

Jaarverslag 2020



Stichting v/h De Bouwvereniging

Inhoudsopgave

Voorwoord	4
Verlag bestuurder	5
Verlag RvC	12
Volkshuisvestelijk verlag	26
Woningvoorraad	35
Financieel verlag	40
Kengetallen	51
Jaarrekening	54

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’.

Het jaar 2020 is een bizar jaar geweest. Door de Corona-pandemie kwam in maart veel stil te staan. De onbekendheid met het virus, de angst voor wat het tot gevolgen kon hebben, had iedereen in de greep. Wij zijn er gelukkig vrij snel in geslaagd om hierin een modus te vinden. Om, met inachtneming van de nodige maatregelen, ons werk zo goed mogelijk uit te kunnen voeren. Zo kon de toewijzing van nieuwbouwwoningen doorgaan, waardoor het bouwproces niet stil is komen te liggen en er in het proces nog steeds rekening gehouden kon worden met de individuele wensen van de toekomstige bewoners. In plaats van de wijk ingaan om ‘ff te buurten’, zijn wij met meerdere collega’s huurders gaan bellen. In eerste instantie om te horen hoe het met hen gaat. Maar uiteraard ook om meer te weten te komen over hoe de woning en de buurt gewaardeerd worden en welke tips men voor ons heeft. Maar er zijn ook zaken blijven liggen. Huisbezoeken hebben we beperkt tot het hoogstnoodzakelijke. Dat betekent dat de niet noodzakelijke reparatieverzoeken niet door ons zijn opgepakt. Soms konden wij de huurder helpen door telefonisch advies te geven of door de benodigde onderdelen/materiaal te leveren, zodat ze zelf de klachten konden verhelpen. Alhoewel er weinig fysiek overleg kon plaatsvinden, zijn wij er in geslaagd om in verbinding te blijven. Als collega’s onder elkaar, met de RvC, met onze huurders en met onze partners.

In het jaar 2020 hebben wij onze vastgoed strategie verder uit kunnen voeren. De opgave die wij hadden geformuleerd in onze vastgoed strategie, hebben wij zo goed als volledig weten te verwezenlijken. In 2021 formuleren wij een nieuwe vastgoedstrategie. Er resteert ons nog steeds een grote opgave. Er staan nog altijd veel woningzoekenden ingeschreven op zoek naar een geschikte woning. De woonomgeving verdient aandacht. De opgave die voortkomt uit het klimaatakkoord vraagt om grote ingrepen in ons woningbezit. Deze opgaven vertalen wij in ons nieuwe strategische voorraadbeleid. Dit komt tot stand met inbreng van huurders en de gemeente.

In de begroting voor 2022 zal deze opgave doorgerekend worden. Met name de opgave om te komen tot een CO₂ neutrale woningvoorraad in 2050, neemt forse investeringen met zich mee. Wij zijn bereid om ons best te doen om deze opgave te verwezenlijken. Duurzaamheid en een gezonde leefomgeving vinden wij van levensbelang. Dit kan alleen als wij blijvend aandacht hebben voor de betaalbaarheid van deze opgave. De overheid heeft laten zien dat zij betaalbaarheid van het huren belangrijk vindt. Echter een maatregel zoals de generieke huurbevriezing helpt niet. Woningcorporaties zijn zeer goed in staat om maatwerk te bieden. Door maatwerk kun je de mensen die het nodig hebben optimaal helpen. Met een generieke maatregel hol je de investeringscapaciteit van corporaties alleen maar verder uit.

Aedes heeft samen met vele partners een actieagenda wonen opgesteld. Samen kunnen wij de problemen op de woningmarkt aan. Wonen is een recht en iedereen zou een passende woning moeten kunnen vinden. De huidige crisis op de woningmarkt is vooral ook een sociale crisis. Doordat mensen geen of geen passende woning kunnen vinden, staat hun verdere ontwikkeling en levensloop stil. Dat moeten wij veranderen. Ik hoop dat bij de vorming van een nieuw kabinet dit ook wordt onderkend en dat dit vertaald wordt in beleid waarin wij, woningcorporaties, in staat worden gesteld om ons werk goed te kunnen doen.

Petra van der Wier, directeur-bestuurder

Verlag bestuurder

Veilig, prettig en gezond wonen

Ondernemingsplan

Eind 2019 is ons nieuwe ondernemingsplan tot stand gekomen: Klaar voor de toekomst! Het nieuwe ondernemingsplan is tot stand gekomen door inbreng van velen: van medewerkers, RvC-leden, huurders, gemeente en allerlei andere partners. Begin 2020 hebben wij het ondernemingsplan gepresenteerd aan de mensen die ons van input hebben voorzien. De belangrijkste ingrediënten van het ondernemingsplan zijn: werken aan leefkwaliteit en samenwerken.



Leefkwaliteit is veilig, prettig en gezond wonen. Dit kunnen wij als woningcorporatie niet alleen bewerkstelligen en dit moeten wij ook niet alleen willen. Samenwerken is van belang. Soms zijn wij op dit vlak de trekker, maar vaak ook niet. Dan zijn juist andere partijen aan zet en kunnen wij anticiperen of faciliteren.

Prestatieafspraken

Een document waarin de lokale samenwerking op het gebied van volkshuisvesting wordt vastgelegd zijn de jaarlijkse prestatieafspraken. Deze afspraken maakt de Bouwvereniging met de huurdersvereniging Harlingen en de gemeente Harlingen. De prestatieafspraken voor 2021 zijn 11 december 2020 getekend. Deze afspraken zijn gebaseerd op ons ondernemingsplan en op de gemeentelijke woonvisie. De Huurdersvereniging brengt de voor haar belangrijke thema's aan die zij graag opgenomen ziet in de prestatieafspraken. De gemeente heeft in 2020 een nieuwe woonvisie vastgesteld. Deze nieuwe woonvisie geeft voldoende aanknopingspunten om in de toekomst samen op te trekken voor betaalbaar en prettig wonen.

Ondanks dat de prestatieafspraken via digitale bijeenkomsten tot stand zijn gekomen, is het gelukt om tot goede afspraken te komen. Het sociale domein van de gemeente Harlingen was deze keer ook vertegenwoordigd. Een mooie uitbreiding die zich vertaalt in meer aandacht voor sociale doelstellingen.



Onze belangrijke thema's

Betaalbaarheid

- **Huurbeleid**
De betaalbaarheid van onze woningvoorraad staat centraal. Wij sturen op de gewenste verhouding in huurprijs van goedkoop (minimaal 10 %), betaalbaar en duur (maximaal 10 %). De gemiddelde huurprijs stijgt. Uiteraard als gevolg van toevoeging van nieuwbouw en de kwaliteitsverbetering van het bestaand bezit. Dit monitoren wij zorgvuldig. In de prestatieafspraken hebben we afgesproken dat wij de totale woonlasten onder de loep gaan nemen. Uiteindelijk zegt dat meer over betaalbaarheid, dan alleen de focus op de huur.
- **Woonlasten**
In de totale woonlasten zien wij terug welke invloed de zonnepanelen en isolatiemaatregelen hebben op de energierekening van huurders. Niet iedere huurder heeft zonnepanelen op zijn woning ontvangen. Vanwege regelgeving is het niet overal toegestaan. Voor huurders die geen zonnepanelen hebben gekregen is een pilot opgestart met een energiecoach. Samen met de energiecoach wordt gekeken welke besparing men nog kan maken om zo de maandelijkse woonlasten te beperken.



- **Maatwerk bij betalingsproblemen**
Wij zijn een lokale corporatie en kennen onze huurders. Daardoor is het goed mogelijk om maatwerk te bieden bij betalingsproblematiek. In 2020 is er extra aandacht geweest voor eventuele betalingsproblemen als gevolg van Corona. Dit was van toepassing bij minder dan bij 10 huurders. In 2020 is een pilot vroeg signalering gestart in de gemeente Harlingen, waarbij het gebiedsteam vroegtijdig op de hoogte gebracht wordt van betalingsproblemen. Als er een melding is van meerdere instanties/bedrijven gaat het gebiedsteam eropaf. Op die manier proberen we gezamenlijk financiële problemen van huurders vroegtijdig in de kiem te smoren.

Passende woningvoorraad

- **Voldoende passende woningen**
Het is belangrijk om voldoende woningen te hebben voor onze doelgroep. Door middel van nieuwbouw en sloop/nieuwbouw voegen wij nieuwe woningen toe die aansluiten bij de vraag nu en in de toekomst. Daarnaast passen wij eengezinswoningen aan door ze beter toegankelijk te maken voor mensen die minder mobiel zijn. Dat noemen wij comfort +. Daarmee zijn ze geschikt voor meerdere doelgroepen en dus toekomstbestendiger.

Onze vastgoedstrategie vormt in deze transitie ons uitgangspunt. Het merendeel vanuit de vastgoedstrategie uit 2013 is gerealiseerd. In 2020 zijn wij gestart om weer een nieuwe vastgoedstrategie op te stellen. Dat wordt zomer 2021 vastgesteld.

Huidige situatie 31-12-2020:									
	2020		2021/2022					eind 2022	
			sloop	verk/-aank	nieuw-bouw	op-plussen	saldo		
Eengezinswoning	1.180	49%		-6		-100	-106	1.074	43%
Duplexwoning	12	1%					0	12	0%
Meergezins BG, geen lift	99	4%					0	99	4%
Meergezins, geen lift	150	6%			12		12	162	7%
Meergezins, BG met lift	152	6%					0	152	6%
Meergezins, met lift	384	16%	-26		40		14	398	16%
Grondgebonden, LLB	271	11%			40		40	311	13%
Grondgebonden opgeplust	137	6%				100	100	237	10%
Begeleid wonen *	15	1%			26		26	41	2%
Eindtotaal	2.400	100%	-26	-6	118	0	86	2.486	100%
* In deze 15 vhe's zitten in totaal 73 onzelfstandige woonruimtes									

- **Kwaliteit woningen**
Wij investeren in kwalitatief goede woningen. Veilig, prettig en gezond wonen vraagt om continue aandacht voor de woning en de woonomgeving.

Duurzaamheid

- **Energetische kwaliteit**
Wij hebben volop geïnvesteerd in het verbeteren van de energetische kwaliteit van onze woningvoorraad. Goed voor het milieu en goed voor de portemonnee van onze huurders.
- **CO2 neutraal wonen in 2050**
Een grote uitdaging vormt de afspraak om in 2050 de gehele woningvoorraad te hebben voorzien van andere warmtebronnen. Wij zijn gesprekspartner van de gemeente die ervoor moet zorgen dat er eind 2021 een transitievisie warmte ligt. In onze nieuw op te stellen vastgoedstrategie proberen wij deze opgave zoveel mogelijk te vertalen.

Leefbaarheid

- **Veilig prettig en gezond wonen** betekent een goede woning in een fijne woonomgeving. Na een periode waarin er vooral is geïnvesteerd in kwalitatief goede woningen, willen wij nu meer nadruk leggen op de woonomgeving. Door verschillende acties in samenwerking met de huurdersvereniging en soms ook met andere partners, geven wij daar invulling aan. Daarnaast is er ons BetereBuurtFonds waar instanties en/of bewoners een aanvraag kunnen doen voor een financiële bijdrage aan plannen om de woonomgeving en leefbaarheid te verbeteren.
Om inzicht te krijgen in de leefkwaliteit van wijken en dorpen gaan wij in gesprek met bewoners. Door Corona zijn wij in 2020 niet de wijk ingegaan om 'ff buurten'. Als alternatief zijn wij in oktober huurders gaan bellen. Om te horen hoe het met hen gaat en hoe zij hun woning en buurt waarderen.



Doelgroepen en beschikbaarheid

- DAEB activiteiten
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 2020 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.
- Doorstroming woningmarkt
De wachttijden zijn nog relatief hoog. Met de oplevering van nieuwbouw in de dorpen en op de locatie Dukdalf hebben wij weer vele woningzoekenden kunnen bedienen. 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.

Organisatie en dienstverlening

a. Organisatiestructuur en cultuur

De Bouwvereniging is een kleine lokale woningstichting. Onze kracht is betrokkenheid. We staan dicht bij onze huurders en de lijnen zijn kort. Dit willen we verder versterken en borgen in onze organisatie. We doen dit door bevoegdheden laag in de organisatie neer te leggen, zodat er sneller en adequater gehandeld kan worden. Er zijn meerdere digitale organisatie brede bijeenkomsten geweest om met elkaar onze visie en taak scherp te krijgen.

In 2020 zijn wij gestart met een proces om te komen tot een strategische personeelsplanning. Hierbij staat het nieuwe ondernemingsplan centraal. Wij hebben vier speerpunten benoemd waar wij de komende periode invulling aan gaan geven:

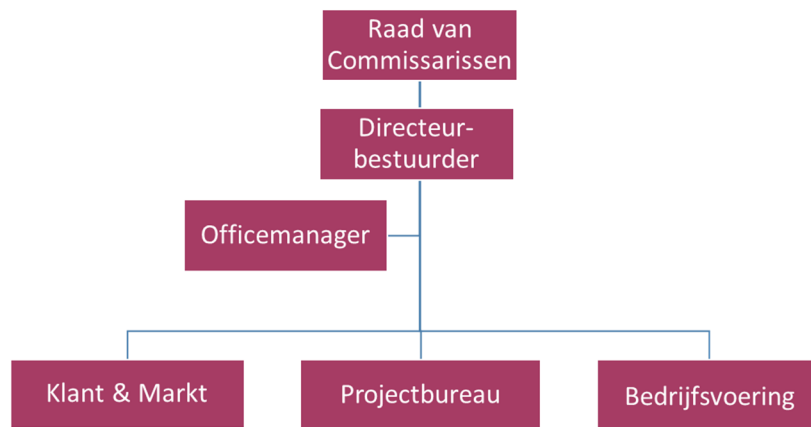
1. Focus op verbindingen
2. Innovatieve denkracht
3. Reflectie en bezinning
4. Onderhoudsdienst 2.0



Het aantal medewerkers per einde 2020 is 31. Hieronder is het organogram weergegeven. Onze organisatie is in ontwikkeling, onder invloed van het nieuwe ondernemingsplan en het daaruit voortkomende strategische personeelsplan. We constateren dat er steeds meer projectmatig en afdeling overstijgend wordt gewerkt. In 2021 passen wij ons personeelsbeleid en organogram aan.



