

Jaarverslag 2019

The background is a solid green color. In the upper right, there is a white, stylized mountain-like shape with a rounded peak. Below this, a dark red shape extends across the width of the page, featuring a jagged, mountain-like profile with a prominent peak on the right side.

Stichting v/h De Bouwvereniging

Inhoudsopgave

Voorwoord	4
Verlag bestuurder	5
Verlag RvC	12
Volkshuisvestelijk verlag	28
Onderhoud woningen	36
Financieel verlag	39
Kengetallen	50
Jaarrekening	52
Accountantsverklaring	91

Voorwoord

‘Veilig, prettig en gezond wonen’ voor zo’n 2.500 huishoudens in de gemeente Harlingen, vormt de kern van ons werk. Wij doen dit als kleine woningcorporatie met een lokaal karakter. Onze omvang zien wij als kracht om de volkshuisvestelijke opgave in de gemeente Harlingen uit te voeren. Wij zijn ‘Betrokken en dichtbij’.

Alhoewel ons werkgebied overzichtelijk is, onze opgave is fors en uitdagend. De inwoners van de gemeente Harlingen hebben relatief lage inkomens. Werken aan betaalbaar wonen staat bij ons centraal. Daar sturen wij sterk op. Onze activiteiten op het gebied van duurzaamheid staan ook in het teken van betaalbaarheid. Harlingen kent een sterke vergrijzing, dat vraagt om een aanpak van onze woningportefeuille. Door nieuwbouw hebben wij in 2019 hier deels invulling aan gegeven. 2019 sluiten wij met tevredenheid af. Het was een productief jaar. Wij hebben veel huurders een nieuw thuis kunnen bieden. Wij zijn gestart met de realisatie van nog meer nieuwe woningen die volgend jaar een fijn thuis zijn voor vele mensen.

Wij doen het niet alleen. Wij vinden het belangrijk dat plannen gedragen worden. We betrekken bewoners, omwonenden, huurdersvereniging, gemeente en andere partners bij de planvorming. Deze manier van werken gaat ons steeds beter af. Wij leren van ieder project. Wij hebben bij het ontwikkelen van ons nieuwe ondernemingsplan veel mensen mogen ontmoeten; huurders, bewoners in de wijk, bewonerscommissies, gemeente, scholen, zorgpartijen, partners in het bouwen, et cetera. Ons ondernemingsplan ‘Klaar voor de toekomst’ is mede dankzij de input van al deze partners eind 2019 gereedgekomen.

Er resteert ons nog steeds een grote opgave. Zo staan er nog altijd veel woningzoekenden ingeschreven op zoek naar een geschikte woning. De leefbaarheid in de wijken en buurten verdient meer aandacht. Dat horen wij regelmatig in de gesprekken op straat. De opgave die voortkomt uit het klimaatakkoord vraagt om grote ingrepen in ons woningbezit. Daar gaan forse investeringen mee gemoeid. Naast deze investeringen vormt de toenemende heffing- en belastingdruk een grote zorg. In hoeverre blijft het mogelijk om het wonen betaalbaar te houden voor onze doelgroep? Onze enige inkomstenbron is de huur die wordt opgebracht door onze huurders. Zij maken al deze opgaven mogelijk. Veel hebben wij al kunnen realiseren, veel gaan wij nog realiseren. Maar er is een grens aan draagkracht van onze doelgroep.

Petra van der Wier

Verlag bestuurder

Veilig, prettig en gezond wonen

Wonen in Harlingen begint bij de Bouwvereniging. De Bouwvereniging zorgt voor een thuis voor mensen met een kleine beurs in de gemeente Harlingen. Betaalbaarheid en goed wonen staan centraal. Wij maken keuzes in ons beleid, waardoor huizen betaalbaar blijven. Voor de Bouwvereniging zijn er daarnaast twee grote opgaven;

- **Verandering van woningvoorraad**
De samenstelling van de Harlinger bevolking verandert. Om ook in de toekomst passende woningen te hebben, is er een wijziging nodig in ons woningaanbod. Er zijn meer woningen nodig om langer zelfstandig te kunnen wonen
- **Duurzame vernieuwing**
Een uitwerking van het klimaatakkoord is CO₂ neutrale wonen in 2050

Deze opgaven brengen voor de Bouwvereniging de nodige investeringen met zich mee. Deze investeringen mogen niet ten koste gaan van de betaalbaarheid van het wonen. Goed wonen betekent ook een fijn thuis hebben in de omgeving waarin men woont. De Bouwvereniging heeft ook aandacht voor de woonomgeving en de leefbaarheid.

Ondernemingsplan

2019 was voor ons een jaar van vooruitkijken en terugkijken. In 2019 zijn wij aan de slag gegaan met een nieuw ondernemingsplan voor de periode 2020-2024. Eind 2019 is het nieuwe plan met de titel 'Klaar voor de toekomst' gereedgekomen. Het plan is ontstaan door middel van dialoog met diverse partners en betrokkenen van de Bouwvereniging. Het gesprek met huurders heeft hierin een belangrijke rol gespeeld. Daaruit kwam naar voren dat er behoefte is aan meer aandacht voor de leefkwaliteit. Voor prettig, gezond en veilig wonen. De afgelopen periode is er veel aandacht geweest voor de woningen. De komende periode zal de aandacht zich meer concentreren op het wonen in de breedste zin van het woord. De belangrijke thema's zoals betaalbaarheid, verandering van de woningvoorraad, duurzaamheid en kwaliteit blijven tevens van kracht.

Visitatie

Terugkijken hebben wij gedaan aan de hand van de visitatie die in 2019 heeft plaatsgevonden. Deze is uitgevoerd door het bureau Cognitum. Woningcorporaties dienen zich eens in de vier jaar te laten visiteren. In de visitatie is er aandacht voor interviews met belanghebbenden. Hoe kijken zij naar de inspanningen en resultaten van de woningcorporatie over de afgelopen vier jaar en hoe ervaren zij de relatie met de woningcorporatie? Begin 2020 is het rapport met bevindingen gepubliceerd. Wij zijn blij met dit rapport. Hierin bevestigen onze belanghouders een ontwikkeling die wij zelf ook voor ogen hebben. Uit het rapport komt naar voren dat wij opener zijn geworden als organisatie. Wij betrekken belanghebbenden steeds meer bij ons beleid en onze activiteiten. Wat wij met name nog beter kunnen doen is explicieter maken waar wij voor staan en wat wij willen bereiken. Ook voor Governance valt op dat gebied nog een en ander te verbeteren. Hier gaan wij de komende jaren mee aan de slag.

Prestatieafspraken

Ieder jaar maken wij prestatieafspraken met de huurdersvereniging en de gemeente. Voor 1 juli ontvangen zij ons Bod met onze voorgenomen activiteiten voor het komende jaar. Dit document vormt de aanzet voor gesprekken die uiteindelijk leiden tot de prestatieafspraken. Het Bod is gebaseerd op onze beleidsdocumenten (ondernemingsplan en vastgoedstuuringsplan) en de woonvisie van de gemeente. De gesprekken om te komen tot prestatieafspraken lopen prima. We merken dat de inhoud van de prestatieafspraken qua

thema's en ambities ieder jaar grotendeels hetzelfde is. De gemeente actualiseert momenteel haar woonvisie. Deze wordt in 2020 vastgesteld. Wij hebben eind 2019 een nieuw ondernemingsplan vastgesteld en in 2020 komt er in het verlengde hiervan een nieuw vastgoedstuuringsbeleid. Dat is nodig omdat er op het gebied van duurzaamheid nu andere ambities zijn, die wij nog niet of onvoldoende hebben vertaald in onze vastgoedsturing en meerjarenbegroting. Dit gaat ongetwijfeld effect hebben op de prestatieafspraken. Het zou een mooie verbetering voor het proces en resultaat zijn als niet alleen de Bouwvereniging, maar ook de gemeente Harlingen en de huurdersvereniging met een voorgenomen activiteitenplan ter tafel komt. De prestatieafspraken vormen een belangrijke input voor het opstellen van de jaarlijkse begroting. Daarin vinden wij de vertaling terug van de activiteiten voor de belangrijke thema's die zijn benoemd in de prestatieafspraken. Hieronder een korte uiteenzetting per thema wat wij de afgelopen jaar hebben gerealiseerd.

1. Betaalbaarheid

Van onze huurwoningen willen we minimaal 90 % onder de eerste aftoppingsgrens hebben qua huurniveau. Dat houdt in dat deze woningen geschikt zijn voor mensen met een laag inkomen. Van deze woningen willen wij minimaal 10 % onder de kwaliteitskortingsgrens houden. Dit zijn huurwoningen geschikt voor jongeren tot 23 jaar en voor mensen met een zeer laag inkomen. Vooralsnog lukt het ons om dit te realiseren. Momenteel valt nog ruim 20 % in de categorie tot de kwaliteitskortingsgrens. Deze categorie is wel aan het afnemen, maar zit nog ruim boven de kritische grens van 10 %. De afname is het gevolg van onze sloop en nieuwbouw opgave. In de goedkoopste categorie woningen zitten ook de kwalitatief mindere woningen die voor sloop in aanmerking komen.

Onze nieuwbouwwoningen zijn kwalitatief zeer goed en energetisch zuinig. De woningen liggen qua huurniveau grotendeels boven de kwaliteitskortingsgrens. In Plan Zuid fase 2 zijn 50 nieuwbouwwoningen gerealiseerd met een huur onder de kwaliteits-kortingsgrens. Dit is tot stand gekomen door afspraken over het huurniveau met bewonersorganisaties en gemeente. De woningen zitten onder de streefhuur van 65 % van de maximaal redelijke huur en worden bewust laag gehouden zodat ze bereikbaar blijven voor onze doelgroep. Met een streefhuur van 65 % maximaal redelijk en een inflatievolgende huurverhoging, houden wij ons woningbezit binnen de huurgrenzen, zoals wij die hebben gedefinieerd.

Wij zien dat het gemiddelde huurprijsniveau van onze woningen sterker is gestegen dan het inflatiecijfer. Per 1-1-2019 was de gemiddelde huur € 487,72. Per 1-1-2020 bedroeg de gemiddelde huur € 512,88. Dit is een stijging van 5,16 %. Dat is logisch vanwege het slopen van zeer goedkope woningen en het toevoegen van kwalitatief duurdere woningen. Ook de kwaliteit van ons bestaande woningbezit is beter geworden vanwege een schilaanpak en het plaatsen van zonnepanelen. Dat heeft effect op de maximaal redelijke huur van de woningen en dus ook op de bijpassende streefhuur. Hierdoor stijgt het huurniveau. Als wij kijken naar de totale woonlasten, dan zijn deze juist lager of blijven ze gelijk. Wij hebben veel geïnvesteerd in de energetische kwaliteit van de woningen. Huurders hebben hierdoor lagere energiekosten, waardoor het wonen betaalbaar blijft.

In onze woningadvertenties zijn wij ook gestart met het inzichtelijk maken van de maandelijkse woonlasten. Woningzoekenden kunnen daardoor beter een keuze maken welke woning qua maandlast het beste bij hen past.

2. Duurzaamheid

De Bouwvereniging heeft tot doelstelling om in 2020 gemiddeld op energielabel B uit te komen. Sinds 2014 zijn wij met de uitvoering van ons milieubeleidsplan 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 hebben alle door te exploiteren woningen (sloop gelabelde woningen buiten beschouwing) voorzien

van zonnepanelen. Eind 2018 is dit gerealiseerd. In april 2019 hebben wij gemiddeld energielabel A bereikt. Wij zijn hiermee dus verder dan de ambitie die wij hebben geformuleerd. In 2020 ronden wij de schilaanpak van de laatste complexen af. 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 aardgas. Op welke wijze wij dat gaan realiseren voor ons bezit is afhankelijk van het warmteplan dat de gemeente in 2021 gerealiseerd moet hebben. De stap om te komen tot een aardgas loze woningvoorraad vergt een behoorlijke investering. Deze investering hebben wij vooralsnog niet doorberekend in onze meerjarenbegroting. In 2020 actualiseren wij onze vastgoedstrategie. De stap naar een aardgas loos woningbezit nemen we hierin mee en vertalen we in de meerjarenbegroting. Met de kennis van nu zien wij 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 een- en tweepersoonshuishoudens. Er is 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 andere doelgroepen als een kwaliteitsverbetering ervaren. Bij herstructureringsprojecten is onze doelstelling om woningen te vervangen, of zodanig aan te pakken, zodat ze geschikt zijn voor meerdere doelgroepen, inclusief ouderen. Het aantal huishoudens in Harlingen neemt volgens de prognoses eerst nog licht toe, maar neemt naar verloop van tijd af.

In onze notitie vastgoedsturing hebben wij vastgelegd welke samenstelling van woningbezit wij nastreven en binnen welke bandbreedte wij willen blijven qua aantal woningen. Wij monitoren deze ontwikkeling jaarlijks en bekijken in hoeverre deze aansluit bij onze vastgoedstrategie en/of onze vastgoedstrategie nog passend is. Aanvankelijk kwam de transitieopgave moeilijk op gang, maar op dit moment loopt deze volop. Wij zien dat wij de aantallen, zoals vastgelegd in onze strategie, gaan halen.

De gemeente werkt aan een nieuwe woonvisie en de toekomstige opgave zal hierin naar voren moeten komen. Wij gaan, zoals al eerder vermeld onze vastgoedstrategie in 2020 actualiseren.

Huidige situatie 31-12-2019:									
	2019		2020/2021					eind 2021	
			sloop	verk/aank	nieuw bouw	op-plussen	saldo		
Eengezinswoning	1.336	57%	-29	-6		-100	-135	1.201	48%
Duplexwoning	12	1%					0	12	0%
Meergezins BG, geen lift	100	4%					0	100	4%
Meergezins, geen lift	147	6%					0	147	6%
Meergezins BG, met lift	104	4%			35		35	139	6%
Meergezins, met lift	336	14%			35		35	371	15%
Grondgebonden LLB	152	6%			113		113	265	11%
Grondgebonden opgeplust	118	5%	100				100	218	9%
Grondgebonden nwb opgep.	20	1%					0	20	1%
Begeleid wonen *	16	1%			26		26	42	2%
Eindtotaal	2.341	100%	71	-6	209	-100	174	2.515	100%
* In deze 16 vhe's zitten in totaal 73 onzelfstandige woonruimtes									



4. Vernieuwing

Om in de veranderde woonbehoefte te kunnen voorzien, vindt er nieuwbouw en herstructurering plaats. De Bouwvereniging realiseert multifunctionele nieuwbouwwoningen die geschikt zijn voor de diverse doelgroepen. In 2019 zijn de nieuwbouwprojecten in de Oosterparkwijk (Kluerd/Ropens) en in Plan Zuid fase 2 opgeleverd. In Kluerd Ropens betreft het zeer energiezuinige woningen met een warmtepomp. De nieuwbouw in plan zuid fase 2, in totaal 110 woningen, betreft zeer energiezuinige woningen met een gasaansluiting. De bouw van project Dukdalf is gestart: dit zijn 70 appartementen in de binnenstad van Harlingen. De herstructurering van woningen in Midlum en Wijnaldum is in 2019 voorbereid en de bouw is begin 2020 van start gegaan. Ook is er, met medewerking van diverse belanghebbenden, gestart met een traject om te komen tot een toekomstplan voor het wooncentrum Almenum. Dit plan wordt in 2020 gepresenteerd.

5. Leefbaarheid

Goed wonen betekent ook een fijne, veilige en gezonde woonomgeving. Structureel draagt de Bouwvereniging bij 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, structureel overleg met bewonerscommissies/instanties en het inhoud geven aan acties die daaruit voortkomen. Daarnaast hebben we een wijkbeheerder die de buurten en wijken op ongeregelheden controleert en acties onderneemt. Sinds 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 en instanties vragen een bijdrage van de Bouwvereniging voor hun activiteiten ten behoeve van de leefbaarheid.

In 2019 zijn wij gestart met 'FF Buurten'. Wij zijn meerdere keren de buurt ingegaan om in gesprek te gaan met bewoners. De input hebben wij gebruikt voor het schrijven van een nieuw ondernemingsplan. Wij blijven bewoners opzoeken voor een gesprek. In 2020 krijgt 'FF Buurten' een vervolg. Wij denken nog na in welke vorm dit gaat gebeuren.

6. Doelgroepen en beschikbaarheid

De Bouwvereniging is een corporatie die zich alleen richt op DAEB-activiteiten. Bij huurbeleid staat de primaire doelgroep centraal. Sinds 2016 is de passendheidstoets ingevoerd. Dit houdt in dat er meer gestuurd wordt op betaalbare woningen voor de primaire doelgroep. De Bouwvereniging voldoet in 2019 aan de richtlijnen van passendheid. We zien dat woningzoekenden met een hoger inkomen, bijna niet meer in aanmerking komen voor een woning van ons. Voor deze middengroep is er weinig tot geen alternatief in Harlingen. Dit blijven we monitoren. Het kan erop duiden dat de middengroep ook in Harlingen mogelijk slecht bediend wordt op de woningmarkt. Vanwege de nieuwbouw hebben wij in 2019 veel woningen toegewezen. Wij verwachten dat dit straks effect heeft op de wachttijd. De wachttijd is 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 gaat leiden en hopen hiermee diverse woningzoekenden te bedienen.

7. Organisatie en dienstverlening

a. Organisatiestructuur en cultuur

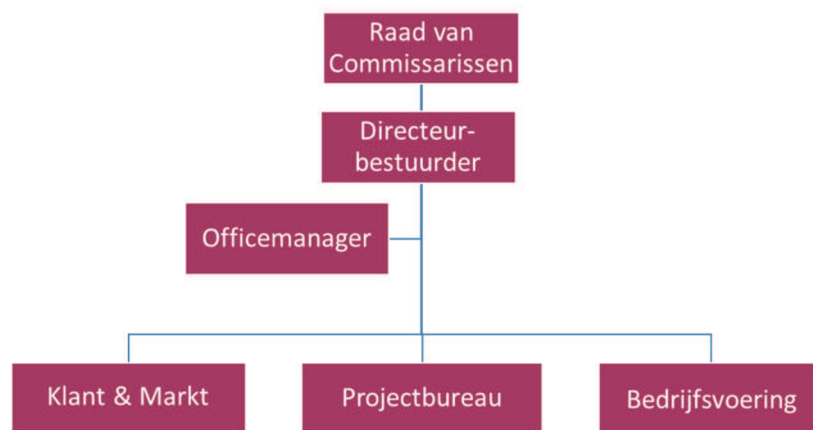
De Bouwvereniging is een kleine lokale woningstichting. Onze kracht is betrokkenheid. We staan dichtbij onze huurders en de lijnen zijn kort. Dit willen we verder versterken en bor-

gen in onze organisatie. We doen dit door bevoegdheden laag in de organisatie neer te leggen, zodat er sneller en adequater gehandeld kan worden. Er zijn meerdere organisatie brede bijeenkomsten geweest om met elkaar onze visie en taak scherp te krijgen. In 2019 is een teamdag geweest waarop wij met zijn allen input hebben geleverd voor een nieuw ondernemingsplan. Er is een begeleidingsgroep samengesteld van medewerkers die het proces om te komen tot een nieuw ondernemingsplan heeft bewaakt en de kwaliteit ervan.

De organisatiestructuur is niet gewijzigd. Het aantal medewerkers per einde 2019 is 33. In 2019 zijn er veel personele wisselingen geweest. Door pensionering, ziekte of de wens om minder te gaan werken zijn er vier vacatures ontstaan. Met behulp van een externe personeelsadviseur zijn wij erin geslaagd om alle vacatures in te vullen. Bij enkele functies heeft dit geleid tot interne doorstroming van medewerkers.

In 2020 zijn wij gestart met een proces om te komen tot een strategische personeelsplanning. Hierbij staat het nieuwe ondernemingsplan centraal.

Organogram



b. Dienstverlening

Een goede dienstverlening staat hoog in het vaandel bij De Bouwvereniging. Jaarlijks laten we onze dienstverlening meten door KWH. Dat gebeurt door informatie over de dienstverlening op te halen bij de huurders. In het benchmark voor woningcorporaties presteren we gemiddeld op de dienstverlening.

c. Klachtencommissie

In 2019 zijn wij in Friesland gestart met een nieuwe provinciale klachtencommissie. In 2019 zijn er twee klachten over de Bouwvereniging ingediend bij de klachtencommissie. Beide klachten werden ongegrond verklaard. De reden hiervoor was dat de klachten nog in behandeling waren van de organisatie.

d. Governance

In 2019 is de vierjaarlijkse visitatie uitgevoerd. Wij zijn tevreden met het resultaat.

Presteren naar opgaven en ambities	7,6
Presteren volgens belanghebbenden	7,8
Presteren naar vermogen	8
Governance	6,3

De aanbevelingen uit het rapport worden opgenomen in een verbeteragenda en hiermee gaan wij de komende jaren aan de slag. In 2019 is er een nieuw investeringsstatuut opgesteld. Met de introductie van de beleidswaarde was er behoefte aan een nieuw investeringsstatuut. Wij hebben dit in 2019 niet geheel kunnen afronden, vanwege het ontbreken van de juiste software om berekeningen uit te voeren. Dit is in 2020 gereed en dan zal ook de vaststelling van het statuut plaatsvinden.

8. 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. In 2019 is een perceel verkocht en tevens geleverd. Een ander groot perceel is in 2019 verkocht. Levering wordt in 2020 of 2021 verwacht. Het laatste perceel is begin 2020, ook verkocht. Zodra de levering van de percelen heeft plaatsgevonden, wordt de Kanaalweg BV geliquideerd.

9. Belanghouders

Overleg vindt op alle niveaus plaats met 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 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 2020. In december 2019 zijn deze getekend door alle drie de partijen.

Met de gemeente vindt regelmatig overleg plaats op bestuurlijk niveau en op ambtelijk niveau. Er wordt nauw samengewerkt om zo de volkshuisvestingsplannen te verwezenlijken. In 2019 is er een relatiedag tussen gemeente en de Bouwvereniging geweest. Het college en MT van de gemeente waren hierbij aanwezig en de RvC en het MT van de Bouwvereniging.

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.

Vereniging Friese Woningcorporaties

De Bouwvereniging is 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.

In 2019 hebben wij belanghebbers uitgenodigd voor een belanghouderssessie. Wij hebben met elkaar gesproken over het belang van leefkwaliteit en hoe wij elkaar op dat gebied kunnen vinden.

