inhoud van de jaarrekening en de daarin opgenomen toelichtingen; en
- het evalueren of de jaarrekening een getrouw beeld geeft van de onderliggende transacties en gebeurtenissen.

Wij communiceren met de Raad van Commissarissen onder andere over de geplande reikwijdte en timing van de controle en over de significante bevindingen die uit onze controle naar voren zijn gekomen, waaronder eventuele significante tekortkomingen in de interne beheersing.



Wij bevestigen aan de Raad van Commissarissen dat wij de relevante ethische voorschriften over onafhankelijkheid hebben nageleefd. Wij communiceren ook met de raad over alle relaties en andere zaken die redelijkerwijs onze onafhankelijkheid kunnen beïnvloeden en over de daarmee verband houdende maatregelen om onze onafhankelijkheid te waarborgen.

Apeldoorn, 26 juni 2019

MAZARS N.V.

w.g.

drs. F. Mazonier RA