Organogram



Wij zijn een lerende organisatie. Inspiratie en nieuwe inzichten doen wij op door met elkaar in gesprek te gaan, opleidingen/cursussen te volgen en door anderen op te zoeken of uit te nodigen. Ook de directeur bestuurder blijft zich ontwikkelen. In 2020 heeft zij 42 PE punten behaald.

De Corona-pandemie heeft effect gehad op onze organisatie. Wij werden genoodzaakt om onze processen en dienstverlening aan te passen. Er werd veel thuisgewerkt door medewerkers. Spoedklachten bij huurders werden verholpen, waarbij de richtlijnen in acht werden genomen. Ondanks alle beperkingen hebben wij veel van onze voorgenomen activiteiten uit kunnen voeren. De coronamaatregelen werden goed opgevolgd, waardoor er geen besmettingen via de werkvloer hebben plaatsgevonden.



In 2020 hebben twee bestuursleden van de OR hun functie neergelegd. Na een inventarisatieronde onder het personeel hebben zich weer twee nieuwe OR-leden gemeld en is er weer een functionerende OR met drie leden.

Begin 2020 is er een ransomware aanval geweest die ons systeem gedeeltelijk tijdelijk heeft geblokkeerd. Dit hebben we snel kunnen herstellen en de beveiliging van ons systeem, wat op zich goed was, is verder aangescherpt. We hebben melding gemaakt bij de autoriteit persoonsgegevens. Daarnaast is een brief gestuurd naar iedereen waarvan gegevens in ons systeem opgeslagen waren.

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 2020 is er een klacht over de Bouwvereniging ingediend bij de klachtencommissie. De klacht werd ongegrond verklaard. De reden hiervoor was dat de klacht nog in behandeling was van de organisatie.

Governance

Begin 2020 is een nieuw visitatierapport ontvangen. Een rapport waarin we zien dat de organisatie positieve ontwikkelingen doormaakt. Ook staan er een aantal aanbevelingen in. Er is een verbeteragenda opgesteld om met deze aanbevelingen aan de slag te gaan. Er is een nieuw investeringsstatuut vastgesteld in juni 2020. Deze sluit nu aan op de marktwaarde en beleidswaarde.

In september heeft er een Governance-inspectie plaatsgevonden door de AW. Dit heeft geleid tot de aanbeveling om een aantal zaken op te pakken. Een van de zaken waar behoefte aan is, is een visie op toezicht en besturen. Daarnaast is actualisatie nodig van de klokkenluidersregeling, het integriteitsbeleid en het bestuursreglement. De actualisering van deze zaken is eind februari 2021 gerealiseerd. De visie op toezicht en besturen is voor 1 mei 2021 gereed.

Verbindingen

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

VOF Zuiderhaven

Er wordt volop gewerkt aan plannen voor het Dukdalfterrein. Na realisatie van het Dukdalfterrein wordt de VOF Zuiderhaven geliquideerd. Dit zal in 2021 plaatsvinden.

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. Inmiddels zijn alle percelen van deze positie verkocht. Levering van het laatste perceel wordt in 2021 verwacht. Zodra de levering heeft plaatsgevonden, wordt de Kanaalweg BV geliquideerd.

Onze partners



Begin 2020 is de presentatie van het ondernemingsplan geweest, waarbij veel huurders en partners aanwezig waren. Dat was de laatste grootschalige bijeenkomst voor de coronamaatregelen van kracht gingen. Door de coronacrisis staan dergelijke bijeenkomsten en overleggen met partners op een laag pitje. Zo is de jaarlijkse relatiedag met de gemeente komen te vervallen als ook het jaarlijkse bezoek van de gemeenteraad. Ondanks de coronabeperkingen heeft overleg plaats kunnen vinden op alle niveaus met verschillende partners.

Betrekken huurders

Onze belangrijkste partner 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 2021.



Betrekken overige partners

Met de gemeente vindt regelmatig overleg plaats op bestuurlijk niveau en op ambtelijk niveau. Er wordt nauw samengewerkt om zo de volkshuisvestingsplannen te verwezenlijken. Daarnaast is er overleg met diverse zorgpartijen die actief zijn in de gemeente Harlingen. We voorzien in huisvesting van verschillende groepen mensen die zorg nodig hebben.

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.

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. Het handboek voor het vaststellen van de marktwaarde wordt jaarlijks geactualiseerd. De actualisatie van het handboek heeft marktwaardewijzigingen tot gevolg. Dit leidt ook tot wijzigingen van de beleidswaarde.

In 2021 stellen wij een nieuwe vastgoedstrategie vast. 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. Het landelijke rapport opgave en middelen laat zien dat ook woningmarktregio Friesland onvoldoende middelen heeft om de opgave te kunnen betalen.



Verlag RvC

Inleiding

Om met de woorden van onze bestuurder in haar blog te beginnen: De wereld is in 2020 in korte tijd ongelooflijk veranderd. Door een onzichtbaar minuscuul virus (corona) worden wij geconfronteerd met onze kwetsbaarheid en dit laat diepe sporen na. Ook wij ontkwamen er niet aan om onze dienstverlening drastisch aan te passen. In het belang van de gezondheid van huurders, van woningzoekenden, van relaties, van belanghouders en van onszelf. Toch blijven wij dat doen binnen de uitgangspunten van ons nieuwe ondernemingsplan: Samen werken aan veilig, gezond en prettig wonen voor bewoners in buurten en dorpen in de gemeente Harlingen. De aard van ons werk verandert niet. Maar het besef dat het een gezamenlijke opgave is, dat groeit.

Veilig, gezond en prettig wonen kan je niet alleen. Daar heb je elkaar voor nodig. Bewoners, de woningcorporatie, de gemeente, politie, welzijn- en zorgpartijen, enzovoort.



En dat doen wij met veel passie en energie en met enthousiasme, balancerend binnen de verschillende economische, sociale, politieke en maatschappelijke spanningsvelden om ons heen: de druk op de woningmarkt ten gevolge van het grote tekort aan en de stijgende prijzen van woningen, de beschikbaarheid van c.q. tekort aan woningen voor specifieke doelgroepen als bijv. jongeren (de starters) en ouderen, de prijs van het wonen, de woonlastendiscussie, de roep om de huren in 2021 niet te verhogen, de duurzaamheid van de woningen, zowel op het gebied van de energetica als het langer zelfstandig kunnen blijven wonen, etc.

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

- Enerzijds stijgende hoge lasten als bijv. de verhuurdersheffing, de vennootschapsbelasting, de maatregelen ATAD, het extra bijdragen aan het financieel oplossen van het Vestia-probleem, en
- Anderzijds wordt ook steeds meer aandacht gevraagd voor zaken als de maatschappelijke opgave van de omgang met kwetsbare groepen, de uitstroom uit de GGZ, het passend toewijzen, de beschikbaarheid van woningen voor de middeninkomens, het huisvesten van uitgeprocedeerde asielzoekers het omgaan met financiële problemen en huisuitzettingen, de overlastproblematiek, de aandacht c.q. medeverantwoordelijkheid voor de leefbaarheid van buurten en wijken.

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

Eind 2019 heeft De Bouwvereniging hard gewerkt aan haar nieuwe ondernemingsplan '2020-2024: Klaar voor de toekomst' met op 4 februari de feestelijke aftrap met de belanghouders. In het ondernemingsplan staat met name 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. En daarvoor zijn wij tenslotte opgericht. Er wordt goed geluisterd naar de huurders, zodat kan worden bijgedragen aan veilig, prettig en gezond wonen.



Daarnaast wordt er hard gewerkt aan een nieuw strategisch voorraadbeleidsplan en aan een strategische personeelsplanning om zo klaar te zijn voor de toekomst. En dat alles binnen de beperkingen van de corona-pandemie.

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.

De Visie op Governance

De Visie op Governance kenmerkt zich door een 4-tal rollen, waarvoor de RvC verantwoordelijk is:

Toezichtrol

- Op het functioneren en presteren van de organisatie
- Op het behalen van de maatschappelijk gewenste doelen
- Op het beleid van het bestuur, inclusief de maatschappelijke en financiële prestaties en de realisatie van de strategische doelstellingen van de corporatie
- Op de risico's die de realisatie van de doelstelling bedreigen
- Op de 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.

Werkgeversrol

- Het bepalen van de omvang en de vormgeving van de topstructuur
- De werving, selectie en benoeming directeur-bestuurder
- Het vaststellen van de beloning van het bestuur
- Beoordeling DB op basis van jaarlijkse afspraken
- Het bevorderen van de ontwikkeling van competenties van het bestuur;
- Het schorsen en ontslaan van het bestuur;
- (Bewust nadenken over) de opvolging;
- Het zorgdragen voor de continuïteit in het bestuur bij tussentijds ontslag.

Adviesrol

- Het met raad en daad terzijde staan van de DB
- Het gevraagd en ongevraagd adviseren van de DB, met inachtneming van de verantwoordelijkheid van de bestuurder.

Klankbordrol

- Agendeert maatschappelijk relevante thema's en vraagstukken vanuit de samenleving
- 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.)

In dit verslag legt de Raad van Commissarissen verantwoording af over de wijze waarop zij invulling heeft gegeven aan de uitvoering van haar rol, taken en bevoegdheden in 2020. Naar aanleiding van de Governance Inspectie van de Autoriteit woningcorporaties van (rapport-bespreking op 24 september 2020) werden de navolgende conclusies getrokken:



“De RvC bestaat uit vijf leden met elk hun eigen achtergrond en expertise. Daarmee lijkt de RvC voldoende divers. De Aw heeft de indruk dat de kritische houding en countervailing power van de raad, ten opzichte van de vorige Governance inspectie, zich in positieve zin hebben ontwikkeld.

Een aandachtspunt voor deze RvC is haar rolvastheid inzake onderscheid tussen bestuur en (intern) toezicht. Ook heeft de Aw de indruk dat de advies- en klankbordrol richting bestuurder beperkt uit de verf komt. Deze RvC lijkt voor een groot deel nog in de toezichthoudende rol te zitten.

Op basis van de aangereikte stukken en de gevoerde gesprekken tijdens deze Governance inspectie concludeert de Aw dat de Governance op enkele punten nog niet voldoet aan de criteria voor Good Governance:

- Ten aanzien van het bestuur is een scherpere invulling van de bestuurdersrol en positionering t.o.v. de RvC noodzakelijk.
- De RvC dient in haar toezicht rol meer afstand te nemen van de bestuurder.
- Het verdient aanbeveling dat de RvC haar klankbord- en adviesrol meer invult en meer als eenheid daarin opereert.

Op basis hiervan is afgesproken dat uiterlijk 1 mei 2021 een gezamenlijke visie op de Governance is ontwikkeld.

Ook 2020 is weer een druk jaar geweest: het opstarten en uitvoeren van nieuwbouwprojecten, de verdere invulling van participatieprocessen, vernieuwde werkprocessen, veranderingen en aanpassingen in wet- en regelgeving etc. hebben veel tijd geleverd van de gehele organisatie. Daarnaast heeft bijna het gehele jaar in het teken gestaan van de Corona-pandemie: dit vroeg extra maatregelen en wijzigingen in bestaande processen om de continuïteit van de dienstverlening zoveel mogelijk te garanderen.



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 tertiaal-rapportages zijn op basis van dit toetsingskader gepresenteerd en geven daarmee feitelijk invulling aan en van het toetsingskader.

2.2. Governancecode Woningcorporaties 2020

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.

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

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

Principe 3: Bestuur en RvC zijn geschikt voor hun taak

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

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

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.

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 2020 is de onafhankelijkheid van de directeur-bestuurder en de commissarissen gewaarborgd. Er is gesproken met vertegenwoordigers van de huurdervereniging over de onderlinge samenwerking. De (her)benoeming van de huurderscommissaris(sen) speelde begin 2020 en is geëffectueerd.

In oktober heeft er een Governance-inspectie van de Autoriteit woningcorporatie plaatsgevonden. Aan de hand hiervan worden er enkele acties verwacht. Dit zijn: Het actualiseren van de klokkenluidersregeling, het integriteitsbeleid en het bestuursreglement. Daarnaast wordt verwacht dat er een Visie op Toezicht komt. In samenspraak met de DB is besloten om hier in gezamenlijkheid een Visie op Governance van te maken, een visie op zowel het besturen als op het toezichthouden. Door corona heeft de totstandkoming van deze visie vertraging opgelopen. Met de Aw is afgesproken dat de Visie op Governance uiterlijk vóór 1 mei 2021 zal zijn ontwikkeld.



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.

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

- a) de Statuten (herzien in 2016)
- b) het reglement van de RvC met bijlagen en het reglement Bestuur met bijlagen (herzien in 2016)
- c) het reglement financieel beheer (opgesteld in 2016 en aanpassing in 2017 Addendum)
- d) het ondernemingsplan 'Klaar voor de Toekomst' (2020)
- e) de (meerjaren-)begroting
- f) het treasurystatuut (herzien in 2016)
- g) het investeringsstatuut (geactualiseerd in 2020)
- h) het verbindingsstatuut
- i) de integriteitscode.