10. 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 van 2020 liet een ander beeld zien dan de afgelopen jaren. Voor de parameters solvabiliteit en loan to value wordt de beleidswaarde gebruikt. Het doorrekenen van onze voorgenomen investeringen laat een kritisch beeld zien. Wij benaderden de grenzen van deze twee parameters. Dit beeld is inmiddels alweer veranderd. Het handboek voor het vaststellen van de marktwaarde wordt jaarlijks geactualiseerd. De actualisatie van het handboek heeft tot gevolg dat onze marktwaarde met 20 miljoen is gestegen. Dit heeft ook geleid tot een stijging van de beleidswaarde, waardoor onze plannen nu weer volledig aan alle 'financial risks' voldoen.

In 2020 gaan wij onze vastgoedstrategie opnieuw vaststellen. Wij nemen dan ook de verdergaande duurzaamheidsmaatregelen mee in de vastgoedplannen. Vervolgens worden deze doorgerekend in onze meerjarenbegroting. Momenteel zijn die kosten nog niet meegenomen. Wij verwachten dat dit behoorlijke kosten met zich mee gaat brengen. Hiermee kan de betaalbaarheid onder druk komen te staan.

Covid-19 virus

Op moment van schrijven van het jaarverslag werden wij geconfronteerd met de uitbraak van het covid-19 virus. Het is lastig te voorspellen welke gevolgen dit op de lange termijn heeft. In de financiële paragraaf staan wij hier wel even bij stil.

Op de korte termijn heeft het virus gevolgen voor de uitvoering van onze werkzaamheden en dienstverlening. Het virus zal nog wel enige tijd onder ons zijn, wij passen onze procedures hierop aan. Een uitbraak van het virus heeft in onze werkomgeving gelukkig niet plaatsgevonden. Wel zijn de gevolgen van het virus merkbaar. Gelukkig maar beperkt. Wij bieden maatwerk aan huurders die vanwege de gevolgen van het virus in betalingsproblemen komen. Tot nu toe hebben er minder dan tien huurders hier gebruik van gemaakt. Vooralsnog merken wij geen toename van betalingsachterstanden. Uiteraard blijven wij dit goed monitoren en het bieden van maatwerkoplossingen blijft van kracht.



Verlag RvC

Inleiding

Woningcorporaties staan bijna voortdurend in de politieke schijnwerpers. Dat kan ook bijna niet anders, want wonen is een grondwettelijk recht. En behalve dat, iedereen vindt er dan ook wat van:

- de prijs van het wonen
- de schaarste op de woningmarkt
- het tekort aan woningen voor specifieke doelgroepen als bijv. jongeren en ouderen
- de woonlasten
- de duurzaamheid, zowel op het gebied van de energetica als het langer zelfstandig wonen
- etc.

In al deze discussies ziet de overheid de corporaties als belangrijke partner om de huizenmarkt vlot te trekken en om de woningvoorraad te verduurzamen. Corporaties worden daarbij geconfronteerd met:

enerzijds stijgende lasten als:

- verhuurdersheffing
- vennootschapsbelasting
- maatregelen ATAD
- etc.

en anderzijds wordt ook steeds meer aandacht gevraagd voor de maatschappelijke opgave:

- de omgang met kwetsbare groepen,
- de uitstroom uit de GGZ
- het passend toewijzen
- de beschikbaarheid van woningen voor de middeninkomens
- het omgaan met financiële problemen en huisuitzettingen
- de overlastproblematiek
- de aandacht c.q. medeverantwoordelijkheid voor de leefbaarheid van buurten en wijken
- etc.

Soms lijkt het wel of de corporatie het enige aanspreekpunt op al deze gebieden is.

De afgelopen periode heeft De Bouwvereniging hard gewerkt aan de actualisatie van haar ondernemingsplan. Hierin staat o.a. dat de ruim 30 medewerkers dagelijks met grote passie en betrokkenheid pal staan voor het realiseren van hun missie om mensen met een bescheiden inkomen en een kwetsbare positie in de gemeente Harlingen een fijn thuis te bieden. Er wordt goed geluisterd naar de huurders, zodat kan worden bijgedragen aan veilig, prettig en gezond wonen.

Wij, als Raad van Commissarissen, prijzen ons gelukkig dat wij in dit samenspel ook onze bijdrage kunnen en mogen leveren en dat doen wij met veel genoeg en met even grote passie en betrokkenheid.



1. De visie op toezicht

De rollen die de RvC vervult binnen de verantwoordelijkheden die door het wettelijk kader, de statuten van de corporatie en de Governancecode woningcorporaties zijn toegekend, zijn:

- de rol van toezichthouder op het bestuur c.q. besturen van de corporatie
- de rol van klankbord/raadgever voor het bestuur bij belangrijke besluiten en strategievorming
- de rol van werkgever van het bestuur

Toezichtrol

In zijn rol van toezichthouder is de RvC verantwoordelijk voor:

- het toezicht houden op het beleid van de bestuurder, de realisatie van de strategische doelstellingen van de corporatie en de wijze waarop het bestuur het beleid uitvoert
- het oog houden op risico's die de realisatie van de doelstelling bedreigen
- het toezicht houden op de algemene gang van zaken binnen de corporatie
- het goedkeuren van besluiten van het bestuur over belangrijke onderwerpen, indien zulke besluiten aan de goedkeuring van de RvC zijn onderworpen op grond van de statuten, eventuele aanvullende bepalingen in een bestuursreglement en/of de Governancecode woningcorporaties.

Klankbordrol

In zijn rol als klankbord voor de bestuurder is de RvC verantwoordelijk voor:

- het reflecteren met de bestuurder over de strategie in relatie tot de omgeving
- het reflecteren met de bestuurder bij omvangrijke operationele beslissingen, zoals bijvoorbeeld het doen van omvangrijke investeringen
- het ondersteunen van de bestuurder bij strategische beslissingen (het aangaan van fusies/samenwerkingsverbanden, het oprichten van deelnemingen, organisatieaanpassingen, etc.)
- het geven van gevraagd en ongevraagd advies, met inachtneming van de verantwoordelijkheid van de bestuurder.

Werkgeversrol

In zijn rol als werkgever houdt de RvC zich bezig met:

- bepalen van de omvang en de vormgeving van de topstructuur
- het werven, selecteren en benoemen van het bestuur
- vaststellen van de beloning van het bestuur
- jaarlijks beoordelen van het functioneren van het bestuur op basis van de resultaten van de prestatieafspraken
- het bevorderen van de ontwikkeling van competenties van het bestuur
- het schorsen en ontslaan van het bestuur
- (bewust nadenken over) de opvolging
- zorgdragen voor de continuïteit in het bestuur bij tussentijds ontslag.

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 2019.

Actualiteit

De woningcorporaties bevinden zich nog steeds in een transitieperiode. Met de Woningwet (per 1 juli 2015) en het daarop gebaseerde BTIV (Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015) zijn 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.

Maar zoals vaker te zien is wordt na een periode van aanscherping ook weer een omgekeerde beweging ingezet. Immers, er vallen gaten, die niet door anderen worden opgevuld. Integendeel. De woningcorporaties zien het vervolgens als hun maatschappelijke verantwoordelijkheid om vervolgens deze hiaten weer te gaan invullen. Echter nu op een meer verantwoorde wijze dan voorheen, waar toen de grenzen werden opgezocht en soms werden overschreden.

In het 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.

In het nieuwe ondernemingsplan “*Klaar voor de toekomst*” staat dit nog meer gedefinieerd: ***Samen werken aan leefkwaliteit.***

‘*Samen*’ is een kernwoord in ons woordenboek. Net zoals ‘*leefkwaliteit*’ dat is. Leefkwaliteit betekent dat onze huurders veilig, prettig en gezond wonen. In gesprekken met huurders merken we dat ook zij van ons die inzet verwachten. Waarschijnlijk is de groeiende aandacht en ruimte voor leefkwaliteit een resultaat van het feit dat we de kwaliteit van de woningvoorraad behoorlijk op orde hebben. Vanuit die hoge kwaliteit neemt nu de aandacht voor het sociale toe, de verbinding tussen mensen onderling en met hun omgeving. We verwachten dat dit in de toekomst sterker wordt. Het past een-op-een bij onze kerntaak als volkshuisvester. Dat we het samen met anderen doen is voor ons een uitgangspunt. Onze taken en kwaliteiten zijn het huisvesten van huurders. Anderen nemen het voortouw als het gaat om zorg, veiligheid, onderwijs of bijvoorbeeld ruimtelijke ontwikkeling. Deze netwerkpartners zoeken we actief op, om met hen samen een goede toekomst dichterbij te halen. Soms hebben wij daar een leidende of initiërende rol in. Op andere momenten staan anderen aan het stuur.

Ook wordt er gehandeld vanuit de Governancecode voor woningcorporaties. Hierin wordt aandacht gegeven aan vijf principes, die elkaar aanvullen en die in samenhang moeten worden gezien. Zie ook paragraaf 2.2.

Ook 2019 is weer een redelijk hectisch en in ieder geval een druk jaar geweest: de actualisatie van het Ondernemingsplan, de Visitatie, het opstarten van herstructurerings- en nieuwbouwprojecten, de invulling van participatieprocessen, vernieuwde werkprocessen, veranderingen en aanpassingen in wet- en regelgeving etc. hebben veel tijd gevegd van de gehele organisatie.

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 tertielen in 2019 zijn op basis van dit toetsingskader gepresenteerd en geven daarmee feitelijk invulling aan en van het toetsingskader.

2.2. Governancecode Woningcorporaties 2020

2.2.1. De vernieuwde code

De Governancecode is voor woningcorporaties het kader voor goed bestuur en toezicht. Hierin hebben de woningcorporaties normen en waarden vastgelegd waaraan zij zich houden en waaraan getoetst kan worden. In de code zijn onder andere bepalingen opgenomen over: integriteit, transparantie, competenties, voorbeeldgedrag, maatschappelijke verbondenheid en risicobeheersing. In november 2019 is de code vernieuwd. De Governancecode woningcorporaties 2020 is de nu geldende regeling.

Een Commissie Governancecode Woningcorporaties (hierna: de Commissie) brengt dwingend advies uit over voorgelegde vragen en klachten. De Commissie is ingesteld door de leden van Aedes en de leden van Vereniging Toezichthouders Woningcorporaties (VTW).

De Governancecode stoelt op vijf principes die gelden voor iedereen die werkt bij een woningcorporatie en betrokken is bij het bestuur van en/of het toezicht op een woningcorporatie. De principes vullen elkaar aan en hangen met elkaar samen.

Principe 1: Leden van bestuur en RvC hanteren waarden en normen die passen bij de maatschappelijke opdracht

Voor bestuur en RvC staat het behalen van maatschappelijke resultaten voorop. Dat vraagt om organisaties met een integere en open cultuur waarbinnen ruimte is voor reflectie en tegenspraak. Bestuur en RvC vervullen daarbij een voorbeeldfunctie voor zowel De Bouwvereniging als voor de gehele sector.

Principe 2: Bestuur en RvC zijn aanspreekbaar en leggen actief verantwoording af

De bestuurder is aanspreekbaar op en legt verantwoording af over de maatschappelijke en financiële prestaties van de corporatie als geheel, alsmede over de gemaakte strategische keuzes. De RvC is aanspreekbaar op en legt verantwoording af over het gehouden toezicht.

Principe 3: Bestuur en RvC zijn geschikt voor hun taak

Het vervullen van de maatschappelijke opdracht van De Bouwvereniging vraagt om deskundige bestuurders en toezichthouders, die permanent investeren in hun kennis en kunde. Daartoe moeten bestuur en RvC zodanig zijn samengesteld dat de leden elkaar aanvullen en scherp houden.

Principe 4: Bestuur en RvC gaan in dialoog met belanghebbende partijen

De maatschappelijke doelen van De Bouwvereniging worden in samenspraak met primair (vertegenwoordigers van) bewoners, en secundair de gemeente, vastgesteld en neergelegd in prestatieafspraken. Daarnaast heeft De Bouwvereniging oog voor andere belanghebbende partijen en staat open voor feedback en discussie over de keuzes die zij maakt over de inzet van maatschappelijke middelen.

Principe 5: Bestuur en RvC beheersen de risico's verbonden aan hun activiteiten

De Bouwvereniging kan te maken hebben met grote (financiële) risico's. De bestuurder is verantwoordelijk voor goede risicobeheersing en de RvC houdt hierop toezicht. Het gaat daarbij niet alleen om de harde beheersmaatregelen, maar ook maatregelen die appelleren aan het risicobesef en de moraal binnen De Bouwvereniging.



De RvC van v/h De Bouwvereniging onderschrijft de code en neemt deze als uitgangspunt voor zijn werkzaamheden. We voldoen aan alle eisen en aanbevelingen.

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 WNT-regeling.

Pas toe

De vijf principes zijn concreet uitgewerkt in bepalingen, waaraan woningcorporaties zich moeten houden. Van een aantal bepalingen in de Governancecode is afwijking niet mogelijk. Dit zijn de 'pas toe'-bepalingen. Wanneer dit aan de orde is, staat dat bij de bepalingen aangegeven in de Governancecode.

Deze 'pas toe'-bepalingen zijn in lijn met nieuwe wetgeving en bedoeld om de kwaliteit en transparantie van handelen van het bestuur en de RvC te bevorderen.

Leg uit

Voor de bepalingen zonder deze pas toe-bepaling geldt dat daarvan afgeweken mag worden als dat volgens de betreffende woningcorporatie tot een beter resultaat leidt. Dit zijn de 'leg uit'-bepalingen. Hierbij dient wel steeds in de geest van het principe gehandeld te worden.

De woningcorporatie moet de afwijking van de bepaling op een inzichtelijke manier onderbouwen en actief verantwoorden waarom zij hiervan afwijkt. De woningcorporatie kan door zowel collega's als andere belanghebbenden worden bevraagd en aangesproken op haar toepassing en uitleg van de Governancecode.

Governancecode bindend voor alle medewerkers

De Governancecode geeft niet alleen normen voor bestuurders en commissarissen. Ook medewerkers op alle niveaus bij woningcorporaties leveren door hun gedrag een positieve bijdrage aan de organisatiecultuur die de Governancecode beoogt.

Niet vrijblijvend

De Governancecode is niet vrijblijvend. Het is verplicht voor de leden van Aedes en VTW om de code te volgen. Uit de Governancecode volgt onder meer de concrete verplichting dat Bestuur en RvC zich jaarlijks verantwoorden in het jaarverslag over de manier waarop de principes van de Governancecode in het afgelopen jaar zijn toegepast.

Toezicht op naleving

Aedes en VTW monitoren de naleving van vier specifieke bepalingen van de Governancecode. Die vier bepalingen zijn:

de verplichting tot visitatie	Zie visitatierapport 2015-2018 d.d. 10 maart 2020
de verplichting tot publicatie van de honorering van bestuurders en toezichthouders	Zie jaarverslag
de zittingstermijn van commissarissen	Zie jaarverslag
het voldoen aan de eisen (behaalde punten) van de permanente educatie	Zie jaarverslag

De Commissie Governancecode Woningcorporaties ziet toe op naleving van de Governancecode en doet conform haar reglement op verzoek uitspraak op klachten en vragen over toepassing van de Governancecode. De Commissie brengt verslag uit van haar bevindingen aan de besturen van Aedes en VTW. Als de Commissie vindt dat een bestuur of RvC van een corporatie de Governancecode overtreedt, dan nemen de besturen van Aedes of VTW ieder



afzonderlijk een besluit over mogelijke sancties. Sancties kunnen variëren van publicatie tot het uiteindelijk ontnemen van het lidmaatschap.

2.3 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. Ook in 2019 is de onafhankelijkheid van de directeur-bestuurder en de commissarissen 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 2019 is gesproken met vertegenwoordigers van de huurdervereniging over de onderlinge samenwerking. De (her)benoeming van de huurderscommissaris(sen) speelt begin 2020 en is dus wel alvast besproken en inmiddels geëffectueerd.

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 toezichtkader 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 samenwerking in rollen.

De RvC beschrijft hierin zijn rollen:

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

In de laatste zelfevaluatie is afgesproken om opnieuw de visie op toezicht door de RvC tegen het licht te houden en zo nodig te actualiseren, te nuanceren of te optimaliseren. De diverse statuten en reglementen die het bestuur en de Raad van Commissarissen hantieren 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)
het reglement van de RvC met bijlagen en het reglement Bestuur met bijlagen (herzien in 2016)
- b) het reglement financieel beheer (opgesteld in 2016 en aanpassing in 2017 Addendum)
- c) het ondernemingsplan (in 2016 verlengd tot en met 2017)
- d) de (meerjaren-)begroting
- e) het treasurystatuut (herzien in 2016)
- f) het investeringsstatuut
- g) het verbindingsstatuut
- h) de integriteitscode.

Voor de RvC geldt de wet- en regelgeving als algemeen toetsingskader en meer specifiek: het nieuwe ondernemingsplan "*Klaar voor de toekomst*". 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 tertiaalrapportage en 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 2019 is de jaarlijkse rapportage over het 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 2020.

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 2019 en 2020 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 2019 drie keer in vergadering bijeen. De volgende onderwerpen zijn besproken:

- Risicobeheersing bij de Bouwvereniging
- Jaarverslag 2018
- Jaarverslag 2018 verbindingen
- Fraude, corruptie of andere onregelmatigheden
- Begroting 2020 en meerjarenbegroting 2020- 2029
- Treasuryjaarplan 2020
- Assurancerapporten en managementletter accountant.
- Vigerende wet- en regelgeving, de Governancecode en de accountant
- Gevolgen aanpassingen van de beleidswaarde
- Beoordeling 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.

3.2.1. Jaarverslag, jaarrekening, accountantsverslag

Het verslag van de externe accountant met betrekking tot de controle op de jaarstukken 2019 is nog niet ontvangen.

3.2.2. Managementletter

De managementletter 2019 is besproken in een RvC-vergadering in 2019. De gerapporteerde bevindingen zullen in 2020 opgepakt worden.

3.3. Toezicht op volkshuisvestelijke en maatschappelijke prestaties

Het bod/ de prestatieafspraken richting de gemeente is net als andere jaren 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
- kwalitatief goed & passend woningbezit en
- leefbaarheid.

Deze thema's zijn ontleend aan de gezamenlijke ambities die zijn benoemd in het lokaal woonakkoord. 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 (vertegenwoordigd door de Huurdersraad Harlingen) en de gemeente. Inzicht wordt gegeven in en over de wijze van overleg; en de afspraken met de Huurdersraad en de gemeente komen aan de orde.

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

3.3.2. Klachtenbehandeling

De raad van commissarissen heeft kennisgenomen van het verslag van de Provinciale Klachtencommissie Sociale Huursector Fryslân in de zin van artikel 16 BBSH. Hieruit bleek dat er in 2019 twee klachten waren ingediend over de Bouwvereniging, die als niet-ontvankelijk beoordeeld zijn. Dat betekent dat de Bouwvereniging eerst de kans heeft gekregen om de klachten in behandeling te nemen en mogelijk af te handelen.

3.3.3. Visitatie

In 2019 is De Bouwvereniging gevisiteerd voor de periode 2015-2018. De slotconclusie van het visitatierapport van *Cognitum* was: *“Een kleine, maar spraakmakende corporatie in het noorden van het land met het hart voor de huurders op de goede plaats”*. Het rapport bevestigt dat wij op de goede weg zijn.



De gemiddelde ongewogen score was een 7,4. De score per thema was als volgt:

- Presteren naar opgaven en ambities (7,6)
- Presteren volgens belanghebbenden (7,8)
- Presteren naar vermogen (8,0)
- Governance (6,3)

De uitkomsten van het visitatierapport zijn met Cognitum doorgenomen en besproken. De thema's waar wij al hoog scores, proberen wij de volgende keer weer te bereiken. De lagere score voor Governance, zal de komende periode meer aandacht en inzet van ons krijgen.

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. Ook in 2019 vond het jaarlijks overleg tussen de Huurdersraad Harlingen en de RvC weer plaats om elkaar te informeren. De in 2015 en 2017 gehouden contactdag met de gemeente Harlingen heeft op 4 april een vervolg gekregen. Op de fiets zijn diverse nieuwbouwprojecten bezocht. De rondgang is geëindigd in wooncentrum Almenum met een rondleiding. In 2020 zal dat een vervolg krijgen.

Naar aanleiding van het door De Bouwvereniging in juni 2019 uitgebrachte bod zijn in nauw overleg samen met de gemeente Harlingen én met de Huurdersraad Harlingen prestatieafspraken gemaakt voor 2020.

Ook is de RvC in 2019 in de gelegenheid gesteld om de gesprekken met de stakeholders in het kader van het nieuw op te stellen ondernemingsplan bij te wonen en op deze manier een indruk te krijgen c.q. mee te maken hoe met onze belanghouders wordt omgegaan en naar hen wordt geluisterd. Een en ander heeft thans ertoe geleid dat er op basis van deze input is geformuleerd wat de Bouwvereniging gaat doen (zeggen wat je doet!). Nu is het een kwestie van doen wat je zegt! Niet alleen de stakeholders straalden veel vertrouwen uit, ook reden voor de RvC om in vertrouwen naar het verdere vervolg te kijken.

3.5. Toezicht op risicobeheersing

Naar aanleiding van de wijzigingen in de wetgeving is er binnen De Bouwvereniging in 2016 een actieve start gemaakt om zaken op te pakken met betrekking tot de implementatieactiviteiten van risicomangement. In dit kader is De Bouwvereniging in 2015 intern een cultuurtraject gestart, dat vanaf 2016 een doorlopend proces moet zijn. In 2019 is de volgende stap gezet om een oordeel over de gewenste cultuur en de soft controls van de organisatie op te nemen binnen de uitgangspunten van het ondernemingsplan en in te bedenken in de managementcyclus om zo 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 tertiaalrapportage. In een van de verbindingen wordt als gevolg van een bestemmingswijziging (Oude Trekweg) een exit-strategie gevolgd. De grondposities worden verkocht.



De andere verbinding heeft betrekking op de nieuwbouw aan de Zuiderhaven (Dukdalf-terrein). De te realiseren woningen worden als sociale huurwoningen verhuurd.

De VOF heeft ultimo 2019 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 zijn of worden gesloten zodat mogelijk in de loop van 2020 al de grond verkocht zal zijn. Uiteindelijk zal dit leiden tot beëindiging van zowel deze bv alsmede ook van de vof.

In 2019 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 accountant Mazars geldt vanaf het verslagjaar 2018. De Governancecode woningcorporaties schrijft voor dat een corporatie acht jaar door hetzelfde accountantskantoor bediend mag worden.

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.

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 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 allerlei 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.

In de loop van 2019 wordt met een beoordelingskader gewerkt. 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
 - Toets punten
 - Competenties (gericht op gedrag en resultaat)
 - Mensgericht leiderschap
 - Taakgericht leiderschap
 - Visie
 - Communicatie
 - Samenwerking
 - Onafhankelijk denken

Wij hanteren een beoordelingscyclus, die er als volgt uitziet:

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

4.1.3. Wet normering topinkomens

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 2019 voor Stichting de Bouwvereniging is € 142.000. 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 2019 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 is:

- een sollicitatieprocedure opgestart voor een nieuwe huurderscommissaris met het profiel Klantenperspectief/ Zorg en welzijn. Deze nieuwe commissaris komt in de plaats van M. de Groot-Stoker (Lid RvC - huurderscommissaris), die in april 2020 zal uittreden
- een herbenoemingsprocedure per 01-02-2020 is in 2019 opgestart voor de huurderscommissaris met het profiel Vastgoedbeheer- en ontwikkeling, dhr. C.J. Hanenburg.

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 de vergadering van 10 december 2019 is een voorgenomen besluit genomen om onder voorbehoud van een positieve zienswijze van de AW per 1 februari 2020 tot herbenoeming over te gaan van dhr. C.J. Hanenburg. Op 9 januari 2020 is door de Aw een positieve zienswijze afgegeven op deze voorgenomen herbenoeming. De herbenoeming tot commissaris voor een 2^e termijn van 4 jaar loopt van 01-02-2020 tot 01-02-2024.

Na een zorgvuldige sollicitatieprocedure onder begeleiding van een extern deskundige heeft de RvC in haar vergadering van 25 februari 2020 op voordracht van de Huurdersvereniging Harlingen het voorgenomen besluit genomen tot benoeming van Mevr. Inge Marit van der Wal tot huurderscommissaris van de Bouwvereniging, als opvolger van mevr. Greet de Groot-Stoker.

Bij schrijven d.d. 16 april 2020 hebben wij van de Autoriteit woningcorporaties een positieve zienswijze mogen ontvangen op deze voorgenomen benoeming.

In de RvC-vergadering van 28 april jl. is het voorgenomen besluit tot benoeming d.d. 25 februari 2020 omgezet in een definitief besluit en is Inge Marit van der Wal formeel benoemd tot lid van de RvC met ingang van 1 mei 2020 voor de komende periode van vier jaar.

5.1.3. Schema samenstelling & rooster van aftreden

Naam en functie	Profiel	M /V	Geboortejaar	Benoemingsjaar	Zitting t/m
W.G.M. Megens Voorzitter RvC/ Lid Remuneratiecie.	Bestuurlijk / maatschappelijk / volkshuisvestelijk	M	1954	2014 Herbenoeming 19-01-2018	31-12- 2021 Aftredend
H.E. Kroeze Vicevoorzitter RvC/ Voorzitter Auditcie.	Financieel econo- misch / bedrijfs- kunde	M	1971	2015 Herbenoeming	31-12- 2022 Aftredend
J.M. de Groot-Stoker Lid RvC - huurders- commissaris/ Voor- zitter Remuneratiecie.	Klantenperspec- tief / zorg en wel- zijn	V	1956	2012 Herbenoeming 19-04-2016	19-04- 2020 Aftredend
C.J. Hanenburg Lid RvC - Huurders- commissaris/ Lid Au- ditcie.	vastgoedbeheer- en ontwikkeling	M	1966	01-02-2016 Herbenoeming 01-02-2020	01-02- 2024 Aftredend



W.H.C. Bulthuis Lid RvC - Lid remuneratiecie.	Juridisch	M	1969	18-04-2017 (1 ^e termijn)	18-04-2021
--	-----------	---	------	--	------------

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

5.1.4. Conclusie samenstelling

De afgelopen jaren is afscheid genomen van feitelijk alle ‘oude’ commissarissen en vervolgens zijn er voor hen nieuwe commissarissen benoemd op basis van een duidelijke profiel-schets, 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. Daarnaast moeten nieuwe leden de fit & proper-test met goed gevolg voltooien.

5.2. Functioneren

5.2.1. Integriteit en onafhankelijkheid

Alle leden van de RvC zijn onafhankelijk van De Bouwvereniging. Er bestaan geen overlappingen 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.

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 aangemeld als lid 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 iBabs van de RvC, worden uitgenodigd voor een introductiegesprek met de directeur-bestuurder met daarbij een rondgang door het werkgebied van De Bouwvereniging.

5.2.5. Zelfevaluatie

De zelfevaluatie van Raad van Commissarissen van De Bouwvereniging over 2019 heeft in maart 2020 plaatsgevonden onder begeleiding van een onafhankelijke externe begeleider. De RvC werkt samen als één team, maar probeert ook kritisch te zijn op het eigen functioneren, gekoppeld aan de constante wil om zichzelf als RvC te verbeteren. Afsproken is dat deze verbeterpunten in 2020 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 2019	Voorwaarden PE-punten	Voldaan aan PE-punten eis
Dhr. W.G.M. Megens (voorzitter)	8	5	ja
Dhr. H.E. Kroeze (vicevoorzitter)	14	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)	9	5	ja

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 € 14.200 (vlg. de beroepsregel € 10.900) voor leden en tot € 21.300 (vlg. de beroepsregel € 16.350) voor de voorzitter. De leden en de voorzitter ontvangen 56% (vlg. de beroepsregel 73%) 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 2019 vijf keer een reguliere vergadering gehouden en één keer een beleidsvergadering met DB en MT.

De volgende besluiten zijn genomen:

- Herbenoeming mw. Van der Wier als directeur-bestuurder per 1 oktober 2019 voor de periode van 4 jaar
- Jaarverslag 2018 (Stichting v/h De Bouwvereniging en Participatie BV) vaststellen



- Akkoord en vaststellen van het bod
- Instemmen met het investeringsbesluit voor het realiseren van 10 nieuwe woningen in Midlum
- Instemmen met het investeringsbesluit voor het realiseren van 10 nieuwe woningen in Wijnaldum
- Herbenoemen mw. P. van der Wier als directeur-bestuurder per 1 oktober 2019 voor 4 jaar
- Instemmen met de prestatieafspraken 2020
- Instemmen met de verkoop van een perceel
- Goedkeuren (na afstemming met HvH) herbenoeming Cor Hanenburg als Huurderscommissaris per 01-02-2020
- Instemmen met het ondernemingsplan 2020-2024
- Akkoord met het visitatierapport 2015 - 2018
- Begroting 2020 en de meerjarenbegroting 2020-2029 goedkeuren

Enkele belangrijke onderwerpen waren:

- Periodieke Tertiaalrapportage
- Verslagen auditcommissie
- Jaarschema RvC 2019
- Jaarplanning beleidscyclus
- Bespreken risico's, fraudemaatregelen, onregelmatigheden (elke vergadering)

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 2019 hebben de beide huurderscommissarissen, mevrouw J.E de Groot-Stoker en de heer C.J. Hanenburg, regelmatig contact gehad met deze huurdersvertegenwoordiging.

5.4.3. Overleg OR

De Raad van Commissarissen heeft in 2019 tweemaal overleg gevoerd met de OR.

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 2019 is er zoals genoemd een (thema) middag geweest met het College van B&W van de gemeente Harlingen en de verantwoordelijke volkshuisvestelijke managers. Dat willen we in 2020 ook weer doen.

6. Tot slot

De RvC heeft waardering voor de in 2019 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.

Namens de RvC van stichting v/h De Bouwvereniging.

W.G.M. Megens
Voorzitter



Volkshuisvestelijk verslag

Doelgroepen

De Bouwvereniging onderscheidt een primaire, secundaire en tertiaire doelgroep.

Primaire doelgroep (inkomens die recht geven op huurtoeslag)

De Bouwvereniging richt zich in eerste instantie op de huisvesting van de primaire doelgroep. Het voorzien van deze doelgroep van passende huisvesting is onze belangrijkste opgave. Deze doelgroep bestaat uit bewoners en woningzoekenden, die vanwege hun inkomen of sociale omstandigheden een zwakke positie innemen op de woningmarkt.

Binnen de primaire doelgroep is specifiek aandacht voor de volgende groepen:

- Jongeren
- Ouderen
- Begeleid wonen
- Mindervaliden
- Statushouders en ontheemden

Secundaire doelgroep (inkomen in 2019 <= 38.035)

Bewoners en woningzoekenden die zelf in staat zijn om in een zelfstandige woonruimte te voorzien. Vanwege andere redenen maken zij gebruik van de diensten van de Bouwvereniging.

Tertiaire doelgroep (inkomen in 2019 > 38.035)

Deze doelgroep bestaat uit woningzoekenden die nauwelijks worden bediend. Voor een passende toewijzing aan deze doelgroep met een inkomen tussen € 38.035 en 42.436 ligt de huurprijs boven de € 651,03. Uitzonderingen zijn huishoudens die urgentie hebben. Dit kan om medische redenen zijn of vanwege herstructurering.

Het verhuurbeleid

Inschrijven

Een woningzoekende schrijft zich digitaal in. Ons aanbod en het reageren op woningen gaat digitaal. De woningzoekende kan overal en op elk moment het woningaanbod bekijken en reageren. Daarnaast stuurt het systeem zogenaamde tipberichten. Een e-mail wordt automatisch verstuurd als er een woning op de markt komt die voldoet aan de criteria van de woningzoekende. Het inschrijven kost € 15. Het verlengen van de inschrijving kost jaarlijks € 10. Wij vragen gegevens van het inkomen en de gezinssamenstelling. Daarbij vragen wij een verklaring (indien van toepassing) van de huidige of van een vorige verhuurder.

Toewijzen

Het toewijzen van de woningen verloopt via het woonruimtebemiddelingsstelsel. Dit gaat op basis van wachttijd en aanvullende criteria met betrekking tot inkomen, leeftijd, etc. De woningzoekende ziet op welke plek hij of zij terecht is gekomen. Sinds 1 januari 2016 is de passendheidstoets ingevoerd door de overheid. Daarnaast hebben we te maken met Europese regelgeving. Minimaal 80% van de woningen met een huurprijs beneden € 720,42 verhuren we aan huurders met een inkomen beneden de € 38.035. De overige 20% **mag** aan hogere inkomens toegewezen worden in twee categorieën van 10%. De Bouwvereniging voldoet in 2019 aan het passendheids criterium en aan de Europese regelgeving.



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
- (Dreigende) dakloosheid buiten eigen schuld, door bijvoorbeeld brand of natuurgeweld
- Opgave 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 urgentieaanvraag en wijst de vrijgekomen woning toe op basis van de reacties op de advertentie.

Woningzoekenden

Het aantal woningzoekenden bij de Bouwvereniging bedraagt 3.100 per ultimo 2019. Dit is een daling van 100 ten opzichte van ultimo 2018. Van deze 3.100 woningzoekenden waren er 881 actief zoekend naar een woning in 2019. Actief woningzoekenden zijn degenen die in 2019 één keer of vaker hebben gereageerd op ons woningaanbod. Dit is 28,41% van het totaal dat ingeschreven staat.

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

Grootte huishouden	Leeftijd	Inkomen	Aantal	
			2019	2018
Eenpersoons	< AOW leeftijd	<= Huurtoeslaggrens	937	1.006
		> Huurtoeslaggrens	367	396
	>= AOW leeftijd	<= Huurtoeslaggrens	259	273
		> Huurtoeslaggrens	121	118
Tweepersoons	< AOW leeftijd	<= Huurtoeslaggrens	281	294
		> Huurtoeslaggrens	273	259
	>= AOW leeftijd	<= Huurtoeslaggrens	273	274
		> Huurtoeslaggrens	266	259
Drie- en meer personen	< AOW leeftijd	<= Huurtoeslaggrens	201	208
		> Huurtoeslaggrens	112	109
	>= AOW leeftijd	<= Huurtoeslaggrens	1	1
		> Huurtoeslaggrens	9	3

Uit dit overzicht blijkt de volgende verhouding:

	2019		2018	
	Aantal	Percentage	Aantal	Percentage
<i>Eenpersoonshuishoudens</i>	1.684	55	1.793	56
<i>Tweepersoonshuishoudens</i>	1.093	35	1.086	34
<i>Drie- en meerpersoonshuishoudens</i>	323	10	321	10
<i>Primaire doelgroep</i>	1.952	63	2.056	64
<i>Secundaire doelgroep</i>	1.148	37	1.144	36



Er is een kleine procentuele verschuiving van éénpersoonshuishoudens naar tweepersoons-huishoudens. Verder is er een kleine stijging bij de secundaire doelgroep.

Indeling ingeschrevenen naar huidige woonsituatie:

	<i>per ultimo 2019</i>		<i>per ultimo 2018</i>	
	<i>aantal</i>	<i>percentage</i>	<i>aantal</i>	<i>percentage</i>
Zelfstandig	2.218	72	2.373	74
Onzelfstandig/onbekend	882	28	827	26

Hier zien we een afname van het aantal zelfstandig wonende woningzoekenden en een toename van onzelfstandig/onbekend.

Indeling ingeschrevenen naar leeftijdscategorie:

<i>Leeftijd</i>	<i>per ultimo 2019</i>		<i>per ultimo 2018</i>	
	<i>aantal</i>	<i>percentage</i>	<i>aantal</i>	<i>percentage</i>
Jonger dan 18 jaar	0	0	0	0
18 t/m 24 jaar	339	11	350	11
25 t/m 34 jaar	410	13	445	14
35 t/m 44 jaar	297	10	340	10
45 t/m 54 jaar	421	13	469	15
55 t/m 64 jaar	579	19	574	18
65 t/m 74 jaar	657	21	650	20
75 jaar en ouder	397	13	372	12
Totaal	3.100	100	3.200	100

Acceptatiegraad en reactiegraad

Er zijn 304 woningen aangeboden en geaccepteerd. Hiervoor zijn 476 aanbiedingen gedaan, waarop 172 weigeringen zijn binnengekomen. Dit betekent een acceptatiegraad van 63,87%. Via advertenties kwamen 18.413 reacties binnen. Dit betekent een reactiegraad van 60,6 per woning, hoger dan in 2018 (39,4).

De onderverdeling op wijken:

<i>Wijk/Dorp</i>	<i>2019</i>		<i>2018</i>	
	<i>Aantal woningen</i>	<i>Gemiddeld aantal reacties per woning</i>	<i>Aantal woningen</i>	<i>Gemiddeld aantal reacties per woning</i>
Binnenstad	29	360,35	17	35,53
Koningsbuurt	0	-	1	57,00
Midlum	4	39,50	1	22,00
Oosterparkwijk	80	36,38	51	44,37
Plan Zuid	149	24,97	21	92,67
Rode Dorp	32	27,91	40	11,20
Trebol	8	32,38	11	22,36
Wijnaldum	2	11,00	1	9,00

De hoge reactiegraad van Plan Zuid in 2018 is beïnvloed door reacties op woningen die in 2019 zijn verhuurd. Wanneer we deze uitfilteren is de reactiegraad 16,08. Hetzelfde geldt voor de hoge reactiegraad van de Binnenstad in 2019, waarbij woningen (nieuwbouw Dukdalf) pas in 2020 worden verhuurd. Wanneer we hier de nieuwbouw uitfilteren, wordt de reactiegraad 53,07.



Onderverdeling naar woningtypen:

Woningtype	2019		2018	
	Aantal woningen	Gemiddeld aantal reacties per woning	Aantal woningen	Gemiddeld aantal reacties per woning
<i>Appartement met</i>	31	313,87	41	6,46
<i>Appartement zonder</i>	65	27,37	10	100,40
<i>Benedenwoning</i>	17	12,95	5	41,20
<i>Bovenwoning</i>	11	45,18	6	26,33
<i>Hoekwoning</i>	55	32,43	21	52,33
<i>Seniorenwoning</i>	9	17,44	8	7,63
<i>Tussenwoning</i>	116	36,60	51	54,71

De hoge reactiegraad van een appartement zonder lift, een hoekwoning en tussenwoning in 2018, zijn beïnvloed door de reacties op woningen in Plan Zuid, die in 2019 zijn verhuurd. De hoge reactiegraad op een appartement met lift wordt beïnvloed door de nieuwbouwapartementen Dukdalf, die in 2020 worden verhuurd. Wanneer we hier de nieuwbouw uitfilteren, wordt de reactiegraad 26,4.

Toegewezen woningen in 2019

In 2019 zijn in totaal 304 woningen verhuurd (2018: 171). 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 1-1-2019 t/m 31-12-2019:

Huishoudtype	Huishoudinkomen per jaar	Huurklasse		
		<= 607,46	> 607,46 & <= 720,42	> 720,42
<i>eenpersoons, < AOW-leeftijd</i>	<=22.700	152	0	0
<i>eenpersoons, AOW-leeftijd</i>	<=22.675	21	0	0
<i>eenpersoons, < AOW-leeftijd</i>	> 22.700	32	2	0
<i>eenpersoons, AOW-leeftijd</i>	> 22.675	10	0	0
<i>tweepersoons, < AOW-leeftijd</i>	<= 30.825	31	1	0
<i>tweepersoons, AOW-leeftijd</i>	<= 30.800	13	0	0
<i>tweepersoons, < AOW-leeftijd</i>	> 30.825	6	0	0
<i>tweepersoons, AOW-leeftijd</i>	> 30.800	7	0	0
		Huurklasse		
		<= 651,03	> 651,03 & <= 720,42	> 720,42
<i>drie en meer persoons, < AOW-</i>	<= 30.825	19	2	0
<i>drie en meer persoons, AOW-</i>	<= 30.800	1	0	0
<i>drie en meer persoons, < AOW-</i>	> 30.825	4	3	0
<i>drie en meer persoons, AOW-</i>	> 30.800	0	0	0
Totaal		296	8	0

In totaal zijn er 240 woningen toegewezen aan woningzoekenden die recht hebben op huurtoeslag. Er zijn drie toewijzingen in deze groep gedaan waarbij de huur boven de grens van € 607,46/€ 651,03 is. Dit betekent dat 98,75% correct is toegewezen, waarmee voldaan is aan de passendheidstoets van minimaal 95% correct verhuurd.



Betreffende drie toegewezen woningen (herstructurering) zijn ondanks herhaalde verzoeken helaas geen inkomensgegevens door de huurders ingeleverd. Tellen we deze mee bij de "hoge" inkomens, dan blijven we met 97,53% boven de grens van 95% passend verhuurd.

Totaaloverzicht "scheefheid":

	2019		2018	
	Aantal	percentage	Aantal	percentage
Goedkope woningen (<424,44) toegewezen aan secundaire doelgroep	11	3,62%	0	0,00%
Woningen boven aftoppingsgrens toegewezen aan primaire doelgroep	3	0,99%	1	0,58%
Totaal	14	4,61%	1	0,58%

Staatssteun

In 2019 moest minimaal 80% van de woningen beneden een huurprijs van € 720,42 toegewezen worden aan huurders met een inkomen beneden de € 38.035. Maximaal 10% mocht toegewezen worden aan huurders met een inkomen tussen de € 38.035 en € 42.436 en maximaal 10% toegewezen aan huurders met een inkomen boven de € 42.436.

In totaal zijn er in 2019 304 woningen verhuurd.

- Daarvan zijn 299 verhuurd aan huurders met een inkomen beneden de € 38.035 (98,35%)
- Eén woning is aan een huurder met een inkomen tussen de € 38.035 en € 42.436 verhuurd (0,33%)
- Vier woningen zijn verhuurd aan huurders met een inkomen boven € 42.436 (1,32%)

Daarmee voldoet De Bouwvereniging aan de Europese regelgeving betreffende de staatssteun.

Tellen we de drie verhuringen van de huurders, die geen inkomensgegevens hebben ingeleverd, mee in de hogere inkomensgroepen, dan blijven we binnen de daarvoor gestelde grenzen.

Woningmutaties

De mutatiegraad bedroeg 10,41% in 2019. Van de 242 opgezegde woningen waren er 67 woningen sloop-gelabeld. Deze zijn niet meer regulier verhuurd. Vanuit ons voorraadplan zijn er zes opgezegde woningen aangeboden voor verkoop. In totaal zijn er in 2019 vier woningen verkocht.

Huurklasse in €	Aantal woningen	Percentage	Aantal muta-	Percentage
<250	5	0	42	17
250-300	29	1	7	3
300-350	103	5	21	9
350-400	168	7	30	12
400-450	250	11	29	12
450-500	392	17	34	14
500-550	701	30	52	22
550-600	443	19	13	5
600-650	147	6	8	3
>650	87	4	6	3
Totaal	2325	100	242	100

Huuraanpassing per 1 juli 2019

In 2019 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 1,6% en gezien het huurbeleid van de Bouwvereniging was dit ook het kader voor de totale huursomstijging. Er is een gedifferentieerde huurverhoging gebruikt om de huren van vergelijkbare woningen meer in evenwicht te brengen. Er is een huurverhoging van:

- 3,1% gevraagd voor woningen met een huurprijs lager dan 60% van de maximale huur
- 1,6% 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
- 0,5% voor woningen met een huurprijs gelijk aan of hoger dan 70% van de maximale huur

Woningen met een verhoging boven de € 720,42 zijn afgetopt op € 720,42. Nieuwbouwwoningen in bouwprojecten, die nog niet volledig waren afgerond, kregen een huurverhoging van 1,6%.

Afwijkend hiervan waren een aantal specifieke afspraken vanuit huurovereenkomsten. Dit ging vooral om woningen die verhuurd worden aan zorginstellingen. Daarnaast is besloten om geen inkomensafhankelijke huurverhoging te vragen.

Sociaal huurakkoord

De Woonbond (huurdersvertegenwoordiging) en Aedes (verhuurdersvertegenwoordiging) sloten in 2019 een sociaal huurakkoord met als inzet de betaalbaarheid van de huren. Wij hebben hier invulling aan gegeven. Concreet ging dit om huurbevrozing of aftopping. Huishoudens met een huurprijs hoger dan € 607,46 of € 651,03 (e.e.a. afhankelijk van grootte huishouden) en huurtoeslag kunnen huurbevrozing aanvragen. Wij hebben potentiële kandidaten geattendeerd dat zij een huurbevrozing kunnen aanvragen. Er zijn in totaal 36 huishoudens waarvan de huur is bevroren dan wel afgetopt op een van de genoemde grenzen.