Eind 2020 is begonnen met de herijking van het bestaande Strategisch Voorraad Beleidsplan. Streven is om deze herijking in april 2021 af te ronden.



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 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 2020 drie keer in vergadering bijeen.

De volgende onderwerpen zijn besproken:

- Risicobeheersing bij de Bouwvereniging
- Jaarverslag 2019
- Jaarverslag 2019 verbindingen



- Fraude, corruptie of andere onregelmatigheden
- Begroting 2021 en meerjarenbegroting 2021- 2030
- Assurancerapporten en managementletter accountant
- Vigerende wet- en regelgeving
- Beoordeling accountant
- Afkoop erfpacht
- Investerings Plan Zuid fase 3
- Investeringsstatuut



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 2020 is ontvangen.

3.2.2. Managementletter

De managementletter 2020 is besproken in een RvC-vergadering in 2021. De gerapporteerde bevindingen zullen in 2021 opgepakt worden. Nog niet alle bevindingen van 2019 zijn, mede door corona, in 2020 opgepakt.

3.3. Toezicht op volkshuisvestelijke en maatschappelijke prestaties

Naar aanleiding van het door De Bouwvereniging in juni 2020 uitgebrachte bod voor 2021 zijn in nauw overleg samen met de gemeente Harlingen én met de Huurdersvereniging Harlingen prestatieafspraken gemaakt voor 2021.

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 partners: de huurders (vertegenwoordigt door de Huurdersvereniging Harlingen) en de gemeente.

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 2020 één klacht is ingediend over de Bouwvereniging, die als niet-ontvankelijk beoordeeld is. 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 uitkomsten van het visitatierapport zijn verwerkt in een verbeteragenda waaraan is gewerkt.



3.4. Toezicht op stakeholderdialog

De Raad is periodiek door het bestuur geïnformeerd over de dialogen met de diverse partners. 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 partners en huurders 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 partners leeft. Ook in 2020 vond het jaarlijks overleg tussen de Huurdersvereniging Harlingen (HvH) en de RvC weer plaats om elkaar te informeren. De jaarlijkse relatiedag met de gemeente Harlingen heeft door Corona in 2020 helaas geen vervolg kunnen krijgen.



3.5. Toezicht op risicobeheersing

In 2019 is een 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 bedden 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.

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 t/m 19 april uit mevrouw J.M. de Groot-Stoker (voorzitter) en tot 1 juli 2020 de heren W.H.C. Bulthuis en W.G.M. Megens en daarna uit mevrouw I.M. van der Wal (voorzitter) en de heer W.H.C. Bulthuis. Deze commissie voert met de bestuurder jaarlijks een voortgangsgesprek en een beoordelings- en planningsgesprek en kan indien nodig aanvullende gesprekken organiseren.



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 en herbenoemd per 1 oktober 2019. In haar arbeids-overeenkomst hebben wij niet alleen afspraken gemaakt over salariëring en arbeidsvoorwaardelijke zaken, maar ook over haar verdere ontwikkeltraject. In 2020 heeft mevrouw van der Wier de Postgraduate Governance opleiding voor commissarissen en bestuurders voltooid bij het Wagnerinstituut.

4.1.2. Beoordelingskader en beoordeling

Wij werken in 2020 met een beoordelingskader vanuit de prestatiegebieden en competenties:

- 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.
- Taken en resultaten
- 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 ontwikkelingen passend bij de maatschappelijke opgaven
- De organisatie: professionele autonomie van medewerkers, ontwikkelen van beleidskracht.
- Persoonlijke ontwikkeling directeur-bestuurder
- Competenties (gericht op gedrag en resultaat)
 - Mensgericht leiderschap
 - Taakgericht leiderschap
 - Visie
 - Communicatie
 - Samenwerking
 - Onafhankelijk denken

Wij hanteren een beoordelingscyclus, die er als volgt uitziet:

Functionerings- of voortgangsgesprek	juni
Beoordelings- en planningsgesprek	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 C (door een daling van het aantal wooneenheden is de Bouwvereniging van klasse van E naar C verschoven). Het daarbij behorende bezoldigingsmaximum in 2020 voor Stichting de Bouwvereniging is € 118.000. Het salaris van mevrouw van der Wier is op basis van presteren en gemaakte afspraken per 1/1/2020 verhoogd naar dit maximum.

Alle topfunctionarissen van De Bouwvereniging voldoen in 2020 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 integriteitscode 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

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

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

In 2020 zijn projecten als Almenum en Plan Zuid fase 3 gespreksonderwerpen geweest die ertoe deden. Zowel de bestuurder als de RvC waren zich daarbij steeds bewust van ieders eigen rol en verantwoordelijkheid.



5. Over de RvC

5.1. In het verslagjaar 2020

Door corona is er slechts 2 maal fysiek vergaderd. De overige vergaderingen hebben digitaal plaats gevonden.

RvC v.l.n.r. dhr. Hanenburg, dhr. Kroeze, mw.de Groot (tot 19/4), dhr. Bulthuis en dhr. Megens



5.1.2. Benoeming

In 2020 is:

- Mevrouw M. de Groot-Stoker (voorzitter RC en huurderscommissaris), na 2 termijnen op 19 april uitgetreden.
- Per 01-02-2020 dhr. C.J. Hanenburg, huurderscommissaris met het profiel Vastgoedbeheer- en ontwikkeling met een positieve zienswijze van de AW herbenoemd voor een 2^e termijn van 4 jaar tot 01-02-24.
- Per 01-05-2020 is na een zorgvuldige sollicitatieprocedure onder begeleiding van een extern deskundige op voordracht van de Huurdersvereniging met een positieve zienswijze van de AW benoemd mevrouw I.M. van der Wal.

5.1.3. Schema samenstelling & rooster van aftreden

Naam en functie	Profiel	M/ V	Ge- boorte- jaar	Benoemings- jaar	Zitting t/m
W.G.M. Megens Voorzitter RvC	Bestuurlijk / maatschap- pelijk / volkshuisvestelijk	M	1954	2014 Herbenoeming 19-01-2018	31-12-21 Aftredend
H.E. Kroeze Vicevoorzitter RvC/ Voorzitter Auditcie.	Financieel economisch / bedrijfskunde	M	1971	2015 Herbenoeming	31-12-22 Aftredend
C.J. Hanenburg Lid RvC - Huurderscommis- saris/ Lid Auditcie.	Vastgoedbeheer- en ontwikkeling	M	1966	01-02-2016 Herbenoeming 01-02-2020	01-02-24 Aftredend
W.H.C. Bulthuis lid RvC - Lid Remuneratie- cie.	Juridisch	M	1969	18-04-2017 (1 ^e termijn)	18-04-21
I.M. van der Wal Lid RvC-Huurderscommissa- ris Voorzitter Remuneratie- cie.	Wonen en zorg klantperspectief	V	1965	01-05-2020 (1 ^e termijn)	01-05-24



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	-
C.J. Hanenburg	Senior Adviseur Vastgoed	-
W.H.C. Bulthuis	Advocaat	-
I.M. van der Wal	Directeur GGZ / organisatieadviseur	Lid Raad van Advies AOG School of management

5.1.4. Samenstelling

Alle commissarissen zijn benoemd op basis van een duidelijke profielschets, die zijn grondslag vindt in de uitgangspunten van wet- en regelgeving. Commissarissen worden 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 hebben herbenoemde en nieuwe leden de fit & proper-test met goed gevolg voltooid.

5.2. Functioneren

5.2.1. Integriteit en onafhankelijkheid

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

5.2.2. Aanspreekbaarheid

De RvC als zodanig is aanspreekbaar voor alle partners en huurders 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 actief 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.



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 zelfevaluatie over 2020 zou plaatsvinden in maart 2021, mits de corona maatregelen dit fysiek mogelijk maken. 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 verbeterpunten voortkomend uit de zelfevaluatie in 2020 en 2021 de volle aandacht krijgen. De voorzitter van de raad heeft de verbeterpunten verwerkt 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 2020	Voorwaarden PE-punten	Voldaan aan PE-punten eis
Dhr. W.G.M. Megens (voorzitter)	4	5	ja (1 punt uit overschot 2019)
Dhr. H.E. Kroeze (vicevoorzitter)	6	5	ja
Dhr. C.J. Hanenburg (lid)	8	5	ja
Dhr. W.H.C. Bulthuis (lid)	13	5	ja
Mw. I.M. van der Wal (lid)	5	3	ja

5.3 Bezoldiging

De VTW kent sinds 2015 een voor alle leden bindende 'Beroepsregel bezoldiging commissarissen'. De bezoldigingsmaxima voor RvC-leden en RvC-voorzitters liggen in de beroepsregel lager dan in de WNT waar deze respectievelijk 10% en 15% bedragen van het toepasselijk bezoldigingsmaximum dat op grond van de sectorregeling geldt voor de corporatie.



5.4. Vergaderingen, overleg

5.4.1. Vergader- en besluitenschema

De Raad van Commissarissen heeft in 2020 5 keer een reguliere vergadering gehouden. De volgende besluiten zijn genomen:



Agendapunt	Besluit
RvC vergadering 08-12-2020 9.a.2 Voorstel aanpassing vergoeding RvC per 2021 - ter vaststelling	De RvC stemt in met het voorstel voor aanpassen vergoeding van RvC per 2021.
RvC vergadering 08-12-2020 6.b (Meerjaren) Begroting 2021 - ter goedkeuring	De begroting van 2021 en meerjarenbegroting 2021 - 2030 wordt door de RvC goedgekeurd en vastgesteld.
RvC vergadering 08-12-2020 6.c Prestatieafspraken 2021 - ter vaststelling	De RvC besluit de prestatieafspraken 2021 goed te keuren, deze worden vastgesteld.
RvC vergadering 08-12-2020 7.c Haalbaarheidsvoorstel Werkplaats - ter goedkeuring	De RvC stemt in met het haalbaarheidsvoorstel voor de werkplaats. DBv kan hier verder mee aan de slag.
RvC vergadering 08-12-2020 9.a.4 Voorstel herbenoeming Wim Bulthuis	De RvC stemt in met voorgenomen herbenoeming van dhr. Bulthuis. Daarvoor zal eerst dhr. Bulthuis eerst de Fit en Proper test moeten doorlopen.
RvC vergadering 08-12-2020 6.d Plan van Aanpak Opstellen Toezichtvisie - ter bespreking	Afgesproken wordt om dhr. Parie een plan van aanpak te laten maken voor de visie op toezicht van de RvC
RvC vergadering 06-10-2020 6 Investeringsbesluit Plan Zuid fase 3 - ter goedkeuring	Het investeringsbesluit Plan Zuid fase 3 wordt door de RvC goedgekeurd.
RvC vergadering 16-06-2020 5 Investeringsstatuut - ter goedkeuring	Het investeringsstatuut wordt door de RvC goedgekeurd en vastgesteld.
RvC vergadering 16-06-2020 2.b de Bouwvereniging, Participatie BV - ter vaststelling	De RvC besluit het jaarverslag 2019 van de Bouwvereniging en de Participatie BV met genoemde opmerkingen goed te keuren en vast te stellen.
RvC vergadering 16-06-2020 7 Bod 2021-ter bespreking	De RvC besluit in te stemmen met het Bod 2021
RvC vergadering 21-04-2020 5.a.1 Benoeming RvC lid I.M. van der Wal- ter besluit	De RvC besluit mevrouw Inge Marit van der Wal per 1 mei 2020 te benoemen als lid van de Raad van Commissarissen van de Bouwvereniging. Zij heeft daarvoor een positieve fit en proper-test doorlopen.
RvC vergadering 25-02-2020 6.b.2 Voorgenomen besluit benoeming mw. I. van der Wal	De RvC stemt in met het voorgenomen besluit om mw. Van der Wal per 1 mei 2020 te benoemen als nieuw RvC lid.
RvC vergadering 25-02-2020 6.b.1 Herbenoeming dhr. C. Hanenburg - ter vaststelling	De RvC besluit dhr. Hanenburg te herbenoemen voor een tweede termijn van 4 jaar als RvC lid.
RvC vergadering 25-02-2020 5.c Erfpacht waardering - ter goedkeuring	De RvC gaat akkoord met de afkoop van erfpacht voor € 2.590.000. Daar komen de notariskosten en overdrachtsbelasting nog bij.



Enkele (andere) belangrijke onderwerpen waren:

- Periodieke Tertiaal-rapportages
- Verslagen auditcommissie
- Jaarschema RvC 2020
- 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 partner van De Bouwvereniging.

In 2020 hebben de beide huurderscommissarissen, mevrouw I.M. van der Wal en de heer C.J. Hanenburg, regelmatig contact gehad met deze huurdersvertegenwoordiging.

5.4.3. Overleg OR

De Raad van Commissarissen heeft ook in 2020 overleg gevoerd met de OR.

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

5.4.4. Overleg met overige partners

Door Corona is er in 2020 helaas geen (thema) middag geweest met het College van B&W van de gemeente Harlingen en de verantwoordelijke volkshuisvestelijke managers.

6. Tot slot

De RvC heeft waardering voor de in 2020 verrichte inspanningen en spreekt hiervoor zijn erkentelijkheid uit tegenover alle geledingen van de organisatie. Ondanks corona is De Bouwvereniging samen met alle externe partners weer in staat geweest haar taak als sociaal volkshuisvester voor haar huurders zo goed mogelijk uit te voeren.

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 2020 <= 39.055)

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.

Deze doelgroep bestaat uit woningzoekenden die nauwelijks worden bediend. Voor een passende toewijzing aan deze doelgroep met een inkomen tussen € 39.055 en 43.574 ligt de huurprijs boven de € 663,40. 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 woonruimtebemiddelingssysteem. 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 € 737,14 verhuren we aan huurders met een inkomen beneden de € 39.055. De overige 20% **mag** aan hogere inkomens toegewezen worden in twee categorieën van 10%. De Bouwvereniging voldoet in 2020 aan het passendheid-criterium en aan de Europese regelgeving.

Urgentie en bemiddeling

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 verouwenarts. 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. Naast het verlenen van urgentie kunnen we in hele specifieke gevallen een woningzoekende ook bemiddelen naar een andere woning.

Woningzoekenden

Het aantal woningzoekenden bij de Bouwvereniging bedraagt 3.269 per ultimo 2020. Dit is een stijging van 169 ten opzichte van ultimo 2019. Van deze 3.269 woningzoekenden waren er 769 actief zoekend naar een woning in 2020. Actief woningzoekenden zijn degenen die in 2020 één keer of vaker hebben gereageerd op ons woningaanbod. Dit is 24 % van het totaal dat ingeschreven staat.



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

Type huishouden	Leeftijd	Inkomen	Aantal	
			2020	2019
Eenpersoonshuishoudens	< AOW leeftijd	<= Huurtoeslaggrens	1004	937
		> Huurtoeslaggrens	345	367
	>= AOW leeftijd	<= Huurtoeslaggrens	275	259
		> Huurtoeslaggrens	138	121
Tweepersoonshuishoudens	< AOW leeftijd	<= Huurtoeslaggrens	264	281
		> Huurtoeslaggrens	268	273
	>= AOW leeftijd	<= Huurtoeslaggrens	283	273
		> Huurtoeslaggrens	313	266
Drie- en meerpersoonshuishoudens	< AOW leeftijd	<= Huurtoeslaggrens	231	201
		> Huurtoeslaggrens	133	112
	>= AOW leeftijd	<= Huurtoeslaggrens	5	1
		> Huurtoeslaggrens	10	9

Uit dit overzicht blijkt de volgende verhouding:

	2020		2019	
	Aantal	Percentage	Aantal	Percentage
Eenpersoonshuishoudens	1.762	54	1.684	55
Tweepersoonshuishoudens	1.128	34	1.093	35
Drie- en meerpersoonshuishoudens	379	12	323	10
Primaire doelgroep	2.062	63	1.952	63
Secundaire doelgroep	1.207	37	1.148	37

Er is een lichte procentuele verschuiving naar drie- en meerpersoonshuishoudens. De verhouding primaire doelgroep/secundaire doelgroep is gelijk gebleven.

Indeling ingeschrevenen naar huidige woonsituatie:

	per ultimo 2020		per ultimo 2019	
	aantal	percentage	aantal	percentage
Zelfstandig	2.302	70	2.218	72
Onzelfstandig/onbekend	967	30	882	28

Hier zien we voor het tweede achtereenvolgende jaar een procentuele afname van het aantal zelfstandig wonende woningzoekenden en een toename van onzelfstandig/onbekend.

Indeling ingeschrevenen naar leeftijdscategorie:

Leeftijd	per ultimo 2020		per ultimo 2019	
	aantal	Percentage	aantal	percentage
Jonger dan 18 jaar	0	0	0	0
18 t/m 24 jaar	373	11	339	11
25 t/m 34 jaar	450	14	410	13
35 t/m 44 jaar	327	10	297	10
45 t/m 54 jaar	428	13	421	13
55 t/m 64 jaar	599	18	579	19
65 t/m 74 jaar	653	20	657	21
75 jaar en ouder	439	14	397	13
Totaal	3.269	100	3.100	100

Acceptatiegraad en reactiegraad

Er zijn 244 woningen aangeboden en geaccepteerd. Hiervoor zijn 360 aanbiedingen gedaan, waarop 116 weigeringen zijn binnengekomen. Dit betekent een acceptatiegraad van 67,78%. Via advertenties kwamen 14.307 reacties binnen. Dit betekent een reactiegraad van 58,6 per woning, vrijwel gelijkblijvend met 2019 (60,6).

De onderverdeling op wijken:

Wijk/Dorp	2020		2019	
	Aantal woningen	Gemiddeld aantal reacties per woning	Aantal woningen	Gemiddeld aantal reacties per woning
Binnenstad	106	85,40	29	360,35
Koningsbuurt	0	-	0	-
Midlum	14	27,71	4	39,50
Oosterparkwijk	50	44,88	80	36,38
Plan Zuid	25	45,72	149	24,97
Rode Dorp	27	28,67	32	27,91
Trebol	11	55,36	8	32,38
Wijnaldum	11	8,82	2	11,00

De hoge reactiegraad in de Binnenstad in 2019 is veroorzaakt door advertenties nieuwbouw, waarbij woningen (nieuwbouw Dukdalf) 2020 zijn verhuurd.



Onderverdeling naar woningtypen:

Woningtype	2020	2019		
	Aantal woningen	Gemiddeld aantal reacties per woning	Aantal woningen	Gemiddeld aantal reacties per woning
Appartement met lift	91	83,96	31	313,87
Appartement zonder lift	22	45,59	65	27,37
Benedenwoning	10	29,10	17	12,95
Bovenwoning	4	33,75	11	45,18
Hoekwoning	55	48,62	55	32,43
Seniorenwoning	17	14,00	9	17,44
Tussenwoning	45	57,80	116	36,60

De hoge reactiegraad op een appartement met lift in 2019 is destijds beïnvloed door de nieuwbouwappartementen Dukdalf, die in 2020 zijn verhuurd.

Toegewezen woningen in 2020

In 2020 zijn in totaal 252 woningen verhuurd (2019: 304). 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 1-1-2020 t/m 31-12-2020:

Huishoudtype	Huishoudinkomen per jaar	Huurklasse		
		<= 619,01	> 619,01 & <= 737,14	> 737,14
eenpersoons, < AOW-leeftijd	<=23.225	80	0	0
eenpersoons, AOW-leeftijd	<=23.175	16	0	0
eenpersoons, < AOW-leeftijd	> 23.225	22	1	0
eenpersoons, AOW-leeftijd	> 23.175	24	0	0
tweepersoons, < AOW-leeftijd	<= 31.550	21	0	0
tweepersoons, AOW-leeftijd	<= 31.475	33	0	0
tweepersoons, < AOW-leeftijd	> 31.550	9	4	0
tweepersoons, AOW-leeftijd	> 31.475	18	4	0
		Huurklasse		
		<= 663,40	> 663,40 & <= 737,14	> 737,14
drie en meer persoons, < AOW-	<= 31.550	15	1	0
drie en meer persoons, AOW-leef-	<= 31.475	0	0	0
drie en meer persoons, < AOW-	> 31.550	2	2	0
drie en meer persoons, AOW-leef-	> 31.475	0	0	0
Totaal		240	12	0

In totaal zijn er 166 woningen toegewezen aan woningzoekenden die recht hebben op huurtoeslag. Er is één toewijzing in deze groep gedaan waarbij de huur boven de grens van € 619,01/€ 663,40 is. Dit betekent dat 99,40% correct is toegewezen, waarmee voldaan is aan de passendheidstoets van minimaal 95% correct verhuurd.



Totaaloverzicht "scheefheid":

	2020		2019	
	Aantal	percentage	Aantal	percentage
Goedkope woningen (<432,51) toegewezen aan secundaire doelgroep	1	0,40%	11	3,62%
Woningen boven aftoppingsgrens toegewezen aan primaire doelgroep	1	0,40%	3	0,99%
Totaal	2	0,79%	14	4,61%

Staatssteun

In 2020 moest minimaal 80% van de woningen beneden een huurprijs van € 737,14 toegewezen worden aan huurders met een inkomen beneden de € 39.055. Maximaal 10% mocht toegewezen worden aan huurders met een inkomen tussen de € 39.055 en € 43.574 en maximaal 10% toegewezen aan huurders met een inkomen boven de € 43.574.

In totaal zijn er in 2020 252 woningen verhuurd.

- Daarvan zijn 243 verhuurd aan huurders met een inkomen beneden de € 39.055 (96,43%)
 - Zes woningen zijn aan huurders met een inkomen tussen de € 39.055 en € 43.436 verhuurd (2,38%)
 - Drie woningen zijn verhuurd aan huurders met een inkomen boven € 43.436 (1,19%)
- Daarmee voldoet De Bouwvereniging aan de Europese regelgeving betreffende de staatssteun.

Woningmutaties

De mutatiegraad bedroeg 7,67% in 2020. Vanuit ons voorraadplan zijn er zeven opgezegde woningen aangeboden voor verkoop. In totaal zijn er in 2020 zes woningen verkocht (waarvan twee woningen opgezegd in 2019).

Er zijn in 2020 ook woningen aangekocht. Er is een actief aankoopbeleid ingezet om een aantal kleine vve's op te kunnen heffen. Enkele wat grotere slapende vve's zijn ondergebracht bij Pand Garant. Zij doen het beheer van alle actieve vve's bij de Bouwvereniging.

Huurklasse in €	Aantal woningen	Percentage	Aantal mutaties	Percentage
<250	1	0	1	0
250-300	13	0	4	2
300-350	65	3	3	2
350-400	163	7	15	8
400-450	212	9	28	15
450-500	319	13	25	14
500-550	685	28	62	34
550-600	499	21	27	15
600-650	294	12	11	6
>650	134	6	7	4
Totaal	2385	100	183	100



Huuraanpassing per 1 juli 2020

In 2020 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 2,6% 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:

- 3,6% gevraagd voor woningen met een huurprijs lager dan 60% van de maximale huur
- 2,6% voor woningen met een huurprijs tussen de 60% en 65% van de maximale huur
- 2,1% voor woningen met een huurprijs tussen de 65% en 70% van de maximale huur en
- 1,7% 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. Een aantal woningen (recente nieuwbouwprojecten) zijn afgetopt op de “kwaliteitskortingsgrens” c.q. “eerste aftoppingsgrens” conform afspraken, die hierover gemaakt zijn. Dit om de beschikbaarheid van de betaalbare voorraad op peil te houden. 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 ook in 2020 invulling aan gegeven. Concreet ging dit om huurbevrozing of aftopping. Huishoudens met een huurprijs hoger dan € 619,01 of € 663,40 (e.e.a. afhankelijk van grootte huishouden) en een laag inkomen kunnen huurbevrozing aanvragen. Wij hebben 226 potentiële kandidaten geattendeerd dat zij een huurbevrozing kunnen aanvragen. Er zijn in totaal 27 huishoudens waarvan de huur is bevroren dan wel afgetopt op een van de genoemde grenzen.

Bezwaren huurverhoging

In 2020 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.



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. Onder begeleiding van KAW-architecten en adviseurs is in 2020 het programma van eisen vastgesteld door de stuurgroep. Dit programma van eisen resulteert in een totale sloop en nieuwbouw van het huidige complex. Deze ingewikkelde boodschap is in 2020 Coronaproof mee gedeeld aan de bewoners middels een uitgebreide brochure en een film. In 2020 is er vervolgens een start gemaakt met de stedenbouwkundige plannen waarbij bewoners en omwonenden intensief worden betrokken.

Dit plan wordt in 2021 vastgesteld door de stuurgroep. Verder staat er in 2021 de draagvlakmeting onder bewoners op het programma en moet er een onherroepelijk bestemmingsplan worden vastgesteld door de gemeenteraad van de gemeente. Dit is nodig om de nieuwbouw te realiseren. De verwachting is dat we in 2022 kunnen beginnen met de sloop van de eerste woningen.

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. In 2020 is de aanbesteding gedaan voor de te realiseren nieuwbouw. In 2021 gaat de nieuwbouw van start.

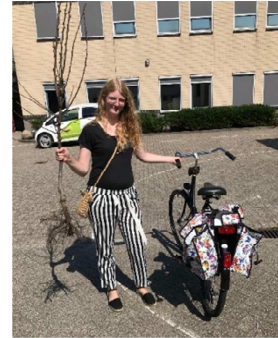
Leefbaarheid

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. Totaal is er in 2020 € 278.000 besteed aan leefbaarheid (directe kosten, loonkosten buurtbeheerder, deel loonkosten woonconsulenten). Ten opzichte van 2020 een daling van € 40.000. 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 2020 zijn er vier aanvragen gedaan die alle 4 gehonoreerd zijn. In 2020 is er een bedrag van ca. € 16.000 besteed aan het BBF.



In 2019 zijn we gestart met 'FF buurten' in de wijken. Bedoeling daarvan was om laagdrempelig met onze huurders in contact te komen. Helaas konden we dit door de coronamaatregelen niet continueren. In 2020 hebben we daarom een actie 'FF bellen' uitgevoerd om in coronatijd toch contact te houden met onze huurders. Dit werd door het merendeel van de huurders zeer op prijs gesteld.

In 2020 hebben we via social media plus door het uitbrengen van een speciale folder veel aandacht besteed aan het tuinonderhoud bij de woning. Spontaan is daarbij ook ingehaakt op een Friese actie "Red een perenboom", waarbij we onze huurders gratis 100 perenbomen bij ons kantoor konden ophalen.



Nieuw Zuid en de Klussenbus

'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'. Onderdeel van Nieuw Zuid is de Klussenbus. Een dienst die allerlei klusjes kan doen voor huurders die daar zelf niet toe in staat zijn. Ook onze organisatie kan tegen gereduceerd tarief een beroep doen op deze dienst om hand en spandiensten te leveren voor huurders gerelateerde leefbaarheidszaken zoals het opruimen van rotzooi, onkruid vrij maken van achterpaden en stegen etc.



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.