Bezwaren huurverhoging, verzoek om huurverlaging

In 2019 hebben wij geen bezwaren tegen de huurprijs ontvangen.

Wonen en extramurale en intramurale zorg

Wooncomplex Almenum

Almenum is een wooncomplex met voorzieningen voor ouderen. Ze wonen zelfstandig, maar er zijn 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.

Per augustus 2019 heeft Palet besloten om zich voor de geplande en ongeplande nachtzorg terug te trekken. Dit heeft een financiële grondslag gehad. De nachtzorg is overgenomen door Thuiszorg Het Friese Land. Met het verdwijnen van de bezetting in het gebouw tijdens de nachtelijke uren (23:00-07:00) was er de noodzaak om de brandalarmering anders te organiseren. De brandmeldinstallatie is daarom in 2019 omgebouwd van een stil alarm naar luid alarm. In de periode van stil alarm zonder bezetting hebben Palet en De Bouwvereniging zorggedragen voor bezetting. All Above Security heeft deze taak verzorgd van begin augustus tot het einde van het jaar.

Wooncomplex Almenum is behoorlijk verouderd en voldoet qua uitstraling niet meer aan deze tijd. In 2018 is er 'opnieuw' een project gestart om te kijken naar de mogelijkheden. Binnen het project zijn de volgende partijen betrokken; Gemeente Harlingen, Stichting



Huurdersbelangen Almenum, Huurdersvereniging Harlingen en De Bouwvereniging. KAW-architecten en adviseurs begeleidt het proces om te komen tot een programma van eisen voor de vernieuwingslag van Almenum. 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 wordt een programma van eisen opgeleverd, welke de basis is voor het stedenbouwkundige plan. Ondanks een forse gezamenlijke inzet is het helaas niet gelukt om dit PVE in 2019 af te ronden. In 2020 gaan partijen verder. De bewoners en omwonenden zijn geïnformeerd via nieuwsbrieven.

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. Met een van de zorgaanbieders, Stichting Begeleid Wonen Noordwest Friesland hebben we in 2018 een intentieovereenkomst afgesloten om te komen tot nieuwbouw van 26 eenheden op de Stationslocatie. In 2019 is gewerkt aan het programma van eisen, het stedenbouwkundige plan en de samenwerkingsovereenkomst. De verwachting is dat er in 2020 een aanbesteding wordt gedaan voor de te realiseren nieuwbouw.

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 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 bij burenoverlast. Er is 2019 € 318.000 besteed aan leefbaarheid (directe kosten, loonkosten buurtbeheerder, deel loonkosten woonconsulenten). Op basis van het woningbezit was de maximale norm € 311.000 volgens de Autoriteit Wonen. De overschrijding is veroorzaakt doordat het budget per woning wordt bepaald. In 2018 en 2019 zijn veel woningen gesloopt waarmee het woningaantal tijdelijk lager is. Vanaf 2020 komen de woningaantallen met de opleverde nieuwbouw weer op het reguliere peil en passen de leefbaarheidsuitgaven weer binnen de maximale norm. 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 2019 zijn er negen aanvragen gedaan waarvan 8 gehonoreerd. 1 aanvraag loopt over naar 2020. In 2019 is er een bedrag van ca. € 25.000 besteed aan het BBF.

Wijkservicebureau Plan Zuid en Nieuw Zuid

Het 'oude' wijkservicebureau is in 2019 gesloopt. De herstructurering is klaar. Alle bewoners van de gesloopte woningen hebben een ander plekje gekregen. '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 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 2019 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 LinkedIn en Facebook te volgen en in 2019 is er regelmatig een persbericht de deur uit gegaan.

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 2019 hebben wij er regelmatig overleg gehad met het bestuur van de Huurdersvereniging. Belangrijke onderwerpen: 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 2019 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).



Onderhoud woningen

Onderhoud bestaande voorraad

De totale uitgaven aan onderhoud bedragen in 2019 € 6,2 mln. De laatste jaren zijn aan verschillende complexen isolerende verbeteringen doorgevoerd. Op veel woningen zijn zonnepanelen geplaatst. Hiervoor is een STEP-subsidie ontvangen van € 0,9 mln. Dit bedrag is in mindering gebracht op de onderhoudslasten in de resultatenrekening. De onderhoudslasten komen daardoor uit op € 5,3 mln. Het onderhoud is uit te splitsen in niet planmatig en planmatig onderhoud. Onder het niet planmatig onderhoud valt het klein onderhoud (onderhoudsverzoeken van bewoners), het mutatieonderhoud en de keukenrenovaties. Planmatig onderhoud is het cyclische onderhoud en contractonderhoud. Deze splitsing in onderhoud is ook de verdeling tussen de twee afdelingen van De Bouwvereniging. Het niet planmatig onderhoud wordt onder regie van de afdeling klant en markt uitgevoerd. Het planmatig onderhoud valt onder regie van de afdeling bedrijfsvoering. Het niet planmatig onderhoud is veelal klant-gestuurd onderhoud. Het planmatig onderhoud is budget-gestuurd.

Niet planmatig onderhoud

In 2019 is bijna € 1,9 mln. uitgegeven aan niet planmatig onderhoud. Dit is € 0,4 mln. meer dan 2018. Sinds enkele jaren kunnen bewoners op aanvraag gebruik maken van het comfort plus pakket. Er worden diverse aanpassingen in het huis gedaan, zodat mensen langer thuis kunnen blijven wonen. In 2019 zijn 57 woningen aangepakt met comfort plus. In 2018 40 woningen. Een deel van de woningen heeft bij mutatie deze aanpassingen gekregen.

Het aantal mutaties waar onderhoud is gepleegd is 166 (in 2018 162). De kosten zijn vergelijkbaar. Het aantal klachtmeldingen is bijna gelijk aan vorig jaar. De kosten per klacht zijn afgenomen met circa € 40 euro, dit komt uit op gemiddeld € 147 per melding. De afname komt doordat er in 2019 minder asbestsaneringen, naar aanleiding van een klacht, zijn uitgevoerd. Door de sloop in Plan Zuid zijn er minder woningen met verstopping waarbij ook asbestsaneringen plaats vinden.

Keukenonderhoud

In totaal zijn er 86 keukens op aanvraag van huurders vervangen. Deze werkzaamheden bestaan uit het vervangen van het keukenblok incl. afzuigkap, wegwerken van alle leidingen, uitbreiden van elektra en opnieuw betegelen. Sinds vorig jaar brengen we standaard een aansluiting voor elektrisch (inductie) koken aan. We merken dat steeds meer mensen hier gebruik van maken. De totale kosten voor keukenonderhoud in 2019 bedragen € 0,3 mln., gemiddeld € 3.907,- per keuken. De huurder kan tegen een éénmalige bijbetaling extra opties kiezen. In totaal maakten 46 (53%) huurders hier gebruik van. Gemiddeld werd er door deze huurders € 912,- besteed aan extra opties.

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 geschilderd. Gelijktijdig nemen we het overige planmatig onderhoud en de isolatie maatregelen mee. In 2019 zijn 316 woningen in vijftien complexen aangepakt. Daarnaast is één complex van 12 woningen buiten de begroting weer verhuurbaar gemaakt, nadat het complex aanvankelijk gesloopt zou worden. Deze kosten zijn verwerkt in het planmatig onderhoud. De totale onderhoudskosten aan planmatig onderhoud bedroegen € 3,9 mln. Bij deze woningen zijn standaard de volgende werkzaamheden uitgevoerd:

- Het hang-en-sluitwerk smeren en indien nodig vervangen.
- Buiten schilderwerk plus houtrotreparaties.
- Alle dakpannen controleren en eventueel recht leggen.



Naast de standaardwerkzaamheden zijn verschillende complex gerelateerde werkzaamheden uitgevoerd:

- Vervangen ramen
- Vervangen van cv-ketels
- Vervangen van hemelwaterafvoeren
- Plaatsen veiligheidsbeslag
- Betegelen van douche en toiletten
- Vervangen panelen
- Vervangen van glas
- Vervangen van goten
- Vervangen van slechte kitvoegen in douches

In 2018 waren er drie projecten die doorliepen naar 2019. Het gaat hier om complex 110, 360 en Midlum. Deze drie projecten zijn in 2019 geheel uitgevoerd en afgerond. Begin 2019 zijn de 21 garages die in bezit waren verkocht. De begrote werkzaamheden voor dit complex zijn niet uitgevoerd. Alle begrote projecten van 2019 zijn aanbesteed en zover mogelijk uitgevoerd. Enkele projecten die in 2019 zijn aanbesteed lopen door naar 2020 of worden in 2020 opgestart. Dit heeft te maken met de complexiteit van het project of met de capaciteit van de bedrijven om het project tijdig uit te voeren. De overlopende projecten zijn in de begroting van 2020 opnieuw opgenomen.

Contractonderhoud

De kosten voor contractonderhoud bedragen in 2019 bijna € 0,5 mln. Hiervan ging net als voorgaande jaren een groot deel naar onderhoud aan cv-ketels (62,8%) en liften (12,6%). De overige kosten (24,6%) werden voornamelijk besteed aan onder meer automatische deuropeners, legionella controles, inspecties aan (nood)verlichtingen, inspecties aan dak beveiliging en controles op hang- en sluitwerk van kunststofkozijnen.

Duurzaamheid

In 2019 is het verbeteren van het energielabel voortgezet. Om het energieverbruik van de woningen te verbeteren, zijn gelijktijdig met het planmatig onderhoud ook isolatie maatregelen uitgevoerd. Bij 358 woningen zijn diverse maatregelen genomen, zoals het beter isoleren van het dak, glas, panelen en vloeren. Het aantal woningen waar duurzaamheidsmaatregelen zijn uitgevoerd is hoger dan het aantal waar planmatig onderhoud is uitgevoerd. Vanwege de STEP subsidie zijn de isolatie werkzaamheden naar voren gehaald. Er zijn op diverse woningen alsnog zonnepanelen geplaatst. In de binnenstad heeft de gemeente voor vier woningen alsnog een vergunning verleend om zonnepanelen te plaatsen. Teruggekochte woningen en woningen die onder een VVE vallen zijn voorzien van zonnepanelen. Na asbestsanering zijn op de Buorren in Wijnaldum zonnepanelen op de bergingen geplaatst. Op de woningen mogen geen zonnepanelen worden geplaatst, omdat ze zijn aangewezen als monument. In overleg met de gemeente mochten de zonnepanelen wel op de bergingen worden geplaatst. De totale investering aan het verbeteren van de isolatie van deze woningen bedraagt in 2019 € 2,4 mln.

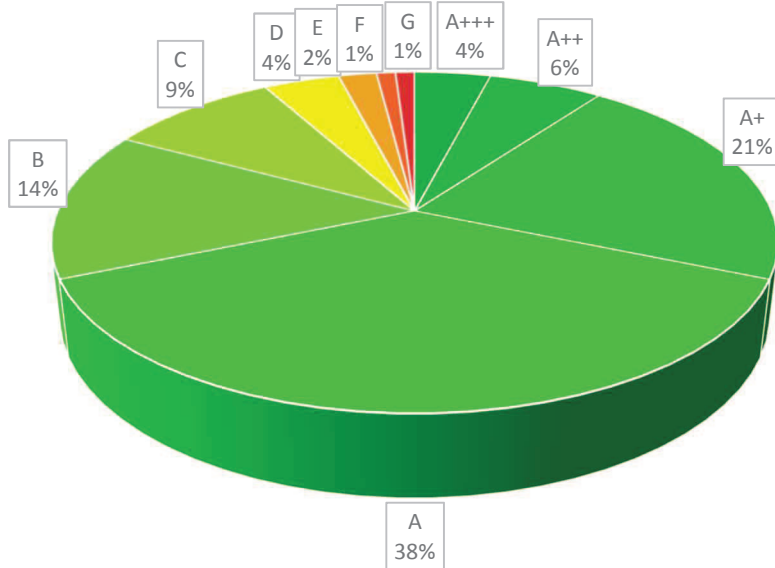
Ons doel om in 2020 over de door te exploiteren woningen gemiddeld label B ($EI < 1,4$) te halen hebben we in 2018 al bereikt. Toch is er op het gebied van duurzaamheid in 2019 weer heel veel geïnvesteerd en uitgevoerd. Dit heeft als gevolg dat we in 2019 zelfs over al onze woningen gemiddeld label A ($EI < 1,2$) hebben bereikt!

Door onze standaardisolatie maatregelen in combinatie met de zonnepanelen heeft het overgrote deel van onze woningen een Energie index lager dan 1,2. Dit betekent dat de meeste woningen in label A of zelfs soms label A+ of A++ terecht komen.

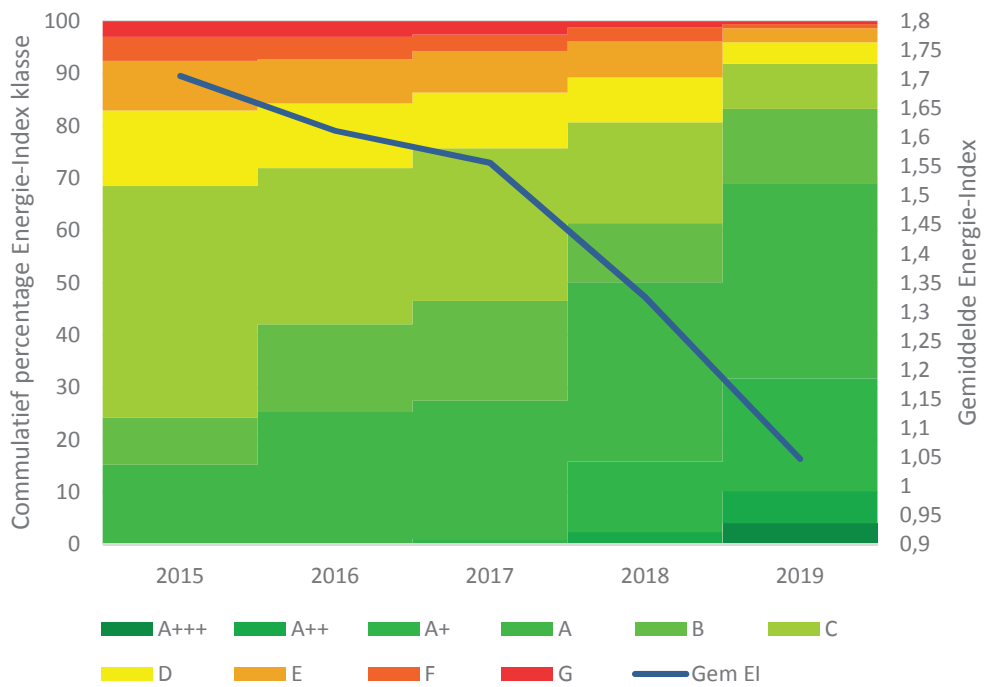
In onderstaande grafieken is te zien dat 82% van onze woningen voldoen aan label B of beter en 69% aan label A of beter. Onze gemiddelde energie index eind 2019 is 1,05



LABELS ALLE WONINGEN



Verloop Energie-index



Financieel verslag

Financieel beleid

Beleidskaders

Het financieel beleid van De Bouwvereniging is gericht op de beheersing van de kasstromen en risico. 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 treasurystatuut. Deze drie documenten vormen de basis voor het investeringsstatuut. De statuten van De Bouwvereniging zijn in 2018 vernieuwd. Het treasurystatuut en het investeringsstatuut worden in 2020 geactualiseerd.

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 risico-beheersingsmaatregelen zijn doorlopen.

Naast dat jaarlijkse taakstellende begroting opstellen wordt een tienjarige meerjarenbegroting opgesteld. Hiervoor zijn onze interne kaders een minimale solvabiliteit van 20 % en in alle jaren een rentedekkingsgraad van minimaal 1,4. Met ingang van 2019 wordt de solvabiliteit en de loan to value bepaald op basis van de beleidswaarde. In het verleden werd dit gedaan op basis van de bedrijfswaarde. Bij de begroting 2020-2029 wordt een drietal jaren de maximale loan to value overschreden 75 %. Dit komt door grote investeringen op middellange termijn. Het WSW en AW hebben in april 2020 haar normen voor de loan to value en de solvabiliteit versoepelt, waardoor De Bouwvereniging voor de loan to value weer binnen de normen valt.

Treasurystatuut

Voor het beleid rondom het aantrekken en wegzetten van geldmiddelen werken we met een Treasurystatuut. Dit statuut wordt in 2020 geactualiseerd, laatste actualisatie was in 2016. Het statuut voldoet aan de regels, zoals gesteld door de Autoriteit Woningcorporaties (AW). 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 haar treasurystatuut. In 2019 zijn er twee leningen aangetrokken. In 2018 was al een lening aangetrokken die in 2019 is gestort. Zodoende zijn er drie leningen gestort voor de financiering van met name de nieuwbouw voor een totaalbedrag van € 15 miljoen. Deze treasury transacties toetsen we intern aan het treasurystatuut. Rapportage hierover vindt plaats via interne rapportages aan de bestuurder en de tertiaalrapportage aan de RvC.

Resultaat 2019

Het verslagjaar 2019 is afgesloten met een saldo van € 25,5 mln. positief (2018 € 0,9 mln. positief). Dit is het resultaat voor de bepaling van de belastingen. De stijging van het jaarresultaat heeft nagenoeg in zijn geheel te maken met de herwaardering van de waarde van de activa en minder onrendabele toppen op nieuwbouw. Sinds een aantal jaren dienen corporaties haar bezit te waarderen op de commerciële vastgoedwaarde. Door de stijging van vraag naar vastgoed en de lage rente is de waarde van al het vastgoed in Nederland sterk toegenomen. Dit geldt ook voor de waarde van de woningen van de Bouwvereniging. De opwaardering in 2019 is € 20 mln. meer dan in 2018. In 2019 is de onrendabele top voor de sloop van de woningen in Plan Zuid fase 3 genomen. In 2018 is de onrendabele top voor de



nieuwe woningen van Plan Zuid fase 2 en Dukdalf genomen. Hierdoor is er € 6 mln. minder aan onrendabele toppen genomen. Deze waarderingsaanpassingen veroorzaken daarmee € 26 mln. van het verschil in de jaarresultaten.

In de reguliere exploitatie is door de opgeleverde nieuwbouw € 0,6 mln. meer huur ontvangen. Vanwege een groot onderhoudsproject in Plan Zuid is er € 1,2 mln. meer aan onderhoud uitgegeven dan in 2018. Er is in het verslagjaar een eenmalige bate geweest van € 0,1 mln., omdat alle aanwezige garageboxen in één transactie zijn verkocht. Dit betrof niet-daeb bezit wat niet ons kernbezit was. Tenslotte waren de rentelasten € 1,1 mln. hoger. Voor het grootste deel (€ 1 mln.) komt dit doordat de Bouwvereniging nog één embedded derivaat heeft in een lening welke ieder jaar op marktwaarde moet worden gewaardeerd. Door de lage rente op balansdatum moest hier een extra verlies worden genomen.

Alle verschillen in waarderings (marktwaarde, de onrendabele toppen en de waardering van het derivaat) zijn samen € 27 mln. en betreffen geen daadwerkelijke geldstromen die van de bank echt binnenkomen. Zij zijn de oorzaak van de grote stijging van het jaarresultaat.

Begroting-realisatie

Realisatie versus begroot	JAARREKENING	BEGROTING	VERSCHIL
Bedragen x € 1.000	2019	2019	
Huuropbrengsten	14.059	14.108	-49
Opbrengsten Servicecontracten	623	675	-52
Lasten Servicecontracten	-661	-675	14
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-1.439	-1.426	-13
Lasten onderhoudsactiviteiten	-5.338	-6.545	1.208
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-2.121	-2.203	82
NETTO RESULTAAT EXPLOITATIE VASTGOEDPORTEFEUILLE	5.124	3.934	1.190
Opbrengst verkocht vastgoed in ontwikkeling	124	128	-4
Lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling	-20		-20
NETTO RESULTAAT VERKOCHT VASTGOED IN ONTWIKKELING	104	128	-24
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	703	605	98
Toegerekende organisatiekosten	-19	-13	-6
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-566	-306	-260
NETTO GEREALISEERD RESULTAAT VERKOOP VASTGOEDPORTEFEUILLE	118	286	-168
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-4.175	-12.974	8.799
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	27.544	7.193	20.351
WAARDEVERANDERINGEN VASTGOEDPORTEFEUILLE	23.369	-5.781	29.150
OVERIGE ORGANISATIEKOSTEN	-384	-228	-156
LEEFBAARHEID	-318	-298	-20
Waardeveranderingen van Financiële Vaste Activa en van Effecten	-25	73	-98
Andere Rentebaten en Soortgelijke Opbrengsten	4		4
Rentelasten en Soortgelijke Kosten	-2.509	-1.704	-805
FINANCIËLE BATEN EN LASTEN	-2.530	-1.631	-899
RESULTAAT UIT GEWONE BEDRIJFSVOERING VOOR BELASTINGEN	25.484	-3.590	29.074

Het jaarresultaat is € 29,1 miljoen hoger dan begroot. De grootste oorzaken zijn dezelfde als ook hierboven beschreven bij de vergelijking van het jaarresultaat met het voorgaande jaar.



De opwaardering van het bestaande bezit is ruim € 20 mln. meer dan in de begroting is opgenomen. De procentuele te verwachten opwaardering wordt jaarlijks door de sectorinstellingen (WSW en AW) voorgeschreven. Deze verhoging is doorgevoerd in de begroting. De daadwerkelijke verhoging is dus een stuk hoger geworden.

Er zijn voor bijna € 9 mln. minder onrendabele toppen genomen. De planning was om in 2019 de erfpacht voor de laatste percelen af te kopen. Dit is verschoven naar 2020. De onrendabele top van € 3 mln. schuift daarmee een jaar op. Er was voorzien om in 2019 met het nieuwbouwproject in Midlum te beginnen, dit is begin 2020 geworden. De onrendabele top schuift hiermee ook een jaar op. In het verslagjaar zijn de regels voor het activeren en onderhoudslasten aangepast. Eén project is hiermee aangepast en volledig als onderhoudslast genomen en niet voor de helft geactiveerd, zoals was voorzien. Dat deel wat geactiveerd zou worden zou volledig worden afgeboekt.