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 2020 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 2020 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 de dorpsbelangen van Midlum en Wijnaldum. Zo blijven we op de hoogte van wat er speelt.

Woningvoorraad

Onderhoud woningen

De totale uitgaven aan onderhoud bedragen in 2020 € 5,4 miljoen. Op de onderhoudslasten is een stepsubsidie in mindering gebracht van € 0,5 mln. Zodoende geeft de winst en verliesrekening een onderhoudslast van € 4,9 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. Het meeste niet planmatig onderhoud wordt uitgevoerd door de eigen onderhoudsdienst. De onderhoudsdienst wordt aangestuurd door de coördinator niet planmatig onderhoud. De Bouwvereniging heeft één mutatieopzichter. Hij inspecteert de woningen bij een mutatie en geeft aan wat er voor een nieuwe verhuuring aan de woning moet worden gedaan. De eigen onderhoudsmensen voeren dit werk grotendeels uit. Grotere klussen zoals een deel van de keukenvervangingen en een aantal comfort+ aanpassingen worden uitbesteed. Dit zijn in het niet planmatig onderhoud de klussen die voor een deel stil zijn komen te liggen door covid-19. Derhalve is er in 2020 in het planmatig onderhoud voor € 76.000 minder ingehuurd dan het voorgaande jaar.

Onder het planmatige onderhoud valt het cyclische onderhoud en het contractonderhoud. Deze scheiding in het onderhoud is ook de verdeling tussen de twee afdelingen van De Bouwvereniging. Het niet planmatige onderhoud wordt onder regie van de afdeling klant en markt uitgevoerd en het planmatige onderhoud onder regie van de afdeling bedrijfsvoering. Het niet planmatige onderhoud is veelal klant-gestuurd onderhoud, het planmatig onderhoud is meer budget-gestuurd.

Klein onderhoud

In 2020 zijn er veel minder meldingen voor klein onderhoud geweest dan begroot en dan voorgaande jaren het geval was. Dat is te verklaren doordat sinds de zomer van 2020 alleen nog spoedeisende klachten verholpen werden door covid-19. Met wat aanpassingen is geprobeerd zoveel als mogelijk de bewoners te helpen in het oplossen van geconstateerde problemen. Er zijn ca 25 % minder meldingen van klein onderhoud in behandeling genomen dan begroot was. De kosten zijn nagenoeg gelijk aan de begroting. Ten tijde van dat werkzaamheden wel konden worden uitgevoerd zijn diverse zaken alsnog bij huurders uitgevoerd die eerder zijn blijven liggen.

Schades

In 2020 zijn een tweetal grotere schades door brand geweest. De herstelkosten hiervan waren € 61.000. De vergoeding voor deze gemaakte kosten zal pas in 2021 komen zodat de gemaakte kosten geheel in de lasten van 2020 vallen.

Mutatieonderhoud

Er is aan 183 woningen onderhoud gepleegd die gemuteerd zijn naar een nieuwe huurder. Begroot was dat 225 woningen zouden muteren. De kosten per woning zitten nagenoeg op de begroting. Doordat er minder woningen zijn gemuteerd is voor het mutatieonderhoud € 369.000 uitgegeven waar € 434.000 was begroot.



Keukenonderhoud

Zoals hierboven als genoemd zijn de keukenvervangingen in bewoonde staat in de loop van 2020 stopgezet. Er zijn nog 61 keukens vervangen waar er 90 begroot waren. Op het totale budget van € 0,3 mln. is er een onderschrijding te zien van € 0,1 mln. Dit heeft puur te maken door de aantallen die niet gehaald zijn.

Comfort+

Sinds een aantal jaren worden er grotere aanpassingen aan woningen gedaan zodat bewoners tot op hogere leeftijd zelfstandig kunnen wonen. Er zijn intern woningen aangewezen die hiervoor in aanmerking komen. Veelal worden de woningen toegankelijker gemaakt, worden drempels uit de woning gehaald en wordt er op de bovenverdieping een tweede toilet geplaatst. Het streven is zo jaarlijks 50 woningen aan te pakken. Deels gaat dit op verzoek van de zittende huurder. Deels gebeurt dit bij mutatie als de woning wel op de lijst staat en de woning leeg is. Dit is een natuurlijk moment om de woning aan te pakken. Net als bij de onderhoudssoorten hiervoor geldt dat in bewoonde staat medio 2020 gestopt is met het honoreren van verzoeken van bewoners voor de aanpassingen. Wel zijn er nog woningen bij mutatie aangepakt. In totaal zijn er 36 woningen verbeterd via het comfort+ programma. De kosten hiervan zijn € 446.000 (begroot: 633.000). Deze kosten worden geactiveerd als zijnde verbeteringen.

Planmatig onderhoud

Bij de Bouwvereniging voeren we planmatig onderhoud cyclisch uit. Alle woningen worden eens in de zeven jaar bezocht. Tijdens het planmatig onderhoud worden de woningen altijd geschilderd. Gelijktijdig met het schilderwerk nemen we ook het overige planmatig onderhoud en de isolatie maatregelen mee. In 2020 zijn 437 woningen in dertien complexen aangepakt. De totale onderhoudskosten aan planmatig onderhoud bedroegen € 3,2 mln. Bij deze woningen werden 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 en deuren
- 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 2019 waren er zes projecten die doorliepen naar 2020. Van deze zes projecten zijn in 2020 vijf projecten geheel uitgevoerd en afgerond. Alleen complex 90 (Kimswerderweg) vergt zoveel voorbereiding dat dit project nogmaals is doorgeschoven naar 2021. Met het vervangen van cv-ketels is in 2020 een extra slag gemaakt. De betrouwbaarheid maar vooral de veiligheid van de AGPO cv-ketels stond al een tijdje ter discussie, daarom hebben we in 2020 alle nog aanwezige AGPO cv-ketels vervangen.



Natuurlijk stond 2020 in het teken van covid-19. Ook in het planmatige onderhoud zijn de nodige gevolgen ondervonden. Projecten werden (deels) van de een op de andere dag stilgelegd. Dit had tot gevolg dat hier en daar meer kosten werden gemaakt dan voorzien, maar de meeste gevolgen hiervan ondervonden helaas onze huurders. Geplande werkzaamheden werden afgezegd en verplaatst of werkzaamheden in de woning konden niet in één keer worden uitgevoerd. Het gevolg was dat werkzaamheden langer duurden dan gepland en bewoners langer overlast ondervonden.

Ondanks alle coronamaatregelen zijn alle onderhoudsprojecten voorbereid en opgestart. Alleen complex 410 (Trebol) is in 2020 niet volledig uitgevoerd met als gevolg dat dit project deels is doorgeschoven naar 2021. Dit betreft nog voornamelijk het schilderwerk. Isolatie en bouwkundige werkzaamheden zijn wel in het verslagjaar uitgevoerd.

Contractonderhoud

De kosten voor contractonderhoud bedragen in 2020 € 407.000,-. Hiervan ging net als voorgaande jaren een groot deel naar onderhoud aan cv-ketels (62,8%) en liften (15,6%). De overige kosten (21,6%) werden voornamelijk besteed aan onder meer automatische deuropeners, inspecties aan (nood)verlichtingen en controles op hang-en-sluitwerk van kunststofkozijnen.

Duurzaamheid

In 2020 zijn de laatste woningen gelijktijdig met het planmatig onderhoud energetisch aangepakt. Om het energie verbruik van de woningen te verbeteren worden gelijktijdig met het planmatig onderhoud ook isolatie maatregelen uitgevoerd. Bij 259 woningen zijn diverse maatregelen genomen, zoals het beter isoleren van het dak, glas, panelen en vloeren. De totale investering aan het verbeteren van de isolatie van deze woningen bedraagt in 2020 € 786.122,-.

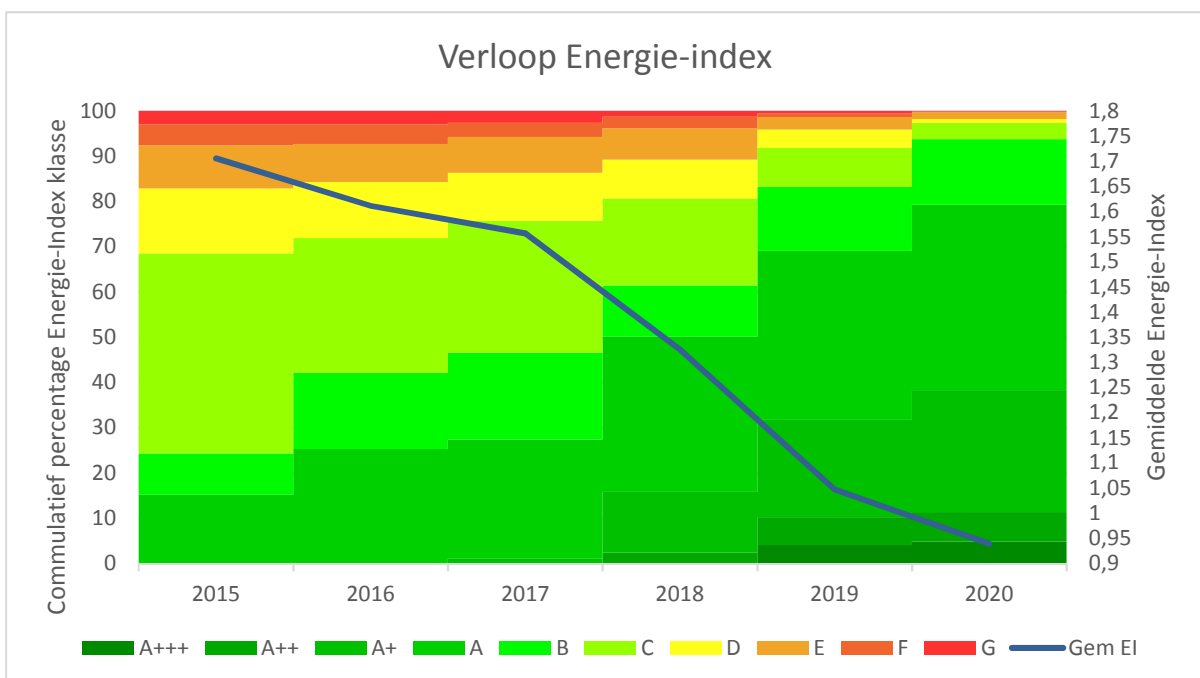
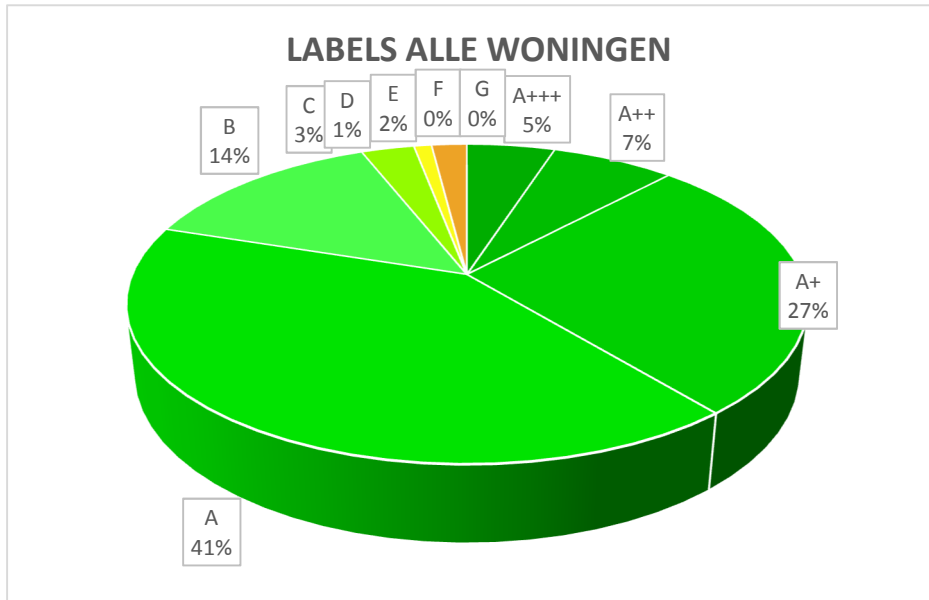


Per 1 januari 2021 is de nieuwe regelgeving “NTA 8800” van kracht. In deze nieuwe regelgeving wordt bepaald hoe een energielabel moet worden berekend. Dit is een behoorlijke wijziging t.o.v. de oude methodiek. In de nieuwe methodiek weegt vooral de bewijslast heel erg zwaar. Als er geen bewijs van de aanwezige isolatie is dan telt het meest negatieve scenario. Het kwam goed uit dat de laatste woningen in 2020 gelijktijdig met planmatig onderhoud zijn aangepakt. We hebben nu al onze woningen opnieuw gelabeld en afgemeld bij R.V.O. Een afgemeld label is tien jaar geldig. Onze oudste labels zijn van 2016. Dit betreft de woningen die in de eerste twee jaren van ons verduurzamingsplan zijn aangepakt. Het betekent dat wij de komende vijf jaar geen labels opnieuw hoeven af te melden.

Een uitzondering hierop is complex 90 die naar 2021 is doorgeschoven en de nog te realiseren nieuwbouw. Deze zullen volgens de nieuwe NTA 8800 worden berekend.



Ons doel om in 2020 over de door te exploiteren woningen gemiddeld label B (EI < 1,4) te halen is al in 2018 bereikt. In 2019 hebben we zelfs gemiddeld label A (EI < 1,2) bereikt. Door het verder verbeteren van de isolatie van onze woningen is de energie index zelfs onder de een gedaald. In onderstaande grafieken is te zien dat de energie index momenteel op 0,94 staat. Bijna 94% van onze woningen voldoen aan label B of beter en 79% aan label A of beter.



Nieuwbouw

In 2020 zijn 70 appartementen op het Dukdalf terrein in de binnenstad van Harlingen opgeleverd. In de dorpen Midlum en Wijnaldum zijn ieder 10 woningen gebouwd en opgeleverd. Eerder waren hier respectievelijk 14 en 15 woningen gesloopt.



Eind 2020 zijn voor de projecten 92 woningen Plan Zuid fase 3 en 26 appartementen voor Begeleid Wonen Noordwest Friesland op de stationslocatie de omgevingsvergunningen aangevraagd. Op deze locaties wordt in 2021 gestart met de bouw.

Na een proces van onderzoeken en overleg zijn wij samen met de gemeente Harlingen, stichting huurdersbelangen Almenum en de huurdersvereniging Harlingen tot de conclusie gekomen dat sloopnieuwbouw voor wooncentrum Almenum de beste optie is. De bewoners en familie zijn in juli ingelicht. Het stedenbouwkundig ontwerpproces is opgestart. Als het proces goed verloopt kan er eind 2022 gestart worden met de bouw.



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. 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. Het investeringsstatuut is in 2020 vernieuwd en vastgesteld. Het treasurystatuut is geactualiseerd in het afgelopen jaar. Begin 2021 is dit vastgesteld. Gedurende het verslagjaar is nog gewerkt met het bestaande treasurystatuut.

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 welke risicobeheersingsmaatregelen genomen zijn.

Naast de jaarlijkse taakstellende begroting wordt een tienjarige meerjarenbegroting opgesteld. Hiervoor zijn onze interne kaders een minimale solvabiliteit van 15 % en in alle jaren een rentedekkingsgraad van minimaal 1,4. De loan to value op basis van de beleidswaarde dient onder de 85 % te blijven en de dekkingsgraad van de waarde van de leningen mag niet meer zijn dan 70 % van de marktwaarde van het onderliggende bezit. De in het verslagjaar goedgekeurde meerjarenbegroting voor de jaren 2021-2030 geeft aan dat de gestelde normen in geen enkel jaar worden overschreden. Dit houdt in dat er voldoende financiële dekking is voor de voorgenomen investeringen en de continuïteit van de bedrijfsvoering niet in het geding is.

Treasurystatuut

Voor het beleid rondom het aantrekken en wegzetten van geldmiddelen werken we met een Treasurystatuut. Dit statuut wordt in 2021 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 2020 zijn er twee leningen ter waarde van € 8 mln. aangetrokken. Er is voor € 3,9 mln. afgelost van de bestaande leningen. De treasurytransacties voor de nieuwe leningen toetsen we intern aan het treasurystatuut. Rapportage hierover vindt plaats via interne rapportages aan de bestuurder en via de tertiaalrapportage aan de RvC.

Resultaat 2020

Het verslagjaar 2020 is afgesloten met een positief resultaat van € 2,6 mln. (2019 € 25,5 mln. positief). Dit is het resultaat voor de bepaling van de belastingen. De daling van het jaarresultaat heeft grotendeels te maken met de grote opwaardering van het bezit in 2019 van € 27,5 mln. In 2020 steeg de marktwaarde van het aanwezige bezit met € 6 mln. Sinds een aantal jaren dienen corporaties haar bezit te waarderen op de commerciële vastgoedwaarde. Dit geeft jaarlijks grote schommelingen in het resultaat door de waardeveranderingen van deze marktwaarde. Er is dit jaar voor € 8 mln. aan onrendabele investeringen afgeboekt. Dit is tweemaal zo hoog als het voorgaande jaar.



In 2020 is de bijzonderheid dat grond van 130 woningen die de Bouwvereniging in erfpacht had van de gemeente Harlingen is afgekocht. Deze afkoop is als onrendabele investering in het resultaat meegenomen voor € 2,6 mln. De isolatieverbeteringen worden in zijn geheel afgeboekt. In 2020 waren hier diverse projecten van met een totale waarde van € 1,3 mln.

In de reguliere exploitatie is door de opgeleverde nieuwbouw € 0,6 mln. meer huur ontvangen. Onder de overige directe operationele lasten is onder andere de verhuurdersheffing verantwoord. Door een ontvangen subsidie vanwege nieuwbouw zijn de lasten voor de verhuurdersheffing € 0,9 mln. lager dan in 2019.

Begroting-realisatie

Het jaarresultaat is € 7,65 miljoen hoger dan begroot. De grootste oorzaken zijn lagere onderhoudskosten dan begroot, lagere onrendabele toppen op de projecten en een hogere opwaardering van de waarde van het bezit dan begroot.

Er zijn minder lasten voor het onderhoud doordat een groot onderhoudsproject aan de Kimswerderweg/Beatrixstraat is doorgeschoven naar 2021. Door Corona konden de huisbezoeken voor dit project nagenoeg niet plaatsvinden. De start kon dan ook niet worden gemaakt. Naast dit project is er ook minder onderhoud uitgevoerd in het comfort plus programma en de keukenvervangingen. Halverwege het jaar is gestopt met deze werkzaamheden in de woningen vanwege het besmettingsgevaar van corona.

Een groot deel van de bovengenoemde werkzaamheden aan het groot onderhoudsproject, comfort plus en de keukenvervangingen waren begroot als verbetering. De uitgaven voor verbeteringen boeken we in zijn geheel af. De marktwaarde van de woningen wordt er niet meer van. Derhalve is dit een onrendabele investering. Voor 2020 is er ca 2,4 mln. minder aan verbeteringen geboekt en daarmee is deze onrendabele top niet genomen. Daarnaast was voorzien dat de nieuwbouw van de stationslocatie zowel intern als extern geheel rond zou zijn. Dit is niet het geval. De begrote onrendabele top van € 2,2 mln. is dan ook niet in 2020 genomen. De marktwaarde die bij sloop van de woningen te niet wordt gedaan is ook een onrendabele top. Door de forse stijging van de marktwaarden de afgelopen twee jaar is de afboeking van de gesloopte woningen in Midlum en Wijnaldum € 0,8 mln. hoger uitgekomen.

De opwaardering van het bestaande bezit is € 3,2 mln. meer dan in de begroting is opgenomen. De procentuele te verwachten opwaardering wordt jaarlijks door de sectorinstituten (WSW en AW) voorgeschreven. Deze verhoging is doorgevoerd in de begroting. De daadwerkelijke verhoging is dus een stuk hoger geworden.

De rentelasten zijn € 0,5 mln. hoger dan voorzien. De extra genomen afwaardering van het derivaat wat in een aanwezige lening zit leidt tot een extra last van € 0,6 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 € 0,15 mln. De afboeking van het derivaat is puur een boekhoudkundige afwaardering en is niet betaald via de bank.



Realisatie versus begroot	JAARREKENING	BEGROTING	VERSCHIL
Bedragen x € 1.000	2020	2020	
Huuropbrengsten	14.681	14.581	100
Opbrengsten Servicecontracten	607	675	-68
Lasten Servicecontracten	-628	-675	47
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-1.208	-1.495	287
Lasten onderhoudsactiviteiten	-4.892	-6.400	1.508
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-1.151	-1.302	151
NETTO RESULTAAT EXPLOITATIE VASTGOEDPORTEFEUILLE	7.409	5.384	2.025
Opbrengst vastgoed in ontwikkeling			
Lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling	-41		
NETTO RESULTAAT VERKOCHT VASTGOED IN ONTWIKKELING	-41		
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	861	671	190
Toegerekende organisatiekosten	-20	-14	-6
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-709	-446	-263
NETTO GEREALISEERD RESULTAAT VERKOOP VASTGOEDPORTEFEUILLE	132	211	-79
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-8.026	-11.287	3.261
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	6.052	2.856	3.196
WAARDEVERANDERINGEN VASTGOEDPORTEFEUILLE	-1.974	-8.431	6.457
OVERIGE ORGANISATIEKOSTEN	-403	-191	-212
LEEFBAARHEID	-274	-300	26
Waardeveranderingen van Financiële Vaste Activa en van Effecten		104	-104
Opbrengst van vorderingen van vaste activa		650	
Andere Rentebaten en Soortgelijke Opbrengsten			
Rentelasten en Soortgelijke Kosten	-2.213	-1.751	-462
FINANCIËLE BATEN EN LASTEN	-2.213	-997	-566
RESULTAAT UIT GEWONE BEDRIJFSVOERING VOOR BELASTINGEN	2.636	-4.324	7.651

Financieringen, beleggingen en liquiditeiten

Financieringen

In het treasuryjaarplan 2020 stond dat we voor € 6,3 mln. aan nieuwe financieringen nodig zouden hebben. Daarnaast werd aangekondigd dat een lening van € 2,1 mln. een renteconversie zou hebben. Op het moment van de renteconversie konden we deze lening boetevrij aflossen. Dit is dan ook gedaan. In 2020 zijn twee leningen aangetrokken voor in totaal € 8 mln. Dit was ter afdekking van de financieringsbehoefte inclusief de herfinanciering van de lening die een renteconversie had.

Buiten de aflossing van de genoemde lening op het conversiemoment is er nog € 2,5 mln. afgelost op de aanwezige roll-over lening omdat dit geld niet direct nodig was. € 1 mln. van dit bedrag is net voor de jaarwisseling overgeboekt maar na de jaarwisseling van de lening af gehaald. Vandaar dat in de jaarrekening een post van € 1 mln. onder de betalingen onderweg staat. Het bedrag zit nog in het totaal van de leningen ad € 72,872 mln.



Met de nieuwe leningscontracten heeft de totale lening portefeuille aan het eind van 2020 een omvang van € 78,872 mln. De gemiddelde rentevoet van de portefeuille is over 2020 2,24%. De marktwaarde van de leningen is € 100 mln.



De beleidswaarde is aan het einde van 2020 € 164,7 mln. De verhouding tussen de lening portefeuille en de beleidswaarde bedraagt 44,3%. Het voorgaande verslagjaar was deze verhouding 50,6 %. Het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) hanteert de grens dat de omvang van de lening portefeuille maximaal 85% van de totale beleidswaarde mag zijn. De nieuwbouw heeft een positief effect op de verhouding financiering versus beleidswaarde gehad. Een groot deel van de investeringen in nieuwbouw kon betaald worden uit de positieve kasstromen.

Beleggingen en liquiditeiten

De Bouwvereniging heeft in 2020 geen beleggingen of liquide middelen langer dan twee jaar uitstaan. Het liquiditeitssaldo bedraagt € 2,2 mln. Dit is inclusief de hiervoor genoemde € 1 mln. die al onderweg was voor de aflossing van de flex-lening. Het financieel overzicht van de bank geeft dan ook een saldo aan van € 1,2 mln. per 31 december 2020. 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. ABN-AMRO heeft voldaan aan de minimale rating voor het zijn van huisbankier. Alle gelden staan op rekening bij ABN-AMRO.

Het WSW stelt een benodigd werkkapitaal vast van maximaal 10% van de jaarlijkse huursom. Voor De Bouwvereniging is dit € 1,5 mln. Het bedrag hierboven wordt geacht gebruikt te worden voor interne financiering van projecten of het aflossen van leningen. Omdat binnen deze norm wordt gebleven vindt er in het volgende jaar geen correctie plaats op het borgingsplafond in verband met een teveel aan liquide middelen.

Renterisico's leningenportefeuille

In het treasury statuut is vastgelegd dat het bedrijfseconomische renterisico in een jaar maximaal 15% mag bedragen van de som van de verwachte totale financiering met de renteconversies voor de eerstkomende tien jaren. Op basis van de nieuwste begroting overschrijden we deze norm in de jaren 2022, 2023 en 2024 in lichte mate. In deze jaren is veel geld nodig voor de nieuwbouwprojecten en zijn er in de twee laatstgenoemde jaren renteconversies van twee fixe leningen van beiden € 5 mln. Met de lage rentestanden van dit moment is dit eerder een kans dan een risico want de leningen zullen tegen een lager rentepercentage opnieuw worden aangetrokken. De regels van het WSW schrijven voor dat er geen financiering langer dan zes maanden voor de storting van het geld afgesproken mag worden. Hierdoor kan het renterisico nu nog niet worden afgedekt.

bedragen x € 1.000	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
Renteconversies		6.000								
Contractuele aflossingen	114	114	5.114	5.114	114	3.114	114	10.074	5.000	3.500
Opslagherzieningen basisrenteleningen (50%)			2.000			2.000			2.000	
Totaal jaarlijkse risicopositie	114	6.114	7.114	5.114	114	5.114	114	10.074	7.000	3.500
Totaal financiering ultimo vorig verslagjaar	85.881	89.451	95.281	106.959	104.374	104.260	94.186	89.572	86.401	74.664
Portefeuillerisico	0%	7%	7%	5%	0%	5%	0%	11%	8%	5%
Norm	15%	15%	15%	15%	15%	15%	15%	15%	15%	15%
bedragen x € 1.000	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
Nieuwe financiering	11.737	8.684	10.945	11.791	529	0	0	386	329	0
Portefeuillerisico	114	6.114	7.114	5.114	114	5.114	114	10.074	7.000	3.500
Totaal jaarlijkse risicopositie	11.851	14.798	18.059	16.905	643	5.114	114	10.460	7.329	3.500
Totaal financiering leningen ultimo jaar	85.881	89.451	95.281	106.959	104.374	104.260	94.186	89.572	86.401	74.664
Bedrijfseconomisch renterisico	14%	17%	19%	16%	1%	5%	0%	12%	8%	5%
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. De negatieve marktwaarde wordt lineair gedurende 15 jaar voor een gelijkblijvend bedrag aan het resultaat toegevoegd. 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. In 2020 is door de lage rentestand de marktwaarde van dit derivaat een extra boekhoudkundig verlies genomen van € 0,75 mln.