Tenslotte is een groot project in Plan Zuid een jaar doorgeschoven. Uit onderzoek bleek dat volledig energieneutraal maken van deze woningen niet haalbaar is. De plannen zijn aangepast, het verbeteren en onderhouden van de woningen wordt later opgepakt. De verbeteringen waren als onrendabel ingerekend in de begroting.

Het onderhoud is lager dan begroot. Dit is een gevolg van het doorschuiven van het project in Plan Zuid en het eerder dan begroot ontvangen van een deel van de aangevraagde isolatiesubsidies (STEP-Subsidie). De onderhoudskosten waren hoger, vanwege de onderhoudsaanpak van 12 duplexwoningen in Plan Zuid. Deze woningen waren eerder genomineerd voor sloop. De rentelasten zijn € 0,8 mln. hoger dan voorzien. De extra genomen afwaardering van het derivaat wat in een aanwezige lening zit leidt tot een extra last van € 1 mln. Er is minder geleend dan begroot. De rente van nieuwe leningen zijn lager dan begroot. Hierdoor is er een besparing op de uitgegeven rentelasten van € 0,2 mln. De afboeking van het derivaat is puur een boekhoudkundige afwaardering en is niet betaald via de bank.

Financieringen, beleggingen en liquiditeiten

Financieringen

In het treasury jaarplan 2019 was aangekondigd dat € 20,1 mln. zou worden geleend. In totaal is er € 15 mln. aan nieuwe leningen aangetrokken. Er zijn geen leningen afgelost. Er is € 5 mln. minder geleend dan gedacht, omdat de nieuwbouw van het Dukdalf terrein later opgestart is dan in 2018 was voorzien. Tevens is een renovatieplan een jaar opgeschoven om meer duidelijkheid van de staat van onderhoud van de woningen te krijgen. De jaren 2018 tot en met 2025 kenmerken zich door een omvangrijk vernieuwingsprogramma. Zo zijn er in 2019 112 nieuwe woningen opgeleverd en zijn er 132 woningen gesloopt. Het komende jaar volgt de oplevering van 90 nieuwe woningen en de sloop van 30 woningen. In 2020 denken we daarom de lening portefeuille nog extra uit te breiden met € 6 mln. Met de nieuwe leningscontracten heeft de totale lening portefeuille aan het eind van 2018 een omvang van € 68,6 mln. De gemiddelde rentevoet van de portefeuille is over 2019 2,39%. De marktwaarde van de leningen is € 87,5 mln.

In 2018 is de beleidswaarde als nieuw waarde begrip 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 2019 € 135,7 mln. De verhouding tussen de lening portefeuille en de beleidswaarde bedraagt 50,6%. Het voorgaande verslagjaar was deze verhouding 51,5 %. Het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) hanteerde over 2019 de grens dat de omvang van de lening portefeuille maximaal 75% van de totale beleidswaarde



mag zijn. Vanwege de omvang van de voorgenomen investeringen voor de middellange termijn zou deze norm in de jaren 2024 en 2025 worden overschreden. De opstelling van de beleidswaarde ultimo 2019 geeft echter een dusdanige waardestijging van de beleidswaarde, dat bij gelijkblijvende plannen de financiering voor de toekomstige plannen niet in gevaar komt.

Beleggingen en liquiditeiten

De Bouwvereniging heeft in 2019 geen beleggingen of liquide middelen langer dan twee jaar uitstaan. Het liquiditeitssaldo bedraagt € 6,1 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 € 1,4 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 2020 wordt één lening ad € 2,3 mln. vervroegd afgelost. Het restant van het saldo wordt gebruikt voor de financiering voor de in aanbouw zijnde huizen.

Renterisico's leningenportefeuille

In het treasury statuut is vastgelegd dat het renterisicovolume in een 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 2021, 2023 en 2024. In deze jaren is veel geld nodig voor de nieuwbouwprojecten. Het borgingsplafond is voldoende om de financieringen tijdig voor 2021 aan te trekken. De regels van het WSW schrijven voor dat er geen financiering langer dan zes maanden voor de storting van het geld afgesproken mag worden. Het is ook niet wenselijk is dat het liquiditeitssaldo aan het eind van het jaar te hoog is door te snel aangetrokken middelen. Hierdoor kan de overschrijding van het renterisico in de genoemde jaren nu nog niet worden weggewerkt.

bedragen x € 1.000	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029
Renteconversies	2.135		6.000							
Contractuele aflossingen	286	284	292	5.301	5.311	320	9.603	4.297	4.729	6.197
Opslagherzieningen basisrenteleningen (50%)	2.000				2.000				2.000	2.000
Totaal jaarlijkse risicopositie	4.421	284	6.292	5.301	7.311	320	9.603	4.297	6.729	8.197
Totaal financiering ultimo vorig verslagjaar	74.780	93.132	99.230	105.409	112.412	112.092	103.026	98.730	94.000	87.803
Portefeuillerisico	6%	0%	6%	5%	7%	0%	9%	4%	7%	9%
Norm	15%	15%	15%	15%	15%	15%	15%	15%	15%	15%
bedragen x € 1.000	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029
Nieuwe financiering	6.272	18.636	6.391	11.480	12.314	0	537	0	0	0
Portefeuillerisico	4.421	284	6.292	5.301	7.311	320	9.603	4.297	6.729	8.197
Totaal jaarlijkse risicopositie	10.694	18.919	12.683	16.782	19.624	320	10.140	4.297	6.729	8.197
Totaal financiering leningen ultimo jaar	74.780	93.132	99.230	105.409	112.412	112.092	103.026	98.730	94.000	87.803
Bedrijfseconomisch renterisico	14%	20%	13%	16%	17%	0%	10%	4%	7%	9%
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. Deze derivaten worden in de jaarrekening gewaardeerd.

De leningen hebben drie tijdvakken waarin de rente is bepaald. Eén van de twee leningen zit in het derde tijdvak. Met ingang van dit derde tijdvak in 2018 staat er een vaste rente voor 15 jaar en is het derivaat in de lening opgeheven. Voor de andere lening gaat het derde tijdvak per 2022 in. Voor deze tweede lening moet tot en met 2022 per balansdatum worden bepaald wat de marktwaarde van dit derivaat is. Voor de waardering van de derivaten geldt dat de negatieve marktwaarde op het moment van aflopen (ingang derde tijdvak) het genomen verlies in gelijke bedragen in 15 jaar als winst wordt bijgeboekt. Eind 2019 is de rente historisch laag. Hierdoor moet een extra verlies op de derivaten worden genomen van € 0,9 mln. De totale negatieve marktwaarde komt uit op € 5 mln. De verliezen zijn voor deze post een waarderingkwestie. Voor de negatieve marktwaarden geldt geen verplichte storting bij de bank.

Marktwaarde

Het jaar 2019 kenmerkt zich door een sterk aangetrokken woningmarkt ten opzichte van 2018. Zowel in de koop- als huurmarkt blijft een toenemende interesse bestaan. Voor de woningportefeuille van De Bouwvereniging zorgt dit voor een forse stijging van de marktwaarde. De waarde van de woningportefeuille is met € 38 mln. gegroeid naar een waarde van € 242 mln. Dit betreft een waardegroei van 18,6 %.

De positieve waardeontwikkeling is vooral het gevolg van een verder aangetrokken koopmarkt. 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 marktwaarde door opgeleverde investeringen met € 11,9 mln. gestegen.

De huurprijsontwikkeling van het sociale vastgoed heeft een neerwaartse invloed op de waardeontwikkeling ten opzichte van de op commerciële gronden bepaalde marktwaarde. Hoewel de ontwikkeling van de contract-huur positief is, blijft deze achter ten opzichte van 2018. Dit komt door een gematigde huurverhoging en passend toewijzen. Hiermee wordt invulling gegeven aan de maatschappelijke taak op het gebied van betaalbaarheid. De sloop van de woningen in Plan Zuid hebben een negatief effect op de marktwaarde gehad van € 5,1 mln.

Beleidsmatige beschouwing op de beleidswaarde

In de Richtlijnen voor de Jaarverslaggeving heeft Richtlijn 645 betrekking op de jaarverslaggeving van Toegelaten Instellingen. In 2019 zijn de bepalingen van Richtlijn 645 aangepast dat de beleidswaarde in de toelichting van de balans onder de vaste activa nader wordt gespecificeerd.

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. Begin 2020 hebben de toezichthouders hun verticaal toezichthouders model klaar. Zij komen met een definitief normenkader voor de woningcorporaties.

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. Bovendien betreft dit de grootste post waar het bestuur een inschatting over moet maken voor de jaarrekening. De Bouwver-



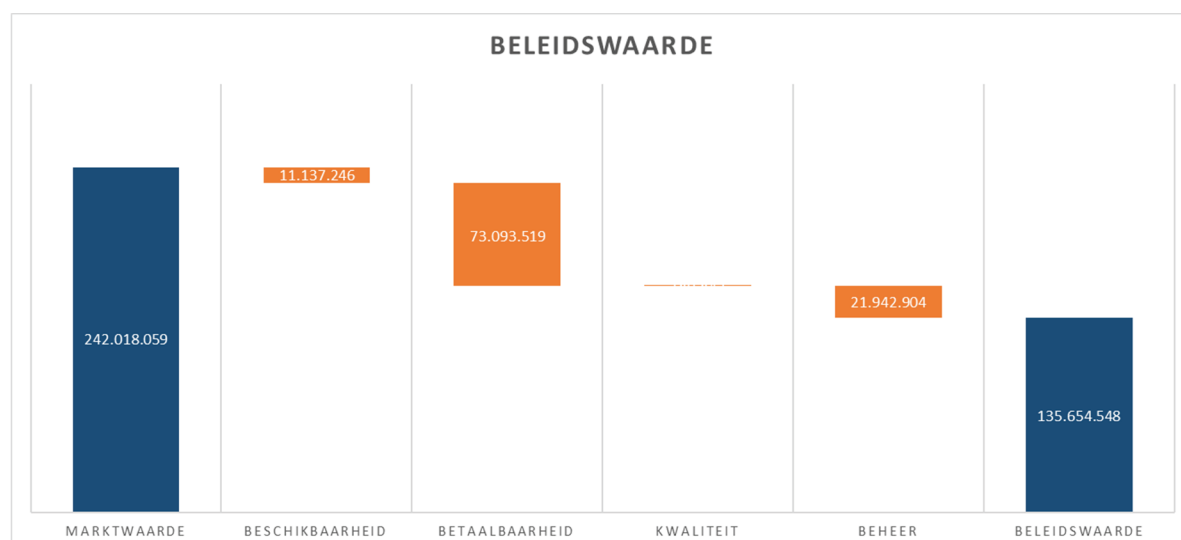
eniging maakt voor haar inschatting van zowel de beleidswaarde, als de marktwaarde gebruik van het standaard handboek voor het modelmatig waarderen van het bezit. Dit handboek met toe te passen normen wordt jaarlijks uitgegeven door de overheid. Het handboek voor 2019 was eind 2019 gereed maar de berekeningssoftware was begin 2020 gereed. De cijfers in de jaarrekening zijn op dit handboek gebaseerd.

De beleidswaarde kent als vertrekpunt de marktwaarde in verhuurde staat. Waarbij er in het kader van de beschikbaarheid (door exploiteren 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 commerciële vastgoedmarkt.

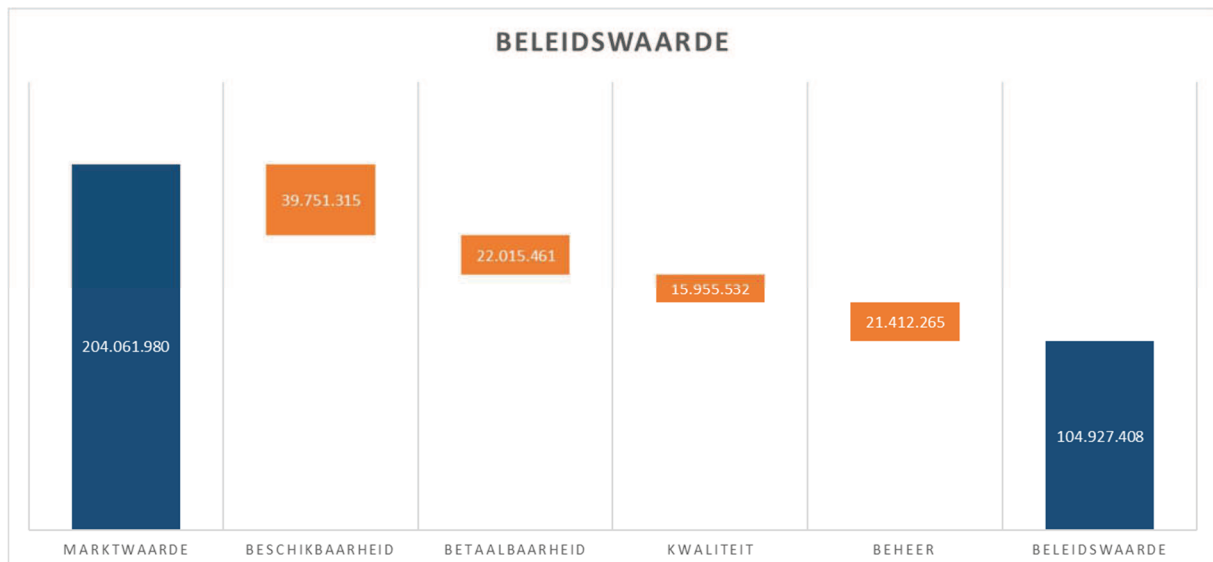
Met deze toelichting wordt nadere duiding gegeven aan het deel van de waarde van het vastgoed en van het corresponderende deel van het vermogen. De beleidswaarde is in 2019 is als toelichting op de balans opgenomen in de jaarrekening onder de materiële vaste activa in exploitatie.

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 ruim € 106 mln. Het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde ultimo 2019 bestaat uit de volgende onderdelen:



De totale beleidswaarde is € 31 mln. gestegen t.o.v. voorgaand jaar. Voor het grootste deel zit dit in de gestegen marktwaarde, zoals hiervoor is uitgelegd. Met ingang van 2019 is de beleidswaarde opgenomen in het handboek modelmatig waarderen. Hierdoor zijn er nieuwe definitiebeschrijvingen gemaakt, welke afslagen waarvoor gebruikt moeten maken. Dezelfde waterval van afslagen ten opzichte van de marktwaarde in 2018 geven het volgende beeld:



De grote verschillen zijn te zien bij de eerste drie afslagen. De beschikbaarheidsafslag is een stuk lager omdat in de marktwaardeberekening er meer van doorexplotatie wordt uitgegaan en de verkoop nagenoeg geminimaliseerd is. De afslag van de betaalbaarheid is nu veel groter dan in 2018. Op de commerciële markt zijn de huurprijzen enorm gestegen. Dit kan en wil de Bouwvereniging voor haar sociale huur niet doorrekenen. De huren worden op 65 % van maximaal redelijk gehouden, ondanks er in 2019 veel nieuw vastgoed is toegevoegd. De afslag voor het onderhoud is minder geworden. Eenmalige posten als douche en toiletvervanging zijn conform de voorschriften uit het meerjaren onderhoud gehaald. Hiermee is de onderhoudsnorm voor De Bouwvereniging nagenoeg gelijk aan de onderhoudsnorm voor de commerciële markt.

Per het einde van 2019 is de beleidswaarde 56 % van de marktwaarde. Dit impliceert dat 44 % 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 goed in beeld met de interest coverage ratio (ICR). De ratio geeft aan hoeveel maal de rente betaald kan worden, op basis van de reguliere exploitatie. Voor de Bouwvereniging bedraagt de ICR eind 2019 3,23.

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 voldoet aan vier financiële kengetallen die het WSW heeft gedefinieerd. In april 2020 zijn normeringen voor het financieel toezicht van de AW en het WSW met terugwerkende kracht naar 2019 gepubliceerd. De volgende normen zijn per het einde van 2019 van kracht:

- (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 85%.
- Solvabiliteit, meet de omvang van het vermogen op beleidswaarde van de corporatie in relatie tot het totale vermogen. Minimale norm is 15%.



- Dekkingsratio, geeft het percentage van de marktwaarde van de financieringen 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 2020-2029 die in december 2019 is vastgesteld. De conclusie is dat De Bouwvereniging niet volledig binnen de voorlopig gestelde normen zit. Hiermee leek er een risico te zijn dat niet alle toekomstige investeringsplannen konden worden uitgevoerd. Het WSW heeft echter een versoepeling van haar eigen normen vanaf 2020 aangekondigd. De beleidswaarde is eind 2019 berekend met de jaarcijfers op basis van het waarderingshandboek 2019. De beleidswaarde is veel hoger dan ten tijde van de meerjarenbegroting is berekend. Zodat de Bouwvereniging haar investeringsplannen voor nieuwbouw, renovatie en verdere doorexplotatie voor de huurwoningen kan handhaven.

(In onderstaande figuur is nog sprake van de dekkingsgraad. Dit was de marktwaarde van het bezit tov de nominale waarde van de financieringen. Het beeld van de dekkingsratio is niet anders dan de dekkingsgraad.)

MJB 2020-2029	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029
Solvabiliteit eigen vermogen in %	32,69	25,72	22,94	20,10	16,87	21,13	26,57	30,85	35,31	40,68
Gewogen Interest Coverage Ratio	3,36	3,33	2,90	2,85	2,80	2,90	2,94	3,01	3,13	3,21
Loan to Value in %	62,81	70,82	73,81	76,82	80,20	78,54	70,89	66,73	62,40	57,24
Dekkingsgraad in %	32,44	37,05	38,30	39,49	40,87	40,03	36,14	34,02	31,82	29,19

Beoordeling AW

De Autoriteit Wonen (AW) houdt toezicht op de naleving van de Governance, de naleving van Wet- en regelgeving en het financiële toekomstperspectief van woningcorporaties. Het AW heeft in 2019 geconstateerd dat De Bouwvereniging over 2018 heeft voldaan aan de staatssteunnorm, het passend toewijzen en de huursombenadering. In 2019 is er geen Governance controle geweest door het AW.

Vennootschapsbelasting

Het resultaat voor belastingen van de commerciële winst en verliesrekening is € 25,4 mln. In de toelichting op de winst-en-verliesrekening staat de herrekening naar de belastbare winst ad € 3,7 mln. Met name de opwaarderingen voor de marktwaarde, het bepalen van de post onderhoud en het fiscaal niet mogen meenemen van de extra afwaardering van het derivaat leidt tot het verschil in de commerciële en de fiscale winst. Voor de inschatting van de fiscale winst over 2019 is rekening gehouden met een opwaardering van de woningen ad € 4,3 mln. Dit staat gelijk aan de opwaardering die is meegenomen in de VPB aangifte 2018. De daadwerkelijke opwaardering over 2019 is pas bekend als de WOZ aanslagen begin 2021 worden ontvangen met de waardepeildatum 1-1-2020.

Bij het opmaken van de jaarrekening zijn de belastingaangiften tot en met 2017 definitief afgewikkeld door de Belastingdienst. De aangifte 2018 is ingediend. In 2019 is een akkoord gesloten met de belastingdienst over de fiscale jaren 2013 tot en met 2016 en zijn werkafspraken gemaakt voor de komende jaren hoe om te gaan met afwaarderingen van woningen en de afschrijvingsmethodiek van nieuwbouw woningen. In 2013 is een forse afwaardering genomen doordat de woz waarden structureel lager waren dan de fiscale openingsbalans van 2008. In 2014 is nogmaals een kleinere afwaardering genomen. Deze is na het hiervoor genoemde overleg met de belastingdienst teruggenomen in de aangifte 2018.

Het totale te verrekenen verlies bedraagt na de verwerking van de jaarrekening 2019 € 4,5 mln. Dit verlies is te verrekenen tot en met 2023. De verwachting is dat de fiscale winsten, de verliezen in 2021 compenseren. Ieder jaar stelt De Bouwvereniging met behulp



van de fiscalisten van BDO een tax-planning op. Hierin wordt voor de komende jaren de risico's en de te verwachten betalingen verantwoord voor de Vennootschapsbelasting. Volgens de laatste tax-planning moet de Bouwvereniging in 2021 voor het eerst Vennootschapsbelasting betalen.

Risicobeheersing

Voor de risicobeheersing heeft de Bouwvereniging een stelsel van procedures en interne controles. In 2016 zijn de procedures opnieuw bepaald. Jaarlijks houden we de mutaties in de procedures bij en wordt waar nodig de procedure aangepast. In 2019 is de procedure rondom de huurincasso bekeken. 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 moeten plaatsvinden met een tweede medewerker. De spelregels voor het aangaan van investeringen zijn vastgelegd in het investeringsstatuut. Vooruitlopend op het nieuwe investeringsstatuut is het inkoopbeleid voor investeringen en onderhoud vastgesteld. In 2019 is gewerkt aan een volledig nieuw investeringsstatuut. Formele vaststelling vindt plaats in 2020.

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.