De totale negatieve marktwaarde komt uit op € 5,6 mln. De verliezen zijn voor deze post een waarderingskwesitie. Voor de negatieve marktwaarden geldt geen verplichte storting bij de bank.

Marktwaarde

Nadat de afgelopen jaren de marktwaarde fors steeg kende 2020 een relatief kleine stijging. Door de coronacrisis zijn de maximale huren in de commerciële markt gestabiliseerd. Als corporaties dienen we ons bezit op basis van de commerciële marktontwikkelingen te waarderen. De waarde van de totale portefeuille is met € 16,3 mln. gestegen. Dit komt door de oplevering van 90 nieuwe woningen en de aankoop van 5 woningen. Er zijn 35 woningen onttrokken uit de voorraad waarvan 6 woningen verkocht zijn. Per saldo zijn er 60 woningen bijgekomen. Dit geeft een extra marktwaarde van € 10,3 mln. De resterende opwaardering van het bezit komt neer op een stijging van 2,4 % van de marktwaarde ten opzichte van 2019.

Beleidsmatige beschouwing op de beleidswaarde

In de Richtlijnen voor de Jaarverslaggeving heeft Richtlijn 645 betrekking op de jaarverslaggeving van Toegelaten Instellingen. Deze richtlijn is voor het laatst in 2019 geactualiseerd. Hierin is bepaald dat woningcorporaties waarderen op basis van de marktwaarde en zij ook op basis van eigen beleid een beleidswaarde presenteren in de toelichting op de balans. De ontwikkeling van de beleidswaarde wordt deels beïnvloed door de ontwikkeling van de marktwaarde in verhuurde staat die hiervoor is toegelicht. De beleidswaarde neemt de marktwaarde als vertrekpunt.



De beleidswaarde vormt een onderdeel van het Verticaal toezichtmodel van de AW en WSW. Het toezicht model is na enkele jaren van voorbereiding in 2020 definitief geworden. Voor deze externe toezichthouders is met name de beleidswaarde van belang. Voor de jaarcijfers in deze jaarrekening is met name de marktwaarde van het bezit van belang.

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.



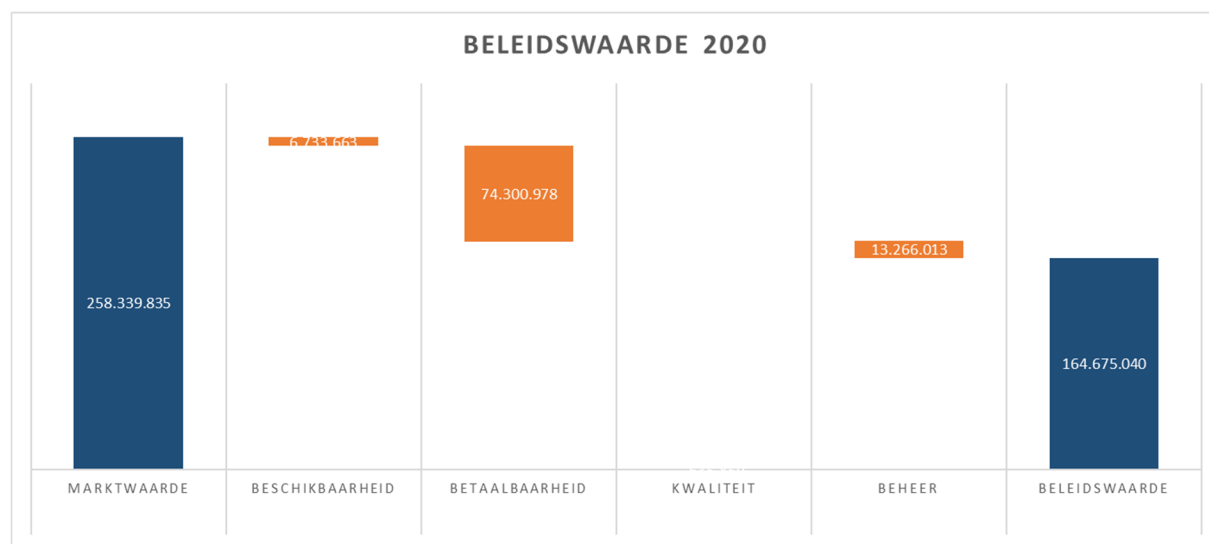
De Bouwvereniging maakt voor haar inschatting van zowel de beleidswaarde, als de marktwaarde gebruik van het standaard handboek voor het modelmatig waarderen van het bezit. Dit handboek met toe te passen normen wordt jaarlijks uitgegeven door de overheid. Het handboek voor 2020 is begin 2021 definitief geworden. Voor dit boekjaar zijn de wijzigingen in het handboek niet meer zo groot als dat ze eerder zijn geweest. De uitgangspunten voor het standaard handboek. Voorgaande jaren waren er nog grote verschillen in de marktwaarde te zien door het veranderen van de uitgangspunten. Dat is voor het verslagjaar 2020 niet het geval.

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 2020 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 € 93 mln. Het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde ultimo 2019 bestaat uit de volgende onderdelen:



In de volgende tabel is te lezen hoeveel de marktwaarde en de beleidswaarde zijn gestegen ten opzichte van 2019. De afslag voor het algemeen beheer is met name positiever geworden door een daling van de beheerskosten. Er zijn meer woningen waardoor de vaste lasten over meer woningen worden verdeeld. Daarnaast zijn de kosten voor het bestuur niet meer onder de directe exploitatielasten maar de indirecte lasten verantwoord. Dit conform de richtlijnen van de toezichthouders. Hierdoor daalt de afslag van de beheerskosten en stijgt de beleidswaarde.



Tabel marktwaarde en beleidswaarde

2020				2019			
		Absoluut	Relatief			Absoluut	Relatief
Marktwaarde	258.339.835			Marktwaarde	242.018.059		
Beschikbaarheid		-6.733.663	-2,61%	Beschikbaarheid		-11.137.246	-4,60%
Betaalbaarheid		-74.300.978	-28,76%	Betaalbaarheid		-73.093.519	-30,20%
Kwaliteit		635.859	0,25%	Kwaliteit		-189.842	-0,08%
Beheer	164.675.040	-13.266.013	-5,14%	Beheer	135.654.548	-21.942.904	-9,07%
Beleidswaarde	164.675.039		63,74%	Beleidswaarde	135.654.547		56,05%

Per het einde van 2020 is de beleidswaarde 63,7 % van de marktwaarde. Dit impliceert dat 36,3 % 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 2020 3,8.

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 2020 zijn de normeringen definitief geworden in het toezichtkader. Zij zijn als volgt vastgesteld:

- (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%.
- Dekkingsgraad, geeft het percentage van de financiering aan ten opzichte van marktwaarde van het bezit. De maximale norm hiervoor is voorlopig bepaald op 70%.

In de volgende tabel zijn de kengetallen weergegeven voor de komende tien jaar. De basis hiervoor is de meerjarenbegroting 2021-2030 die in december 2020 is vastgesteld. De conclusie is dat De Bouwvereniging volledig binnen de gestelde normen zit. De voorgenomen investeringen zoals in de begroting zijn opgenomen kunnen worden gefinancierd en de financiële continuïteit is hiermee gewaarborgd voor de komende tien jaar. De beleidswaarde is eind 2020 berekend met de jaarcijfers op basis van het waarderingshandboek 2019.

Begroting 2021-2030	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
Solvabiliteit eigen vermogen in %	44,31	32,73	31,23	29,64	30,66	33,98	36,14	40,55	44,04	47,23
Gewogen Interest Coverage Ratio	3,28	3,11	3,35	3,31	3,48	3,62	3,70	4,05	4,34	4,62
Loan to Value in % (obvbeleidswaarde)	56,26	60,18	64,11	68,32	66,98	64,52	63,95	57,57	54,26	51,71
Dekkingsgraad in %	33,66	35,08	36,68	38,37	36,95	35,24	34,59	30,82	28,77	27,16



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 2020 geconstateerd dat De Bouwvereniging over 2019 heeft voldaan aan de staatssteunnorm, het passend toewijzen en de huursombenadering. In 2020 is er een Governance controle geweest door het AW. Hierbij is opgemerkt dat in 2020 de integriteitscode en het klokkenluidersreglement geactualiseerd moeten worden. Tevens dient er een toezichtvisie van de RvC en een bestuurs-visie door de bestuurder worden opgesteld. Dit wordt in de eerste helft van 2021 opgepakt.

Vennootschapsbelasting

In de jaarrekening is een belastbaar resultaat opgenomen van € 6,8 mln. In de toelichting op de winst-en-verliesrekening staat de verrekening van de commerciële winst voor belasting van € 2,6 mln. resulteert in deze belastbare fiscale winst. Eind 2019 is er een verrekenbaar verlies uit voorgaande jaren van € 3,7 mln. Over naar schatting € 3,1 mln. zal vennootschapsbelasting betaald moeten worden.

Bij het opmaken van de jaarrekening zijn de belastingaangiften tot en met 2018 definitief afgewikkeld door de Belastingdienst. De belastingaangifte voor 2019 is in concept gereed en dient ingediend te worden voor 1 juli 2021. In 2013 is een eenmalig verlies vanwege een lagere WOZ-waarde genomen van € 26 mln. Deze afwaardering wordt in de loop van de jaren weer teruggenomen. Samen met het niet fiscaal verwerken van waardeveranderingen is deze terugname door de nu stijgende WOZ-waarde, de belangrijkste oorzaak van het verschil tussen de commerciële en fiscale winst. De terugname voor 2020 is een schatting. Voor de terugname is de WOZ-waarde bepalend aan het einde van 2020. Pas bij de publicatie van de WOZ-waarden in het eerste kwartaal van 2022 zijn deze bekend. Het totale te verrekenen verlies is in 2020 geheel op.

De Bouwvereniging komt vanaf nu in een betalende positie. De aanwezige actieve belastinglatentie in de balans is per het einde van 2020 geheel vrijgevallen. De VPB-plicht is voor corporaties in 2008 ingegaan. Vanaf die tijd tot nu heeft de Bouwvereniging nooit VPB betaald. De eerste jaren zal de belastbare winst extra hoog zijn. Eind 2019 is er nog een opwaarderingspotentieel van € 10,9 mln. Dit is het restant van de eerdere afboeking van € 26 mln. uit 2013. Voor 2020 is de inschatting gemaakt dat € 4 mln. teruggenomen dient te worden. Na 2020 is dus nog 6,9 mln. te gaan wat naar verwachting in de komende jaren geëffectueerd zal worden. Hier moet dan nog VPB over worden voldaan.

Risicobeheersing

Voor de risicobeheersing heeft de Bouwvereniging een stel van procedures en interne controles. Jaarlijks houden we de mutaties in de procedures bij en wordt waar nodig de procedure aangepast. In 2020 zijn er geen procedures aangepast. Al zijn er wel veel aangepaste werkafspraken gemaakt om het risico op besmettingen zoveel als mogelijk te voorkomen. Zo zijn contacten met huurders geminimaliseerd, werd er veel thuisgewerkt en gingen personeelsleden niet naar fysieke bijeenkomsten. Uiteindelijk heeft de corona-uitbraak weinig directe invloed gehad op de bedrijfsvoering maar zijn bepaalde onderhoudswerkzaamheden wel opgeschort en soms met vertraging uitgevoerd. Mede door strikte risico beperkende maatregelen is corona buiten de deur gebleven.



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. Dit investeringsstatuut is vernieuwd 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 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 medewerkers Planning en Control.

In 2020 is gewerkt met een controleplan voor de interne controles. Een groot deel hiervan is uitgevoerd. Hier was corona wel een hinderende factor omdat diverse controles ook echt op kantoor plaats dienen te vinden met verschillende medewerkers. Deze waren nu veelal niet aanwezig vanwege het thuiswerken.