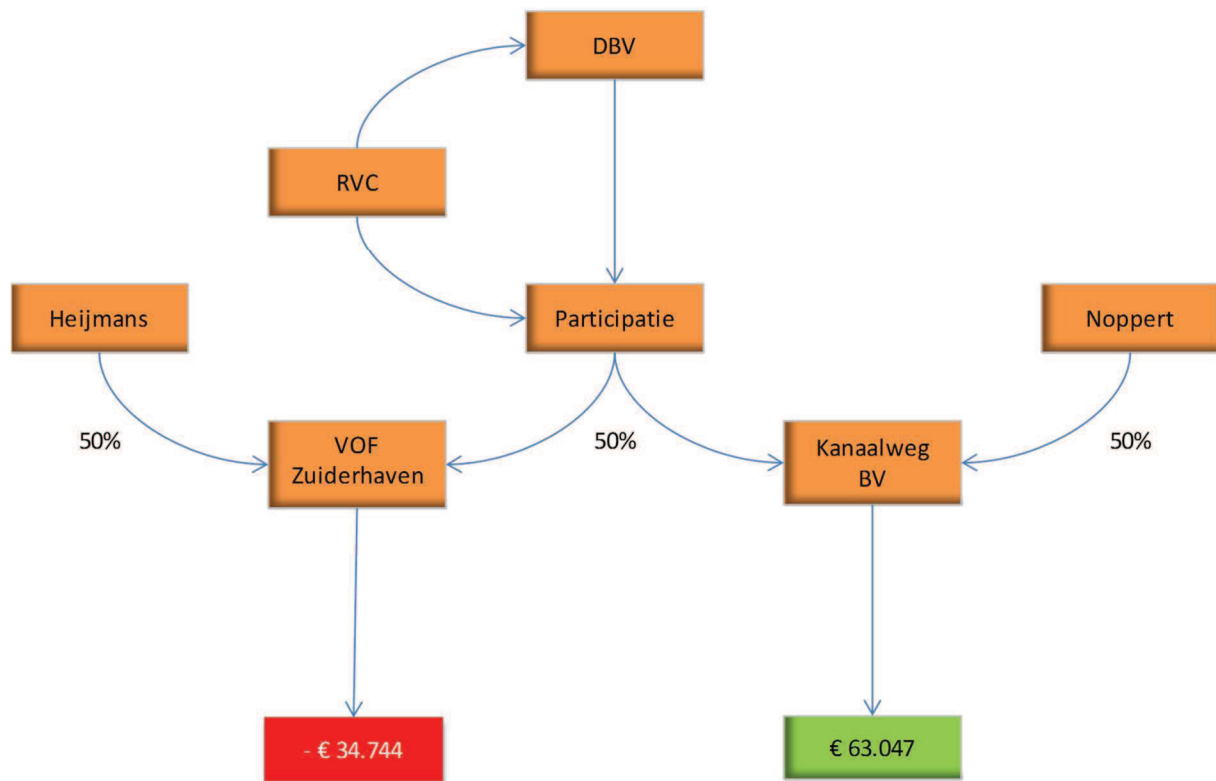
Risico-inschatting gevolgen virus Covid-19

Begin 2020, voordat dit jaarverslag en de jaarrekening zijn opgesteld zijn we geconfronteerd met de uitbraak van het Covid-19 virus. Dit heeft geleid tot een omvangrijke crisis waarvan de gevolgen nog niet te overzien zijn. Na de eerste crisismaatregelen is gekeken welke gevolgen dit op de korte termijn voor de Bouwvereniging kan hebben. Vooralsnog zijn dit nog geen grote financiële gevolgen. De Bouwvereniging heeft geen commercieel vastgoed. In beperkte mate is er sprake van intramuraal zorgvastgoed, waarbij aan een kwetsbare groep wordt verhuurd. Binnen het intramuraal vastgoed zijn tot op het moment van opstellen van dit jaarverslag geen gevallen bekend van Covid-19. Daarmee is er ook geen probleem met de verhuur van dit type vastgoed. Er wordt maatwerk geboden aan huurders die wegval van inkomsten hebben door het virus. Tot op heden is er geen stijging te zien in betalingsproblemen door de crisis.

Voor de Bouwvereniging is de renteontwikkeling van belang voor het financieren van nieuwbouwplannen. Voor de financiering van de investeringen zijn in april 2020 afspraken gemaakt met financiers. Hiermee is het risico van een rentestijging door een grotere vraag naar geld en onzekerheid op de financiële markten voor 2020 afgedekt. Een laatste risico is een waardedaling van het vastgoed. Deze daling zal met name te zien zijn bij de marktwaarde in verhuurde staat. Voor het kunnen financieren van de investeringen is de beleidswaarde belangrijker voor corporaties. De inschatting is dat deze niet veel verandert door de crisis. De grote afslag voor de betaalbaarheid (zie stuk over de beleidswaarde) zal bij een daling van de marktwaarde kleiner worden. Het verschil tussen de commerciële en de sociale huren zal naar inschatting kleiner worden, waardoor de beleidswaarde op peil zal blijven.



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 Bouwvereniging is voor 100% aandeelhouder van Woningbeheer Participatie BV. Vanaf 2008 zitten de bovengenoemde stichting en bv samen in een fiscale eenheid voor de vennootschaps- en omzetbelasting.

De directeur-bestuurder van De Bouwvereniging is ook directeur van 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 2019 een negatief resultaat van € 37.470. In 2019 zijn uren voor de projectleiding doorberekend van het project 70 woningen Dukdalf. Het grootste deel van de afgesproken ontwikkelvergoeding binnen de onderliggende VOF Zuiderhaven is in 2018 uitgekeerd. Dit leverde een fors positief resultaat op. Het laatste deel van de ontwikkelvergoeding wordt voldaan bij de oplevering van het project in 2020. Ultimo 2019 heeft de Bouwvereniging € 0,5 mln. voorgefinancierd via een rekening-courant verhouding met de Woningbeheer Participatie BV. In 2019 is door verkoop van grond in de VOF Zuiderhaven € 1,2 mln. terugbetaald op de vordering van 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 wordt dan 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”. De VOF heeft als doel het Welgelegen- en Dukdalf-terrein te ontwikkelen. De ontwikkeling van het Welgelegen-terrein is in 2015 afgerond. Het Dukdalf terrein bestaat uit twee delen. Er worden 70 woningen gebouwd voor de Bouwvereniging. De andere participant in de VOF Zuiderhaven ontwikkelt en bouwt voor eigen rekening 29 koopwoningen. De grond hiervoor is in 2018 uit de VOF Zuiderhaven verkocht aan Heijmans Vastgoed BV. In de VOF Zuiderhaven zit per ultimo 2019 geen grond meer. Er is alleen sprake van een onderhanden werk positie van de 70 huurappartementen.

In 2019 heeft de VOF Zuiderhaven een negatief resultaat geleden van € 34.744. De helft daarvan komt ten laste van Woningbeheer Participatie BV.

Kanaalweg BV

In april 2005 is door de Woningbeheer Participatie BV samen met Noppert Heerenveen Vastgoed BV de “Kanaalweg BV” opgericht. Deze BV heeft als doel projectontwikkeling in het gebied gelegen bij de Kanaalweg in Harlingen. In 2012 is besloten hier een exit-strategie te volgen en de posities te verkopen. Noppert Vastgoed is in 2014 failliet verklaard. In 2019 is één stuk grond verkocht en ook geleverd. Op de balansdatum zijn er nog twee grondstukken over. Voor het grootste deel is in 2019 een koopcontract getekend en voor het nog aanwezige deel is dit in 2020 gedaan. Naar verwachting worden beide stukken grond in 2020 nog geleverd aan de kopers. Hierna zijn er geen activiteiten meer in de Kanaalweg BV en zal deze beëindigd gaan worden.

De schuld die de Kanaalweg BV heeft aan de Woningbeheer Participatie BV is in 2019 is gelijk aan de schuld van 2018 € 455.713. De opbrengst van de verkoop van de twee stukken grond en de aanwezige liquide middelen zijn meer dan voldoende voor de aflossing van de schuld in 2020.

In 2019 heeft de Kanaalweg BV een positief resultaat behaald van € 63.047.



Kengetallen

	2019	2018	2017	2016	2015
Verhuureenheden in exploitatie					
<i>Sociaal vastgoed</i>					
- Vhe's zelfstandig	2.322	2.345	2.330	2.403	2.409
- Vhe's onzelfstandig	5	5	5	5	3
	2.327	2.350	2.335	2.408	2.412
- Bedrijfsruimten Almenum	6	6	6	6	6
- Overige bedrijfsruimten/winkels	2	2	2	2	2
- Intramuraal zorgvastgoed	68	68	68	52	52
Totaal aantal verhuureenheden (vhe's)	2.403	2.426	2.411	2.468	2.472
<i>Vastgoedbeleggingen</i>					
- Vhe's zelfstandig	3	3	3	3	4
- Garages	0	21	21	21	21
Totaal aantal verhuureenheden (vhe's)	3	24	24	24	25
Totaal aantal verhuureenheden (vhe's)	2.406	2.450	2.435	2.492	2.497
<i>In beheer</i>					
- Vhe's zelfstandig	0	0	130	130	130
Totaal aantal verhuureenheden (vhe's)	0	0	130	130	130
- Gemiddelde grondslag onroerende-zaak belasting	114	104	98	93	92
Mutaties sociaal vastgoed					
- Aantal nieuw opgeleverd	112	36	16	2	30
- Aantal aangekocht	1	2	2		
- Aantal verkocht	-4	-5	-9	-7	-9
- Aantal gesloopt	-132	-18	-66		
- Herclassificatie sociaal vastgoed					15
Aantal mutaties per saldo	-23	15	-57	-5	36
Mutaties vastgoedbeleggingen					
- Aantal verkochte garages	-21	0	0	0	0
Aantal mutaties per saldo	-21	0	0	0	0
Aantal zelfstandige vhe's naar huurprijsklasse					
- Goedkoop	445	557	577	635	639
- Betaalbaar	1.789	1.698	1.661	1.662	1.653
- Duur<huurtoeslaggrens	88	90	92	106	117
- Duur>huurtoeslaggrens	3	3	3	3	4
Totaal aantal vhe's	2.325	2.348	2.333	2.406	2.413
Onderhoudskosten					
- Kosten niet planmatig onderhoud per vhe	664	611	538	412	406
- Kosten planmatig onderhoud per vhe	1.914	1.086	1.468	1.417	576
Totale kosten per vhe	2.577	1.698	2.007	1.829	983
Prijs/kwaliteitverhouding					
- Gemiddeld aantal punten WWS	155,50	145,51	144,48	141,99	138,80
- Gemiddelde netto huurprijs per maand ultimo jaar	504,42	479,59	478,74	470,91	466,10
- Gemiddelde puntprijs per vhe	3,24	3,30	3,31	3,32	3,36
Het verhuren van woningen					
- Mutatiegraad in %	10,41	7,74	10,00	9,46	8,90
- Acceptatiegraad in %	63,87	60,42	70,59	73,37	87,85
- Gemiddeld aantal reacties per vhe (reactiegraad)	60,60	39,40	28,79	20,01	18,51
- Huurachterstand in % van de jaarhuur	0,71	0,81	0,63	0,62	0,77
- Huurderving in % van de jaarhuur	2,42	2,36	2,86	2,07	1,46



Onderstaande kengetallen gebaseerd op geconsolideerde jaarrek.

	2019	2018	2017	2016	2015
Financiële continuïteit ultimo boekjaar					
- Solvabiliteit	70,80	72,29	77,65	79,38	79,29
- Liquiditeit (current ratio)	2,67	1,87	2,24	6,55	5,74
- Rentabiliteit eigen vermogen	13,05	0,54	-5,53	2,22	2,47
- Rentabiliteit vreemd vermogen	2,33	2,56	2,88	5,86	2,31
- Rentabiliteit totaal vermogen	9,85	1,01	-3,76	2,81	2,38
- Interne financiering per vhe	78.266	66.957	67.203	66.907	65.327
- Operationele cash-flow per vhe (x € 1.000,-)	1.707	1.319	1.957	1.655	2.072
- Interest dekkingsratio (ICR)	3,23	3,24	4,19	4,36	4,29
- Loan to value	50,71%	51,53%	27,58%	26,86%	25,60%
	obv beleidswaarde	obv beleidswaarde		obv bedrijfswaarde	
Balans en Winst- en Verliesrekening					
- Eigen vermogen per vhe	79.306	68.268	68.857	70.964	69.248
- Totale opbrengsten per vhe	6.281	6.109	6.134	5.917	6.201
- Renteresultaat per vhe	633	589	549	565	541
- Jaarresultaat per vhe	10.347	366	-3.607	1.492	1.621
Personeelsbezetting					
- Aantal formatieplaatsen per 1000 vhe's per ultimo boekjaar: (<i>exclusief tijdelijk en ingeleend personeel</i>)					
- Technische uitvoerende dienst	5,53	5,93	5,97	5,83	5,82
- Administratief/algemeen	6,34	5,96	6,24	5,83	6,18
Totaal aantal formatieplaatsen	11,87	11,88	12,20	11,65	11,99





De Bouwvereniging

Jaarrekening 2019

Opgemaakt 16 juni 2020

GECONSOLIDEERDE BALANS DEBET		31-12-2019	31-12-2018
<i>(na voorgestelde resultaatbestemming)</i>		€(000)	€(000)
VASTE ACTIVA			
<i>Vastgoedbeleggingen</i>			
DAEB vastgoed in exploitatie	A	241.374	203.337
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	B	644	725
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	C	7.922	6.189
		249.940	210.251
<i>Materiële vaste activa</i>			
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	D	1.214	1.373
		1.214	1.373
<i>Financieel vaste activa</i>			
Deelnemingen	E	5	22
Vorderingen op niet geconsolideerde deelnemingen.	F	456	456
Latente belastingvordering(en)	G	2.955	4.301
		3.416	4.779
SOM VAN DE VASTE ACTIVA		254.570	216.403
VLOTTENDE ACTIVA			
<i>Voorraden</i>			
Overige voorraden	H	104	132
		104	132
<i>Vorderingen</i>			
Huurdebiteuren	I	108	119
Overige vorderingen	J	-	6
Overlopende activa	K	104	131
		212	256
<i>Liquide middelen</i>			
	L	6.100	5.430
SOM VAN DE VLOTTENDE ACTIVA		6.416	5.818
TOTAAL ACTIVA		260.986	222.221

GECONSOLIDEERDE BALANS CREDIT		31-12-2019	31-12-2018
Ná resultaatbestemming		€(000)	€(000)
GROEPSVERMOGEN			
Overige reserve	M	75.734	72.267
Herwaarderingsreserve	N	109.048	88.368
		184.782	160.635
VOORZIENINGEN			
Voorziening onrendabele investeringen en herstructurerings	O	-	309
		-	309
LANGLOPENDE SCHULDEN			
Schulden/leningen kredietinstellingen	P	68.794	54.074
Overige schulden	Q	5.008	4.100
		73.802	58.174
KORTLOPENDE SCHULDEN			
Schulden aan leveranciers	R	844	941
Belastingen en premies sociale verzekeringen	S	427	1.221
Overlopende passiva	T	1.130	941
		2.402	3.103
TOTAAL PASSIVA		260.986	222.221

GECONSOLIDEERDE RESULTATENREKENING		2019	2018
<i>(functionele indeling)</i>			
		€(000)	€(000)
Huuropbrengsten	A	14.059	13.463
Opbrengsten servicecontracten	B	623	635
Lasten servicecontracten	C	-661	-641
Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	D	-1.439	-1.166
Lasten onderhoudsactiviteiten	E	-5.338	-4.159
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	F	-2.121	-2.419
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille		5.124	5.713
Opbrengst verkocht vastgoed in ontwikkeling	G	124	-
Lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling	H	-20	-31
Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling		104	-31
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	I	703	614
Toegerekende organisatiekosten	J	-19	-12
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille op moment verkoop	K	-566	-427
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille		118	175
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	L	-4.175	-10.185
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	M	27.544	7.337
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille		23.369	-2.848
Overige organisatiekosten	N	-384	-318
Overige organisatiekosten		-384	-318
Leefbaarheid	O	-318	-304
Kosten omtrent leefbaarheid		-318	-304
Waardeveranderingen van financiële vaste activa en effecten	P	-25	-55
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	Q	4	8
Rentelasten en soortgelijke kosten	R	-2.509	-1.382
Saldo financiële baten en lasten		-2.530	-1.429
RESULTAAT UIT GEWONE BEDRIJFSUITOEFENING VÓÓR BELASTINGEN		25.484	957
Belastingen resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening	S	-1.320	-210
Aandeel in resultaat deelnemingen	T	-55	114
RESULTAAT NA BELASTINGEN		24.109	861
TOTAALRESULTAAT		24.109	861

GECONSOLIDEERD KASSTROOMOVERZICHT DAEB (DIRECTE METHODE)		2019	2018	
		€(000)	€(000)	
1.1	Huurontvangsten	14.098	13.478	
1.1.1	Zelfstandige huurwoningen DAEB	13.561	12.942	
1.1.2	Zelfstandige huurwoningen niet-DAEB			
1.1.3	Onzelfstandig wooneenheden DAEB	23	22	
1.1.5	Intramuraal vastgoed DAEB	493	489	
1.1.7	Maatschappelijk onroerend goed DAEB	21	25	
1.1.10	Parkeervoorzieningen niet-DAEB			
1.2	Ontvangst vergoedingen	616	612	
1.4	Overige bedrijfsontvangen	1.022	155	
1.5	Renteontvangsten	3	2	
	A	15.739	14.247	
1.6	Erfpacht	2	2	
1.7	Personeelsuitgaven	2.033	2.058	
1.7.1	Lonen en salarissen	1.526	1.568	
1.7.2	Sociale lasten	244	240	
1.7.3	Pensioenlasten	264	250	
1.8	Onderhoudsuitgaven	3.846	3.294	
1.9	Overige bedrijfsuitgaven	3.222	2.932	
1.10	Rentebetalingen	1.472	1.363	
1.11a	Sectorspecifieke heffingen onafhankelijk van het resultaat	22	154	
1.11b	Verhuurderheffing	1.175	1.354	
1.13	Vennootschapsbelasting	-	-	
	B	11.772	11.157	
KASSTROOM UIT OPERATIONELE ACTIVITEITEN		A -/- B)	3.967	3.090
Materiële vaste activa - ingaande kasstroom				
2.1A	Verkoopontvangsten bestaande huur, woon- en niet woongelegenheden	570	640	
2.1A	Verkoopontvangsten bestaande huur, Verkoopontvangsten nieuwbouw, woon- en niet woongelegenheden		-	
	Verkoopontvangsten grond en overig	601	-	
	C	1.171	640	
Materiële vaste activa - uitgaande kasstroom				
2.6A	Uitgaven nieuwbouw huur, woon- en niet woongelegenheden	14.725	15.168	
	Uitgaven nieuwbouw koop, woon- en niet woongelegenheden	108	235	
2.7A	Uitgaven woningverbetering, woon- en niet woongelegenheden	4.349	4.007	
	Uitgaven aankoop woongelegenheden (inclusief VOV)			
2.14A	Uitgaven overige investeringen	154	91	
2.15A	Externe kosten bij verkoop	12	11	
	D	19.348	19.512	
Saldo in- en uitgaande kasstroom materiële vaste activa (C -/- D = E)		-18.177	-18.872	
Financiële vaste activa - ingaande kasstroom				
2.17.1	Ontvangsten verbindingen en overig	-	480	
	Uitgaven verbindingen en overig			
Saldo in- en uitgaande kasstroom financiële vaste activa F		-	480	
KASSTROOM UIT INVESTERINGS- ACTIVITEITEN		(E + F)	-18.177	-18.392
3.1.1	Opgenomen door WSW geborgde leningen	15.000	15.700	
	Opgenomen niet door WSW geborgde leningen		-	
	G	15.000	15.700	
3.2.1	Aflossing door WSW geborgde leningen	280	160	
	Aflossing niet door WSW geborgde leningen		-	
	H	280	160	
KASSTROOM UIT FINANCIERINGS- ACTIVITEITEN		(G -/- H)	14.720	15.540
4.1	TOTAAL KASSTROOM = MUTATIE LIQUIDE MIDDELEN	510	238	
5.1	LIQUIDE MIDDELEN PER 1 JANUARI	5.416	5.178	
5.2	LIQUIDE MIDDELEN PER 31 DECEMBER	5.926	5.416	

GECONSOLIDEERD KASSTROOMOVERZICHT NIET-DAEB (DIRECTE METHODE)		2019	2018
		€(000)	€(000)
1.1	Huurontvangsten	32	42
1.1.1	Zelfstandige huurwoningen DAEB		
1.1.2	Zelfstandige huurwoningen niet-DAEB	31	30
1.1.3	Onzelfstandig wooneenheden DAEB		
1.1.5	Intramuraal vastgoed DAEB		
1.1.7	Maatschappelijk onroerend goed DAEB		
1.1.10	Parkeervoorzieningen niet-DAEB	1	12
1.2	Ontvangst vergoedingen	1	2
1.4	Overige bedrijfsontvangen		
1.5	Renteontvangsten		
	A	33	44
1.6	Erfpacht		
1.7	Personeelsuitgaven	5	7
1.7.1	Lonen en salarissen	3	5
1.7.2	Sociale lasten	1	1
1.7.3	Pensioenlasten	1	1
1.8	Onderhoudsuitgaven	8	10
1.9	Overige bedrijfsuitgaven	7	9
1.10	Rentebetalingen	3	4
1.11a	Sectorspecifieke heffingen onafhankelijk van het resultaat		
1.11b	Verhuurderheffing		
1.13	Vennootschapsbelasting		-
	B	23	30
	KASSTROOM UIT OPERATIONELE ACTIVITEITEN	A -/- B)	10
	Materiële vaste activa - ingaande kasstroom		14
2.1A	Verkoopontvangsten bestaande huur, woon- en niet woongelegenheden		
2.1A	Verkoopontvangsten bestaande huur, woon- en niet woongelegenheden niet-DAEB	153	
	Verkoopontvangsten nieuwbouw, woon- en niet woongelegenheden		-
	Verkoopontvangsten grond en overig		-
	C	153	-
	Materiële vaste activa - uitgaande kasstroom		
2.6A	Uitgaven nieuwbouw huur, woon- en niet woongelegenheden		
	Uitgaven nieuwbouw koop, woon- en niet woongelegenheden		
2.7A	Uitgaven woningverbetering, woon- en niet woongelegenheden		
	Uitgaven aankoop woongelegenheden (inclusief VOV)		
2.14A	Uitgaven overige investeringen		
2.15A	Externe kosten bij verkoop	3	
	D	3	-
	Saldo in- en uitgaande kasstroom materiële vaste activa	(C -/- D = E)	150
	Financiële vaste activa - ingaande kasstroom		
2.17.1	Ontvangsten verbindingen en overig	-	
	Uitgaven verbindingen en overig		
	Saldo in- en uitgaande kasstroom financiële vaste activa	F	-
	KASSTROOM UIT INVESTERINGS- ACTIVITEITEN	(E + F)	-
3.1.1	Opgenomen door WSW geborgde leningen		
	Opgenomen niet door WSW geborgde leningen		-
	G	-	-
3.2.1	Aflossing door WSW geborgde leningen		
	Aflossing niet door WSW geborgde leningen		-
	H	-	-
	KASSTROOM UIT FINANCIERINGS- ACTIVITEITEN	(G -/- H)	-
4.1	TOTAAL KASSTROOM = MUTATIE LIQUIDE MIDDELEN	160	14
5.1	LIQUIDE MIDDELEN PER 1 JANUARI		
5.2	LIQUIDE MIDDELEN PER 31 DECEMBER	160	14

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>Hoofdvactiviteit</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.

In het bijzonder vormt het bestuur oordelen en schattingen bij de bepaling van de marktwaarde van het vastgoed in exploitatie. De waardebepaling van het vastgoed betreft de grootste schattingspost waar het bestuur een inschatting over moet maken voor de jaarrekening van de Bouwvereniging.

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

Met ingang van 2019 is de beleidswaarde als waardebegrip opgenomen in de toelichting van de jaarrekening. Dit waardebegrip heeft de bedrijfswaarde vervangen. In het bestuursverslag is 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 wooneenheden) 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 € 692,-
 - b) Niet Planmatig Onderhoud per vhe € 216,-
 - c) Toegerekende organisatiekosten € 557,-
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 € 439
 - b) Variabele lasten € 631

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

Normen	2019
Streefhuur % van maximaal redelijke huur	65%
Onderhoudsnorm	€ 1.465
Beheerlasten	€ 1.070
Discontovoet	7,50
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 huurtoelagingsparameter, 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

Voorraden

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 huurderving wegens leegstand en oninbaarheid.

Opbrengsten uit subsidies

Opbrengsten van subsidies worden in het jaar van ontvangst verantwoord en verwerkt in de winst- en verliesrekening..

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 woonconsulentes), 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 waardemutatatie van de embedded derivaten in de extendible leningen is in het boekjaar verwerkt onder de rentelasten.

Belastingen

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

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

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

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 2019
€(000) 2018
€(000)

Vastgoedbeleggingen

DAEB

A / B. Verloopoverzicht onroerende zaken in exploitatie

Boekwaarde onroerende zaken in exploitatie 1/1

	DAEB vastgoed in exploitatie	DAEB vastgoed in exploitatie
Boekwaarde onroerende zaken in exploitatie 1/1	203.337	188.890
Investerings, initiële verkrijgingen	3.979	4.677
Opleveringen vanuit vastgoed in ontwikkeling	11.509	4.245
Desinvesteringen / Buitengebruikstellingen	-4.951	-1.776
Mutaties agv aanpassingen van de marktwaarde	27.500	7.301
<i>Totaal van de mutaties</i>	38.037	14.447
Boekwaarde onroerende zaken in exploitatie 31/12	241.374	203.337

A / B. Verloopoverzicht onroerende zaken in exploitatie (Niet-DAEB)

Boekwaarde onroerende zaken in exploitatie 1/1

	Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	Niet-DAEB vastgoed in exploitatie
Boekwaarde onroerende zaken in exploitatie 1/1	725	689
Desinvesteringen / Buitengebruikstellingen	-125	
Mutaties agv aanpassingen van de marktwaarde	44	36
<i>Totaal van de mutaties</i>	-81	36
Boekwaarde onroerende zaken in exploitatie 31/12	644	725

Onroerende zaakbelasting

De waarde van de onroerende zaken in exploitatie bedroeg volgens de aanslag onroerende zaakbelasting 2020 (peildatum 01-01-2019) in totaal € 274,98 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:

	€(000)	€(000)
Marktwaarde verhuurde staat		242.018
Beschikbaarheid (doorexpluiten)	11.137	39.751
Betaalbaarheid (huren)	73.094	22.016
Kwaliteit (onderhoud)	190	15.956
Beheer (beheerkosten)	21.943	21.412
Subtotaal	106.364	99.135
Beleidswaarde		135.654

De belangrijkste uitgangspunten waarop de beleidswaarde is gebaseerd zijn als volgt:

- Streefhuur 65% van de maximaal redelijke huur
- Onderhoudsnorm € 1.465
- Beheerlasten € 1.070
- Verhuurderheffing 0,561% van de WOZ waarde
- Discontovoet 7,50%

	2019 €(000)	2018 €(000)
Verloopoverzicht mutaties in marktwaarde		
Marktwaarde begin boekjaar	204.062	189.578
Mutaties:		
· Verschillen door wisselen software	-251	-832
· Desinvesteringen i.v.m. sloop en verkoop	-5.050	-1.767
· Autonome ontwikkeling	5.430	4.833
· Parameteraanpassingen als gevolg van marktontwikkelingen	17.269	15.778
· Methodische wijzigingen in de software als gevolg van nieuwe regels in het handboek	12.050	-2.718
· Mutaties bezit 162 woningen Almenum		-2.092
· Object verplaats tussen complexen	58	
· Mutaties in de bezitgegevens	-3.493	-3.119
· Investerings in nieuw bezit	11.943	4.401
Totaal:	37.956	14.484
Marktwaarde einde boekjaar	242.018	204.062

Complexindeling

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

Doorexploiteer- en uitpondscenario

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

Het doorexploiteerscenario veronderstelt dat verhuureenheden worden doorverhuurd, waarbij elk jaar bij een deel van de verhuureenheden de huurder verhuist. Bij de leegkomende verhuur-eenheden wordt verondersteld dat die eenheid opnieuw wordt verhuurd, waarbij de huur na mutatie wordt aangepast naar de potentiële huur op basis van de 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 groeiwoet.

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

Sinds maart 2017 geldt voor woningen die blijvend gereguleerd zijn (t/m 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 146 woningen met een bestemming verkoop. In het komende jaar wordt de realisatie van 5 verkopen verwacht. De verwachte opbrengst is € 688.500. De marktwaarde van deze woningen bedraagt € 466.150.

Macro-economische parameters

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

Parameters woongelegenheden	2019	2020	2021	2022	2023 e.v.
Prijnsinflatie	2,60%	1,30%	1,50%	1,80%	2,00%
Loonstijging	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%
Bouwkosten	4,40%	3,50%	2,50%	2,50%	2,50%
Leegwaardestijging	7,60%	4,80%	2,00%	2,00%	2,00%

Parameters woongelegenheden	2019	2020	2021	2022	2023 e.v.
Beheerkosten - EGW	447	447	447	447	447
Beheerkosten - MGW	439	439	439	439	439
Beheerkosten - zorgenschap (extramuraal)	405	405	405	405	405
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten als percentage van de WOZ (exclusief gemeentelijke OZB die is gebaseerd op de gemeentelijke tarieven 2016, uitgedrukt in een percentage van de WOZ waarde met waardepeildatum 1 januari)	0,09%	0,09%	0,09%	0,09%	0,09%
Verhuurderheffing, als percentage van de WOZ (vanaf 2023 e.v. 0,537%)	0,591%	0,562%	0,563%	0,537%	0,538%
Huurstijging boven prijs- inflatie voorgaand jaar - zelfstandige eenheden	1,00%	1,00%	1,20%	1,30%	0,50%
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 doorexpluiten	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 doorexpluiten de basis vormt voor de hoogte van de mutatiekans bij uitponden				
Verkoopkosten bij uit- ponden, als percentage van de leegwaarde	1,40%	1,40%	1,40%	1,40%	1,40%
Disconteringsvoet	5,96%	5,96%	5,96%	5,96%	5,96%

In het doorexploteerscenario wordt de huur bij mutatie aangepast naar de markthuur of de maximale huur, afhankelijk of de woongelegenheden 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 woningwaarderingssysteem.

Indien de maximale huur hoger is dan de liberalisatiegrens, is de nieuwe huur de markthuur. Voor splitsingskosten is een norm gehanteerd van € 531 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	€ 6,80 per m2 bvo				
Mutatieonderhoud	€ 11,40 per m2 bvo				
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 waardepeildatum 1 januari)	0,13%	0,13%	0,13%	0,13%	0,13%
Disconteringsvoet	8,46%	8,46%	8,46%	8,46%	8,46%

Parameters zorg onroerend goed	2018	2019	2020	2021	2022 e.v.
Instandhoudingsonderhoud	€ 9,00 per m2 bvo				
Mutatieonderhoud	€ 11,40 per m2 bvo				
Beheerkosten maatschappelijk onroerend goed	2,50% van de markthuur				
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten als percentage van de WOZ (exclusief gemeentelijke OZB die is gebaseerd op de gemeentelijke tarieven 2016, uitgedrukt in een percentage van de WOZ waarde met waardepeildatum 1 januari)	0,36%	0,36%	0,36%	0,36%	0,36%
Disconteringsvoet	9,32%	9,32%	9,32%	9,32%	9,32%

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

	2019 €(000)	2018 €(000)
C. Verloopoverzicht onroerende zaken in ontwikkeling bestemd voor exploitatie		
Boekwaarde onroerende zaken in ontwikkeling bestemd voor exploitatie 1/1	6.189	4.612
Investerings	13.719	8.489
Buitengebruikstellingen en afstotingen		
Winsten of verliezen agv aanpassingen van de marktwaarde		-2.667
Overboekingen van/naar voorraden, vastgoed voor eigen gebruik en vastgoed in exploitatie	-11.509	-4.245
Overige mutaties	-477	
Boekwaarde onroerende zaken in ontwikkeling bestemd voor exploitatie 31/12	7.922	6.189
D. Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie		
Saldo begin boekjaar:		
- aanschaffingswaarde	4.395	4.290
- afschrijvingen	-3.022	-2.827
Boekwaarde	1.373	1.463
Mutaties in het boekjaar:		
- investeringen	29	105
- desinvesteringen		
- afschrijvingen	-188	-195
Totale mutaties	-159	-90
Saldo einde boekjaar:		
- aanschaffingswaarde	4.424	4.395
- afschrijvingen	-3.210	-3.022
Boekwaarde	1.214	1.373

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 2020 (peildatum 01-01-2019) in totaal € 274,98 miljoen.

Verzekering

Het kantoor en de werkplaats zijn per 31 december 2019 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.

Financieel vaste activa

E. Deelnemingen

50% in het aandelenkapitaal van de Kanaalweg B.V.
50% deelname in de VOF Zuiderhaven

	9	9
	-4	13
	5	22

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

	2019 €(000)	2018 €(000)
Latente belastingvorderingen 1/1	4.302	4.564
<u>Latente fiscale waardering langlopende leningen</u>		
Stand per 1/1	25	80
Mutatie boekjaar	-25	-55
Stand per 31/12	0	25
<u>Latentie a.g.v. waardering embedded derivaten</u>		
Stand per 1/1	830	829
Mutatie boekjaar	139	1
Stand per 31/12	969	830
<u>Latentie a.g.v. verrekenbare verliezen VPB</u>		
Stand per 1/1	3.447	3.656
Mutatie boekjaar	-1.461	-209
Stand per 31/12	1.986	3.447
Latente belastingvorderingen 31/12	2.955	4.302

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 = 75% van gemiddelde rentevoet = 1,8%). Na de aangifte VPB 2018 resteert er volgens de fiscus nog een bedrag van € 8,3 mln te verrekenen verliezen. De herrekenende actieve latentie per 31-12-2018 bedraagt € 1,9 mln.

VLOTTENDE ACTIVA

H. Voorraden

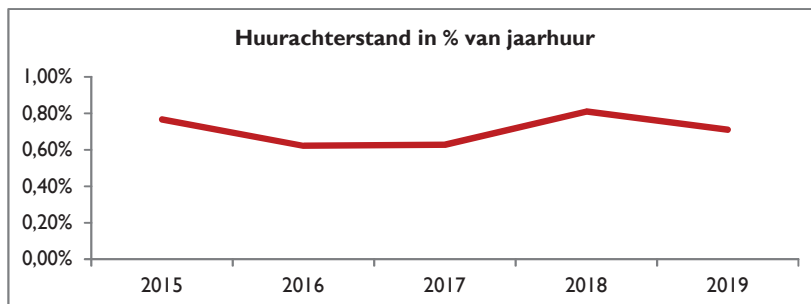
Door digitalisering van het magazijn wordt vanaf eind 2015 met 'busvoorraad' gewerkt.
- Voorraden geautomatiseerd magazijn

	104	132
	104	132

I. Huurdebiteuren

Huurdebiteuren

	108	119
--	------------	------------



Huurachterstanden uitgedrukt in een percentage van de jaarhuur.

0,71% 0,81%

J. Overige vorderingen

Debiteuren vertrokken huurders
Overige debiteuren
af: Voorziening dubieuze debiteuren
Totaal

	97	105
	13	12
	-110	-111
	-	6

Verloop voorziening dubieuze debiteuren:

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

	-111	-121
	23	13
	-22	-3
	-110	-111

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.

K. Overlopende activa**Vooruitbetaalde kosten**

Vooruitbetaalde kosten Invent STEP subsidie
Te ontvangen opbrengsten
Verzekeringen
Afrekening servicekosten
Leveranciers / Overig
Totaal

2019	2018
€(000)	€(000)

14	82
3	
29	31
4	
54	17
104	130

L. Liquide middelen

Deposito rekeningen
Rekening courant
Kas
Totaal direct opvraagbaar

6.095	5.427
5	3
6.100	5.430

EIGEN VERMOGEN	2019 €(000)	2018 €(000)
M. Verloopoverzicht overige reserves		
Overige reserves 1/1	72.266	78.038
Correctie voorgaand jaar in verband met systeemfout		-1.345
Herclassificatie herwaardering op complexniveau		
Resultaat boekjaar	24.147	760
Mutatie uit herwaarderingsreserve	-20.679	-5.187
Overige reserves 31/12	75.734	72.266
N. Verloopoverzicht herwaarderingsreserve		
Herwaarderingsreserve 1/1	88.368	82.950
Correctie voorgaand jaar in verband met systeemfout		1.345
Herclassificatie herwaardering op complexniveau		
Realisatie verkoop DAEB-woningen	-256	-266
Realisatie verkoop niet DAEB-garages	-125	
Realisatie door sloop	-1.874	-1.114
Mutatie door herwaardering bezit	22.935	5.453
Herwaarderingsreserve 31/12	109.048	88.368

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 2019 is in totaal € 109 miljoen aan ongerealiseerde herwaarderingsreserves in het eigen vermogen begrepen (2018: € 88 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 € 106 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 markthuurlast 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	309	1.276
- boekwaarde exploitatie in ontwikkeling Kluerd Ropens		-487
- oplevering 16 woningen Kluerd Ropens		-789
- onrendabele top Dukdalf		3.680
- boekwaarde exploitatie in ontwikkeling Dukdalf	-309	-3.371
- onrendabele top Plan Zuid fase 2		5.975
- boekwaarde exploitatie in ontwikkeling Plan Zuid fase 2		-5.975
	-	309

LANGLOPENDE SCHULDEN

P. Schulden/leningen kredietinstellingen

Saldo begin boekjaar
- nieuwe leningen
- aflossingen
Saldo einde boekjaar

2019
€(000)

2018
€(000)

54.074	38.534
15.000	15.700
-280	-160
68.794	54.074

Waarvan looptijd > 5 jaar

62.293 47.635

GELDVERSTREKKER



SOORT LENING



Alle leningen zijn geborgd via het Waarborgfonds Sociale Woningbouw.

De aflossingsverplichtingen bedragen:

Contractuele eindaflossingen zijn de grote bedragen.

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

- contractuele eindaflossingen
- reguliere aflossingen

Totaal

-280 -180
-280 -180

Voor komend boekjaar bedragen de

- vervroegde aflossing
- reguliere aflossingen

€ 2.135.459
€ 286.465

De marktwaarde van de leningen bedraagt ultimo huidig boekjaar € 87,473 mln.

Gewogen gemiddelde rentevoet van alle leningen

2,39% 2,71%

De rente varieert tussen 0,438% en 4,35%. 1-maand Euribor met opslag 0,12%.

Q. Overige langlopende schulden en embedded derivaten

Beginsaldo

- mutaties

Eindsaldo embedded derivaten

4.100 4.103
908 -3
5.008 4.100

Betreft de marktwaarde van embedded derivaten in twee extendible leningen van de NWB N.V.

Eén derivaat is per 2018 beëindigd. De negatieve marktwaarde wordt in 15 jaar teruggegeven.

Het andere derivaat eindigt in 2022. Tot 2022 wordt ieder jaar de marktwaarde hiervan bepaald.

KORTLOPENDE SCHULDEN

R. Schulden aan leveranciers

843 941

S. Belastingen en sociale verzekeringen

- omzetbelasting
- vennootschapsbelasting

427 1.221
427 1.221

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

T. Overlopende passiva

- transitorische rente leningen
- vooruitontvangen huur
- voorziening servicefondsen (Glas, Service, Ontstopping)
- tegoed verlofuren personeel
- kosten externe controle
- afrekening servicekosten
- nog te betalen onderhoudskosten
- diversen

678 553
162 174
80 72
60 48
30 51
20 20
86 23
34 23

Totaal

1.130 941



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 € 2.600.441

Lease

De Bouwvereniging heeft zes bedrijfsbussen en twee personenauto's geleased. De leaseverplichting voor het komende boekjaar bedraagt € 53.900 (2018: € 64.014).

Jubileakosten

De berekende waarde van de jubilea-uitkeringen in de toekomst voor het huidige vaste personeel bedraagt € 137.771 (2018: € 132.574).

Erfpachtverplichtingen

De jaarlijkse erfpachtverplichting voor terreinen bedraagt € 1.869 (2018: € 1.869). De resterende looptijd van de huurcontracten zijn respectievelijk 4, 7, 13, 33 en 41 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 € 102.513 (2018: € 102.098).

Saneringsheffing

Ieder jaar kan het WSW een saneringsheffing opleggen. Voor 2020 houdt de Bouwvereniging rekening met een saneringsheffing van 1% van de huursom (€ 147.000). 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 één investeringsverplichting inzake nieuwbouw lopen. Het totaal van de lopende investeringsverplichtingen bedraagt € 13,7 mln.

2019
€(000)

2018
€(000)

TOELICHTING OP DE GECONSOLIDEERDE RESULTATENREKENING

BEDRIJFSOPBRENGSTEN

A. Huuropbrengsten

Te ontvangen netto huur:

- woningen, garages en winkels

af: huurderiving wegens mutatieleegstand / oninbare huur

Totaal

14.407	13.789
-348	-326
14.059	13.463

De te ontvangen netto maandhuur steeg met € 57.000 van € 1.162.000 in december 2018 naar € 1.219.000 in december 2019.

Specificatie huurmutatie:

Huurverhoging per 1 juli

In exploitatie genomen

Overige huuraanpassingen

Verkoop van woningen

Sloop van woningen

Totaal

16	14
64	10
4	4
-2	-3
-25	-6
57	19

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

2,42%

2,36%

Het percentage huurderiving i.v.m. sloop is 1,67% en van de frictieleegstand bedraagt 0,75%.

B. Opbrengsten servicecontracten

Te ontvangen vergoeding voor diverse diensten

Deriving wegens leegstand

Totaal

635	652
-12	-17
623	635

C. Lasten servicecontracten

Servicekosten

Normkosten algemeen beheer

-638	-619
-23	-22
-661	-641

D. Lasten verhuur- en beheeractiviteiten

Salarissen, sociale premies, pensioenen

Inlenen personeel

Adviesing door derden

Vergoedingen RvC (incl. btw)

Organisatiekosten

Overige, o.a. contributie Aedes

Overige opbrengsten

-723	-733
-79	-22
-176	-92
-57	-63
-438	-392
-45	-39
79	175
-1.439	-1.166

E. Lasten onderhoudsactiviteiten

Salarissen, sociale premies, pensioenen

Organisatiekosten

Planmatig onderhoud (uitbesteed werk)

Contractonderhoud (uitbesteed werk)

Niet planmatig onderhoud (uitbesteed werk)

STEP subsidie

-944	-896
-439	-456
-3.884	-1.994
-462	-406
-499	-407
890	
-5.338	-4.159

F. Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

Sectorspecifieke heffingen

RVV-subsidie

Rioolbelasting

Onroerende zaakbelasting

Waterschapslasten

Erfpachten

-1.352	-1.513
160	
-434	-430
-334	-323
-159	-151
-2	-2
-2.121	-2.419

Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling

G. Opbrengst verkocht vastgoed in ontwikkeling

H. Lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling

124	
-20	-31
104	-31

	2019 €(000)	2018 €(000)
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille		
I. Opbrengst verkopen	564	637
I. Opbrengst verkopen - niet-DAEB	153	
I. Kosten verkopen	-14	-24
J. Toegerekende organisatiekosten (lonen en bedrijfslasten)	-19	-12
K. Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille op moment verkoop	-441	-427
K. Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille niet-DAEB	-125	
	118	174
L. Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille		
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille in verband met sloop	-4.510	-209
Definitieve onrendabele top Kluerd Ropens	52	-104
Definitieve onrendabele top Plan Zuid	283	-6.192
Voorlopige onrendabele top Dukdalf		-3.680
	-4.175	-10.185
M. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille		
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	27.544	7.337
	27.544	7.337
N. Overige organisatiekosten		
Personeelskosten en samenhangende bedrijfslasten die gemaakt worden voor onder meer MT-zaken, contract Harlinga, ontwikkeling grondposities	-249	-202
Kosten externe controle: Mazars	-78	-60
Verzekeringen	-57	-56
	-384	-318
De uitsplitsing van de honoraria van de controlerend accountant zijn als volgt:		
- Controle van de jaarrekening (Mazars)	-78	-60
- Fiscale adviesdiensten (BDO)		-13
	-78	-73
O. Leefbaarheid		
Salarissen, sociale premies, pensioenen	-77	-88
Overige bedrijfslasten	-35	-39
Externe uitgaven	-206	-177
	-318	-304
P. Waardeveranderingen van financiële vaste activa en effecten		
Vrijval actieve belastinglatentie op langlopende leningen	-25	-55
	-25	-55
Q. Rentebaten en soortgelijke opbrengsten		
Rentebaten op spaarrekeningen en deposito's	4	8
	4	8
R. Rentelasten en soortgelijke kosten		
Rentelasten bestaande leningen	-1.600	-1.385
Waardeveranderingen embedded derivaten	-909	3
	-2.509	-1.382
S. Belastingen resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening		
Belastingen resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening	-1.320	-210
	-1.320	-210

	2019 €(000)	2018 €(000)
Vennootschapsbelasting		
Commercieel res. conform winst- en verliesrekening (resultaat vóór belastingen)	25.427	1.071
Bij:		
- Fiscaal lagere afschrijving mva		
- Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	4.175	10.185
- Niet-gerealiseerde waardeveranderingen		
- Bijdrage saneringssteun fiscaal geen kosten		141
- Fiscaal geen afwaardering van derivaten	909	3
- Inschatting opwaardering onroerende zaken	4.265	3.499
- Toegerekende organisatiekosten		
- Gemengde kosten	6	6
	9.355	13.834
Af:		
- Fiscaal lagere opbrengst huren	-22	
- Fiscaal geen opbrengst woningverkoop	-227	-174
- Fiscaal geen waardeveranderingen	-27.544	-7.337
- Fiscale afwaardering sloopwoningen	-1.696	-953
- Fiscale afschrijving materiële vaste activa	-567	-810
- Fiscaal geen waardering van derivaten onder rentelasten		
- Fiscaal hogere lasten onderhoud	-890	
- Toevoeging belastinglatentie agv mutatie embedded derivaten	25	
- Afschrijving Agio marktwaarde leningen	-120	-275
Fiscaal geen opbrengst verkoop bedrijfsmiddelen		
- Investeringsaftrek	-8	-16
- Fiscaal hogere bedrijfslasten		-36
	-31.049	-9.601
Belastbare winst De Bouwvereniging	3.733	5.304
Verrekening compensabele verliezen	3.733	5.304
Belastbare winst De Bouwvereniging	-	-
Tarief VPB eerste schijf (€ 200.000 x 19 %)		
Tarief VPB tweede schijf (Belastbare winst -/- eerste schijf) x 25 %		
Mutatie actieve latentie embedded derivaten	-139	-1
Agio op leningen	24	55
Mutatie voorziening actieve belasting latentie compensabele verliezen	1.461	209
Belastingen volgens de winst- en verliesrekening	1.346	263

Aansluiting toepasselijk en effectieve belastingtarief.

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

De belastbare winst 2018 is €7,9 miljoen volgens VPB-aangifte 2018. Dit is €2,6 miljoen hoger dan de opgenomen belastbare winst volgens de jaarrekening 2018. Oorzaak hiervan is een teruggenomen afwaardering van 2014 ad €1,7 miljoen, een correctie van afschrijvingen gedurende 2013 tot en met 2017 en hogere WOZ-waarden dan voorzien, waardoor er een groter bedrag teruggenomen moet worden van de afwaardering 2013.

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 uit VPB aangifte 2018	8.274
Verrekenbaar verlies 2019	3.733
Resteert te verrekenen	4.541

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

	2019 €(000)	2018 €(000)
T. Aandeel in resultaat deelnemingen		
Resultaat deelneming VOF Zuiderhaven	-55	114
	-55	114
Salarissen, pensioenen en sociale lasten		
Salarissen	1.559	1.511
Pensioenen	241	230
Sociale lasten	267	260
	2.067	2.001
De personeelskosten zijn als volgt gealloceerd:		
Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	765	730
Lasten onderhoudsactiviteiten	944	942
Verkoop vastgoed	14	9
Overige organisatiekosten	267	232
Leefbaarheid	77	88
Totaal	2.067	2.001
Beleidsdekkingsgraad pensioenfonds SPW ultimo	113,20%	115,90%

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 premievrije 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.

Aantal fte's	29,63	29,44
Algemeen beheer	15,33	14,05
Onderhoud binnen	4,50	4,50
Onderhoud buiten	8,80	9,89
Leefbaarheid	1,00	1,00

WNT-verantwoording 2019 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 2019:

€ 142.000

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

- aantal 'gewogen' VHE's per 31-12-2017:

2.554

- aantal inwoners gemeente Harlingen per 1 januari 2018:

15.783

1. BEZOLDIGING TOPFUNCTIONARISSEN

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

Gegevens 2019	
Bedragen x € 1	
Functiegegevens	
Aanvang en einde functievervulling in 2019	1/1 - 31/12
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)	1,0
Dienstbetrekking?	Ja
Bezoldiging	
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	93.485
Beloningen betaalbaar op termijn	17.057
<i>Subtotaal</i>	110.542
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	142.000
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	N.v.t.
Reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	N.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	N.v.t.

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>	112.260
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	137.000

1C. Toezichthoudende topfunctionarissen

Gegevens 2019					
Bedragen x € 1	W.G.M. Megens	J.M. de Groot-Stoker	H.E. Kroeze	C.J. Hanenburg	W.H.C. Bulthuis
Funcitiegegevens	voorzitter	lid RvC	lid RvC	lid RvC	lid RvC
Aanvang en einde functievervulling in 2019	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12
Bezoldiging					
Totale bezoldiging	12.805	8.085	8.533	8.000	8.059
Individueel WNT-maximum	21.300	14.200	14.200	14.200	14.200
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
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 2018					
Bedragen x € 1	W.G.M. Megens	J.M. de Groot-Stoker	H.E. Kroeze	C.J. Hanenburg	W.H.C. Bulthuis
Funcitiegegevens	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

3. Overige rapportageverplichtingen op grond van de WNT

Naast de hierboven vermelde topfunctionarissen zijn er geen overige functionarissen met een dienstbetrekking die in 2019 een bezoldiging boven het individueel toepasselijke drempelbedrag hebben ontvangen.

Er zijn in 2019 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 2019

ENKELVOUDIGE BALANS DE BOUWVERENIGING DEBET	31-12-2019	31-12-2018
	€(000)	€(000)
VASTE ACTIVA		
Vastgoedbeleggingen		
DAEB vastgoed in exploitatie	241.374	203.337
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	644	725
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	7.922	6.189
A	249.940	210.251
Materiële vaste activa		
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	1.214	1.373
B	1.214	1.373
Financiële vaste activa		
Deelnemingen	297	334
Vorderingen op groepsmaatschappijen	505	1.697
Latente belastingvordering(en)	2.955	4.301
C	3.757	6.332
SOM VAN DE VASTE ACTIVA	A+B+C	254.911
VLOTTENDE ACTIVA		
Voorraden		
Overige voorraden	104	132
D	104	132
Vorderingen		
Huurdebiteuren	108	119
Overige vorderingen	19	31
Overlopende activa	104	131
E	231	281
Liquide middelen	5.739	3.851
SOM VAN DE VLOTTENDE ACTIVA	D+E+F	4.264
TOTAAL ACTIVA	260.985	222.222

ENKELVOUDIGE BALANS DE BOUWVERENIGING CREDIT	31-12-2019	31-12-2018
Ná resultaatbestemming	€(000)	€(000)
EIGEN VERMOGEN		
Overige reserve	75.733	72.266
Herwaarderingsreserve	109.048	88.368
	184.781	160.634
VOORZIENINGEN		
Voorziening onrendabele investeringen en herstructurerings	-	309
	-	309
LANGLOPENDE SCHULDEN		
Schulden/leningen overheid	-	-
Schulden/leningen kredietinstellingen	68.794	54.074
Schulden aan maatschappijen waarin wordt deelgenomen	-	-
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken VOV	-	-
Overige schulden	5.008	4.100
	73.802	58.174
KORTLOPENDE SCHULDEN		
Schulden aan kredietinstellingen	-	-
Schulden aan leveranciers	844	941
Schulden aan maatschappijen waarin wordt deelgenomen	-	-
Belastingen en premies sociale verzekeringen	427	1.221
Schulden ter zake van pensioenen	-	-
Overige schulden	-	-
Overlopende passiva	1.130	942
	2.402	3.104
TOTAAL PASSIVA	260.985	222.222

RESULTATENREKENING DE BOUWVERENIGING		2019	2018
<i>(functionele indeling)</i>			
		€(000)	€(000)
Huuropbrengsten	A	14.059	13.463
Opbrengsten servicecontracten	B	623	635
Lasten servicecontracten	C	-661	-641
Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	D	-1.439	-1.285
Lasten onderhoudsactiviteiten	E	-5.338	-4.159
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	F	-2.121	-2.419
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille		5.124	5.594
Opbrengst verkocht vastgoed in ontwikkeling	G	124	-
Lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling	H	-	-
Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling		124	-
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	I	550	614
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille niet-DAEB	I	153	-
Toegerekende organisatiekosten	J	-19	-12
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille op moment verkoop	K	-441	-427
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille niet-DAEB	K	-125	-
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille		118	174
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	L	-4.175	-10.185
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	M	27.544	7.337
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille		23.369	-2.848
Overige organisatiekosten	N	-384	-318
Overige organisatiekosten		-384	-318
Leefbaarheid	O	-318	-304
Kosten omtrent leefbaarheid		-318	-304
Waardeveranderingen van financiële vaste activa en effecten	P	-25	-55
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	Q	4	8
Rentelasten en soortgelijke kosten	R	-2.509	-1.382
Saldo financiële baten en lasten		-2.530	-1.429
BELASTINGEN		25.504	869
Belastingen resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening	S	-1.320	-210
Aandeel in resultaat deelnemingen	T	-37	101
RESULTAAT NA BELASTINGEN		24.147	760
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		24.147	760

			2019 €(000)	2018 €(000)
	DAEB	niet-DAEB	Totaal	Totaal

TOELICHTING OP DE ENKELVOUDIGE RESULTATENREKENING

BEDRIJFSOPBRENGSTEN

A. Huuropbrengsten

Te ontvangen netto huur:	99,78%	0,22%	100,00%	
- woningen, garages en winkels	14.376	31	14.407	13.789
af: huurderiving wegens mutatieleegstand / oninbare huur	-348		-348	-326
Totaal	14.028	31	14.059	13.463

Huur niet-DAEB ten opzichte van de totale huursom bedraagt 0,21%.

B. Opbrengsten servicecontracten

Te ontvangen vergoeding voor diverse diensten	634	1	635	652
Derving wegens leegstand	-12		-12	-17
Totaal	622	1	623	635

C. Lasten servicecontracten

Servicekosten	-637	-1	-638	-619
Normkosten algemeen beheer	-23		-23	-22
Totaal	-660	-1	-661	-641

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

D. Lasten verhuur- en beheeractiviteiten

Salarissen, sociale premies, pensioenen	-722	-2	-723	-721
Inlenen personeel	-79	-0	-79	-33
Advisering door derden	-176	-0	-176	-92
Vergoedingen RvC (incl. btw)	-57	-0	-57	-63
Organisatiekosten	-437	-1	-438	-394
Overige, o.a. contributie Aedes	-45	-0	-45	-38
Overige opbrengsten	79	0	79	56
Totaal	-1.436	-3	-1.439	-1.285

E. Lasten onderhoudsactiviteiten

Salarissen, sociale premies, pensioenen	-940	-2	-944	-896
Organisatiekosten	-438	-1	-439	-456
Planmatig onderhoud (uitbesteed werk)	-3.876	-8	-3.884	-1.994
Contractonderhoud (uitbesteed werk)	-461	-1	-462	-406
Niet planmatig onderhoud (uitbesteed werk)	-498	-1	-499	-407
STEP subsidie	890		890	
Totaal	-5.323	-13	-5.338	-4.159

F. Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

Sectorspecifieke heffingen	-1.189	-3	-1.192	-1.513
Rioolbelasting	-433	-1	-434	-430
Onroerende zaakbelasting	-333	-1	-334	-323
Waterschapslasten	-158	-0	-159	-151
Erfpachten	-2		-2	-2
Totaal	-2.116	-5	-2.121	-2.419

Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling

G. Opbrengst verkocht vastgoed in ontwikkeling	124		124	
H. Lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling	-20		-20	
Totaal	104		104	

			2019	2018
			€(000)	€(000)
	DAEB	niet-DAEB	Totaal	Totaal
Netto gerealiseerd verkoop				
I. Opbrengst verkopen	564	153	717	614
I. Kosten verkopen	-11	-3	-14	
J. Toegerekende organisatiekosten (lonen en bedrijfslasten)	-19	-0	-19	-12
K. Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille op moment verkoop	-441	-125	-566	-427
	93	25	118	174
L. Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille				
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille in verband met sloop	-4.510		-4.510	-209
Onrendabele top	335		335	-9.976
	-4.175		-4.175	-10.185
M. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille				
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	27.500	44	27.544	7.337
	27.500	44	27.544	7.337
N. Overige organisatiekosten				
Personeelskosten en samenhangende bedrijfslasten die gemaakt worden voor onder meer MT-zaken en ontwikkeling grondposities	-248	-1	-249	-203
Kosten externe controle	-78	-0	-78	-60
Verzekeringen	-57	-0	-57	-56
Opbrengst contract Harlinga				
	-383	-1	-384	-318
O. Leefbaarheid				
Salarissen, sociale premies, pensioenen	-77	-0	-77	-88
Overige bedrijfslasten	-35	-0	-35	-39
Externe uitgaven	-206	-0	-206	-177
	-317	-1	-318	-304
P. Waardeveranderingen van financiële vaste activa en effecten				
Waardeveranderingen van financiële vaste activa en effecten	25		25	55
	25		25	55
Q. Rentebaten en soortgelijke opbrengsten				
Rentebaten op spaarrekeningen en deposito's	4		4	8
	4		4	8
R. Rentelasten en soortgelijke kosten				
Rentelasten bestaande leningen	-1.597	-3	-1.600	-1.385
Waardeveranderingen embedded derivaten	-909		-909	3
	-2.506	-3	-2.509	-1.382
S. Belastingen resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening				
Belastingen resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening	-1.320		-1.320	-1
	-1.320		-1.320	-1
T. Aandeel in resultaat deelnemingen				
Resultaat deelneming VOF Zuiderhaven	-37		-37	101
	-37		-37	101
Salarissen, pensioenen en sociale lasten				
Salarissen	1.556	3	1.559	1.511
Pensioenen	240	1	241	230
Sociale lasten	266	1	267	260
	2.063	4	2.067	2.001
De personeelskosten zijn als volgt gealloceerd:				
Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	763	2	765	730
Lasten onderhoudsactiviteiten	942	2	944	942
Verkoop vastgoed	14		14	9
Overige organisatiekosten	266	1	267	232
Leefbaarheid	77		77	88
Totaal	2.063	4	2.067	2.001

TOELICHTING AFWIJINGEN GECONSOLIDEERDE T.O.V. ENKELVOUDIGE BALANS

ACTIVA	<i>huidig boekjaar</i>	<i>vorig boekjaar</i>
- Deelnemingen	297	334
Eigen vermogen Participatie BV		
- Groepsmaatschappijen	505	1.697
Rekening Courant Participatie BV		
- Overige vorderingen	19	31
Uren projectleiders inzake project Dukdalf - Participatie BV		
- Liquide middelen	5.739	3.851
Bankrekening Participatie BV		

TOELICHTING AFWIJINGEN GECONSOLIDEERDE T.O.V. ENKELVOUDIGE RESULTATENREKENING

- Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	-	-1.285
Vergoeding algemene kosten project Dukdalf - Participatie BV		
- Lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling	20	-
Bedrijfslasten Participatie BV		
- Resultaat deelnemingen		
Participatie BV	-37	101
		€(000)

Overige gegevens

Gebeurtenissen na balansdatum

In maart 2020 is Nederland getroffen door het Covid-19 virus. Dit heeft een grote impact op de werkzaamheden in 2020. Er is een risicoanalyse gemaakt van de mogelijke financiële effecten. Er wordt ingeschat dat de financiële effecten voor de Bouwvereniging niet van grote omvang zijn. Voor de langere termijn is ten tijde van de ondertekening van de jaarrekening nog niet bekend wat de impact zal zijn op toekomstige investeringen, financieringen en overheidsheffingen.

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 2019 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, 16 juni 2020

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 2019 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, 16 juni 2020

Namens de Raad van Commissarissen

w.g.

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

w.g.

Dhr. W.H.C. Bulthuis

w.g.

Mevr. I.M. van der Wal

w.g.

Dhr. C.J. Hanenburg

w.g.

Dhr. H.E. Kroeze

CONTROLEVERKLARING VAN DE ONAFHANKELIJKE ACCOUNTANT

Aan: de raad van commissarissen van Stichting v/h de Bouwvereniging

VERKLARING OVER DE IN HET JAARVERSLAG OPGENOMEN JAARREKENING 2019

ONS OORDEEL

Wij hebben de jaarrekening 2019 van Stichting v/h de Bouwvereniging te Harlingen gecontroleerd. De jaarrekening omvat de geconsolideerde en de enkelvoudige jaarrekening.

Naar ons oordeel:

- geeft de in dit jaarverslag opgenomen geconsolideerde jaarrekening een getrouw beeld van de grootte en de samenstelling van het vermogen van Stichting v/h de Bouwvereniging op 31 december 2019 en van het resultaat en de kasstromen over 2019 in overeenstemming met artikel 35 lid 1 en 2 van de Woningwet, artikel 30 en 31 van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015, artikel 14 en 15 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015, de bepalingen van en krachtens de Wet normering topinkomens (WNT) en richtlijn 645 van de Raad voor de Jaarverslaggeving;
- geeft de in dit jaarverslag opgenomen enkelvoudige jaarrekening een getrouw beeld van de grootte en de samenstelling van het vermogen van Stichting v/h de Bouwvereniging op 31 december 2019 en van het resultaat over 2019 in overeenstemming met Titel 9 Boek 2 BW.

De jaarrekening bestaat uit:

1. de geconsolideerde en enkelvoudige balans per 31 december 2019;
2. de geconsolideerde en enkelvoudige winst- en verliesrekening over 2019, en
3. de toelichting met een overzicht van de belangrijke grondslagen voor financiële verslaggeving en overige toelichtingen.

DE BASIS VOOR ONS OORDEEL

Wij hebben onze controle uitgevoerd volgens het Nederlands recht, waaronder ook de Nederlandse controlestandaarden en de Regeling Controleprotocol WNT 2019 vallen. Onze verantwoordelijkheden op grond hiervan zijn beschreven in de sectie 'Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening'.

Wij zijn onafhankelijk van Stichting v/h de Bouwvereniging zoals vereist in de Wet toezicht accountantsorganisaties, 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.

BENADRUKKING VAN DE WAARDERINGSGRONDSLAG VAN (EEN DEEL VAN) HET VASTGOED IN EXPLOITATIE

Wij vestigen de aandacht op de grondslagen voor balanswaardering van DAEB en niet-DAEB vastgoed in exploitatie zoals opgenomen in de jaarrekening op pagina 59. Hierin staat beschreven dat Stichting v/h de Bouwvereniging een deel van haar vastgoed in exploitatie op grond van artikel 35 lid 2 van de Woningwet in overeenstemming met bijlage 2 van de Regeling Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting 2015 in het huidige en het voorgaande boekjaar waardeert tegen actuele waarde onder toepassing van de basisversie van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde. Daarnaast is vermeld dat deze actuele waarde de basis is voor het berekenen van de beleidswaarde. Ons oordeel is niet aangepast als gevolg van deze aangelegenheid.

BENADRUKKING VAN DE UITGANGSPUNTEN VAN DE BELEIDSWAARDE IN DE VERGELIJKENDE CIJFERS 2018

Wij vestigen de aandacht op de in de toelichting op de beleidswaarde opgenomen vergelijkende cijfers 2018 van activa in exploitatie zoals vermeld in de jaarrekening op pagina 67. De hieraan ten grondslag liggende uitgangspunten en de invulling van dit waardebegrip zijn afgelopen jaar nader uitgewerkt. Deze nadere uitwerking is niet verwerkt in de vergelijkende cijfers 2018. Ons oordeel is niet aangepast als gevolg van deze aangelegenheid.

NALEVING ANTICUMULATIEBEPALING WNT NIET GECONTROLEERD

In overeenstemming met het Controleprotocol WNT 2019 hebben wij de anticumulatiebepaling, bedoeld in artikel 1.6a WNT en artikel 5, lid 1, sub j Uitvoeringsregeling WNT, niet gecontroleerd. Dit betekent dat wij niet hebben gecontroleerd of er wel of niet sprake is van een normoverschrijding door een leidinggevende topfunctionaris vanwege eventuele dienstbetrekkingen als leidinggevende topfunctionaris bij andere WNT-plichtige instellingen, alsmede of de in dit kader vereiste toelichting juist en volledig is.

VERKLARING OVER DE IN HET JAARVERSLAG OPGENOMEN ANDERE INFORMATIE

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

1. Voorwoord;
2. Verslag bestuurder;
3. Verslag RvC;
4. Volkshuisvestelijk verslag;
5. Onderhoud woningen;
6. Financieel verslag;
7. Kengetallen; en
8. 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 artikel 36 en 36a van de Woningwet 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 rubriek A van het accountantsprotocol zoals opgenomen in bijlage 4 bij artikel 17 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 en de Nederlandse Standaard 720. Deze werkzaamheden hebben niet dezelfde diepgang als onze controlewerkzaamheden bij de jaarrekening.

Het bestuur is verantwoordelijk voor het opstellen van de andere informatie, waaronder het bestuursverslag, het volkshuisvestelijk verslag en de overige gegevens in overeenstemming met artikel 36 en 36a van de Woningwet.

BESCHRIJVING VAN VERANTWOORDELIJKHEDEN MET BETREKKING TOT DE JAARREKENING

VERANTWOORDELIJKHEDEN VAN HET BESTUUR EN DE RAAD VAN COMMISSARISSEN VOOR DE JAARREKENING

Het bestuur is verantwoordelijk voor het opmaken en getrouw weergeven van de jaarrekening in overeenstemming met de vereisten voor de jaarrekening bij en krachtens artikel 35 van de Woningwet en de WNT.

In dit kader is het bestuur tevens verantwoordelijk voor een zodanige interne beheersing die het bestuur 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 het bestuur afwegen of de toegelaten instelling in staat is om haar werkzaamheden in continuïteit voort te zetten. Op grond van genoemd artikel 35 van de Woningwet moet het bestuur de jaarrekening opmaken op basis van de continuïteitsveronderstelling, tenzij het bestuur het voornemen heeft om de toegelaten instelling te liquideren of de activiteiten te beëindigen of als beëindiging het enige realistische alternatief is. Het bestuur moet gebeurtenissen en omstandigheden waardoor gereede twijfel zou kunnen bestaan of de toegelaten instelling haar activiteiten in continuïteit kan voortzetten, toelichten in de jaarrekening.

De raad van commissarissen is verantwoordelijk voor het uitoefenen van toezicht op het proces van financiële verslaggeving van de toegelaten instelling.

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, de Regeling Controleprotocol WNT, 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 het bestuur en de toelichtingen die daarover in de jaarrekening staan;
- het vaststellen dat de door het bestuur 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.

Gegeven onze eindverantwoordelijkheid voor het oordeel zijn wij verantwoordelijk voor de aansturing van, het toezicht op en de uitvoering van de groepscontrole. In dit kader hebben wij de aard en omvang bepaald van de uit te voeren werkzaamheden voor de groepsonderdelen.

Bepalend hierbij zijn de omvang en/of het risicoprofiel van de groepsonderdelen of de activiteiten. Op grond hiervan hebben wij de groepsonderdelen geselecteerd waarbij een controle of beoordeling van de volledige financiële informatie of specifieke posten noodzakelijk was.

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.

Apeldoorn, 15 juni 2020

MAZARS ACCOUNTANTS N.V.

w.g.

drs. F. Mazerier RA