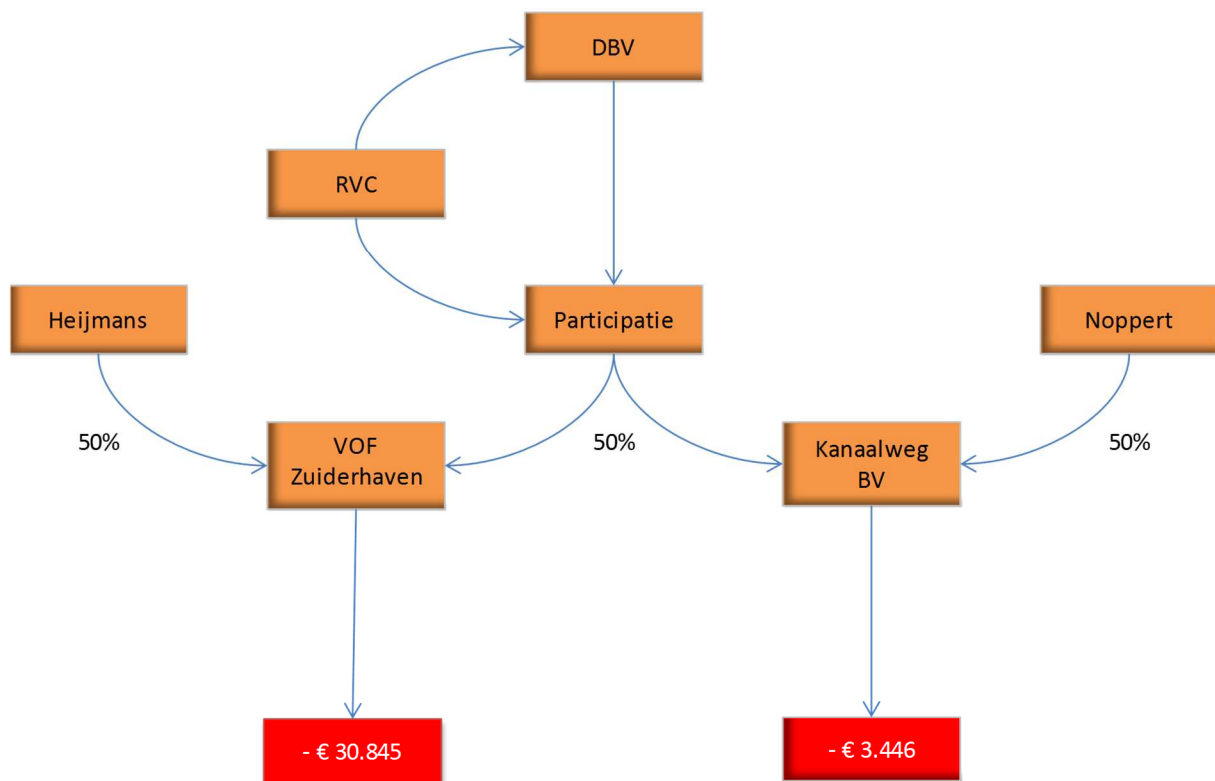
In 2020 is begonnen met een actualisatie van alle beleidsstukken rondom de AVG. Begin 2020 werd de Bouwvereniging geconfronteerd met een ransomware aanval. Er was een poging het systeem op slot te zetten om losgeld te gaan vragen. Deze poging is deels gelukt. Hiervan is opgave gedaan bij de autoriteit persoonsgegevens. De afwikkeling na deze systeemaanval is goed verlopen en het systeem werkte snel weer. Alle belanghouders zijn geïnformeerd. Na deze aanval hebben we een extern bureau in de hand genomen om alle procedures nog eens door te lopen en ook te actualiseren. Dit wordt in 2021 afgerond.

Voor de Bouwvereniging is de renteontwikkeling van belang voor het financieren van nieuwbouwplannen. Tussen 2018 en 2025 worden ruim 400 huizen gesloopt en 500 huizen gebouwd. Met de opleveringen in 2020 zijn hiervan 258 woningen opgeleverd. In 2021 starten we met de bouw van 118 woningen. In het eerste half jaar van 2021 zullen voor deze nieuwbouw financieringsafspraken worden gemaakt. Voor deze grote transitie in het bezit is veel geld nodig. De lening portefeuille verdrievoudigd in de genoemde periode van zeven jaar. De rente is nu begin 2021 nog steeds historisch laag zodat ook voor de komende nieuwbouw nog tegen lage rentetarieven geleend kan worden. Het renterisico voor de nieuwbouw van het grootste deel van de transitie is hiermee uit de weg. Voor de jaren 2023 tot en met 2025 staat de sloop en nieuwbouw van een groot wooncomplex (162 sloop, 130 nieuwbouw) nog op de planning. Voor de realisatie hiervan zijn de ontwikkeling van de rente naast de ontwikkeling van de bouwpreizen het grootste financiële risico.



Een laatste niet te onderschatten risico is de overheid. Uitkomsten van onderzoeken geven aan dat corporaties op de lange termijn onvoldoende middelen hebben voor bijvoorbeeld het aardgas loos maken van de woningen. De investeringscapaciteit droogt langzaam op door overheidsmaatregelen als de verhuurdersheffing maar ook door opgelegde huurverlagingen of de jaarlijkse huurverhoging te schrappen. Met stijgende bouw- en onderhoudskosten en stijgende gemeentelijke heffingen is dit een risico voor de toekomst. Hier is voor de lange termijn moeilijk beleid op te maken. Anders dan dat ervoor gezorgd wordt dat de kasstroom van de reguliere exploitatie ruim voldoende is om een deel van de investeringen uit eigen middelen te kunnen blijven betalen.

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 2020 een negatief resultaat van € 16.555. In 2020 zijn uren voor de projectleiding doorberekend van het project 70 woningen Dukdalf. Er is een opbrengst geweest doordat deze woningen zijn opgeleverd waarbij het laatste deel van de ontwikkelvergoeding gedeclareerd kon worden. Hiermee zijn de ontwikkelvergoedingen voor het gehele project binnen de onderliggende VOF Zuiderhaven afgehandeld. Het verlies van 2020 is veroorzaakt doordat is voorzien dat de kosten voor het terrein van de woningen op het dukdalfterrein voor de VOF Zuiderhaven iets hoger zal zijn dan voorzien.



Ultimo 2020 heeft de Bouwvereniging € 0,3 mln. voorgefinancierd via een rekening-courant verhouding met de Woningbeheer Participatie BV. Daartegenover heeft Woningbeheer Participatie BV nog voor € 0,5 mln. tegoed van de kanaalweg BV. In 2021 zullen de laatste twee stukken grond in deze BV worden verkocht en geleverd. De onderlinge rekening-courant verhoudingen worden daarmee opgeheven. De deelnemingsstructuur binnen de woningbeheer participatie BV zullen in 2021 worden opgeheven.

De Woningbeheer Participatie BV is niet voornemens haar activiteiten verder uit te gaan bouwen. De besloten vennootschap heeft aan het einde van het jaar een eigen vermogen van € 280.124.

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 zijn 70 woningen gebouwd voor de Bouwvereniging, deze zijn in 2021 opgeleverd. Op het andere deel wordt voor rekening en risico van Heijmans vastgoed BV 29 koopwoningen gebouwd. Deze realisatie is in 2020 gestart en wordt opgeleverd in 2021. Wanneer dit tweede deel gereed is, is de gehele terreininrichting ook klaar en kan de VOF Zuiderhaven worden ontbonden. Dit zal in 2021 gebeuren.

In 2020 heeft de VOF Zuiderhaven een negatief resultaat geleden van € 30.845. De helft daarvan komt ten laste van Woningbeheer Participatie BV. De vennootschap heeft aan het einde van dit boekjaar een eigen vermogen van - € 39.720.

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. Op de balansdatum zijn er nog twee grondstukken over. Voor het grootste deel is in 2019 een koopcontract getekend. De levering van deze grond zal plaats gaan vinden in 2021. Het andere aanwezig stuk grond is in maart 2021 verkocht en ook geleverd. Hierna zijn er geen bezittingen meer in de Kanaalweg BV en zullen er ook geen activiteiten meer in plaatsvinden. De kanaalweg BV zal dan ook beëindigd gaan worden.

De schuld die de Kanaalweg BV heeft aan de Woningbeheer Participatie BV is in 2020 is gelijk aan de schuld van 2019 € 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 2020 heeft de Kanaalweg BV een negatief resultaat behaald van -€ 3.446. De Kanaalweg BV heeft aan het einde van dit boekjaar een eigen vermogen van € 96.162.



Kengetallen

KENGETALLEN PER ULTIMO BOEKJAAR

	2020	2019	2018	2017	2016
Verhuureenheden in exploitatie					
<i>Sociaal vastgoed</i>					
- Vhe's zelfstandig	2.382	2.322	2.345	2.330	2.403
- Vhe's onzelfstandig	4	5	5	5	5
	2.386	2.327	2.350	2.335	2.408
- Bedrijfsruimten Almenum	6	6	6	6	6
- Overige bedrijfsruimten/winkels	2	2	2	2	2
- Intramuraal zorgvastgoed	69	68	68	68	52
Totaal aantal verhuureenheden (vhe's)	2.463	2.403	2.426	2.411	2.468
<i>Vastgoedbeleggingen</i>					
- Vhe's zelfstandig	3	3	3	3	3
- Garages	0	0	21	21	21
Totaal aantal verhuureenheden (vhe's)	3	3	24	24	24
Totaal aantal verhuureenheden (vhe's)	2.466	2.406	2.450	2.435	2.492
<i>In beheer</i>					
- Vhe's zelfstandig	0	0	0	130	130
Totaal aantal verhuureenheden (vhe's)	0	0	0	130	130
- Gemiddelde grondslag OZB	126	114	104	98	93
Mutaties sociaal vastgoed					
- Aantal nieuw opgeleverd	90	112	36	16	2
- Aantal aangekocht	5	1	2	2	
- Aantal verkocht	-6	-4	-5	-9	-7
- Aantal gesloopt	-29	-132	-18	-66	
- Herclassificatie sociaal vastgoed	0				
Aantal mutaties per saldo	60	-23	15	-57	-5
Mutaties vastgoedbeleggingen					
- Aantal verkochte garages	0	-21	0	0	0
Aantal mutaties per saldo	0	-21	0	0	0



Aantal zelfstandige vhe's naar huurprijsklasse

- Goedkoop	423	445	557	577	635
- Betaalbaar	1.872	1.789	1.698	1.661	1.662
- Duur<huurtoeslaggrens	87	88	90	92	106
- Duur>huurtoeslaggrens	3	3	3	3	3
Totaal aantal vhe's	2.385	2.325	2.348	2.333	2.406

Onderhoudskosten

- Kosten niet planmatig onderhoud per vhe	488	664	611	538	412
- Kosten planmatig onderhoud per vhe	1.666	1.914	1.086	1.468	1.417
Totale kosten per vhe	2.154	2.577	1.698	2.007	1.829

Prijs/kwaliteitverhouding

- Gemiddeld aantal punten WWS	159,00	155,50	145,51	144,48	141,99
- Gemiddelde netto huurprijs per maand ultimo					
- jaar	524,36	504,42	479,59	478,74	470,91
- Gemiddelde puntprijs per vhe	3,30	3,24	3,30	3,31	3,32

Het verhuren van woningen

- Mutatiegraad in %	7,67	10,41	7,74	10,00	9,46
- Acceptatiegraad in %	67,78	63,87	60,42	70,59	73,37
- Gemiddeld aantal reacties per vhe (reactiegraad)	58,64	60,60	39,40	28,79	20,01
- Huurachterstand in % van de jaarhuur	0,75	0,71	0,81	0,63	0,62
- Huurderving in % van de jaarhuur	1,60	2,42	2,36	2,86	2,07



Onderstaande kengetallen gebaseerd op geconsol. jaarekening

	2020	2019	2018	2017	2016
Financiële continuïteit ultimo boekjaar					
- Solvabiliteit	70,03	70,80	72,29	77,65	79,38
- Liquiditeit (current ratio)	1,48	2,67	1,87	2,24	6,55
- Rentabiliteit eigen vermogen	1,49	13,05	0,54	-5,53	2,22
- Rentabiliteit vreemd vermogen	2,19	2,33	2,56	2,88	5,86
- Rentabiliteit totaal vermogen	1,64	9,85	1,01	-3,76	2,81
- Interne financiering per vhe	79.003	78.266	66.957	67.203	66.907
- Operationele cash-flow per vhe (x € 1.000,-)	1.848	1.707	1.319	1.957	1.655
- Interest dekkingsratio (ICR)	3,77	3,49	3,24	4,19	4,36
- Onderpandsratio WSW	39,30%	36,10%	32,90%	24,80%	
- Loan to value	44,25%	50,71%	51,53%	27,58%	26,86%
	obv beleids- waarde	obv beleids- waarde	obv beleids- waarde		

Balans en Winst- en Verliesrekening

- Eigen vermogen per vhe	78.528	79.306	68.268	68.857	70.964
- Totale opbrengsten per vhe	6.381	6.281	6.109	6.134	5.917
- Renteresultaat per vhe	694	633	589	549	565
- Jaarresultaat per vhe	1.173	10.347	366	-3.607	1.492

Personeelsbezetting

Aantal formatieplaatsen per 1.000 vhe's per ultimo boek-

jaar:

(exclusief tijdelijk en ingeleend personeel)

- Technische uitvoerende dienst	5,34	5,53	5,93	5,97	5,83
- Administratief/algemeen	6,37	6,34	5,96	6,24	5,83
Totaal aantal formatieplaatsen	11,71	11,87	11,88	12,20	11,65





De Bouwvereniging

Jaarrekening 2020

Opgemaakt 15 juni 2021

GECONSOLIDEERDE BALANS DEBET		31-12-2020	31-12-2019	
Ná resultaatbestemming		€(000)	€(000)	
VASTE ACTIVA				
Vastgoedbeleggingen				
DAEB vastgoed in exploitatie	A	257.682	241.374	
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	B	658	644	
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	C	2.224	7.922	
		260.564	249.940	
Materiële vaste activa				
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	D	1.046	1.214	
		1.046	1.214	
Financieel vaste activa				
Deelnemingen	E	9	9	
Vorderingen op groepsmaatschappijen	F	456	456	
Latente belastingvordering(en)	G	1.988	2.955	
		2.453	3.420	
SOM VAN DE VASTE ACTIVA		264.063	254.574	
VLOTTENDE ACTIVA				
Voorraden				
Overige voorraden	H	95	104	
		95	104	
Vorderingen				
Huurdebiteuren	I	123	108	
Overige vorderingen	J	9	-	
Overlopende activa	K	196	104	
		328	212	
Liquide middelen		L	2.248	6.100
SOM VAN DE VLOTTENDE ACTIVA		2.671	6.416	
TOTAAL ACTIVA		266.734	260.990	

GECONSOLIDEERDE BALANS CREDIT		31-12-2020	31-12-2019
Ná resultaatbestemming		€(000)	€(000)
GROEPSVERMOGEN			
Herwaarderingsreserve	M	110.972	109.048
Overige reserves	N	74.699	75.734
		185.672	184.782
LANGLOPENDE SCHULDEN			
Schulden/leningen kredietinstellingen	P	72.872	68.794
Overige schulden	Q	5.626	5.008
		78.498	73.802
KORTLOPENDE SCHULDEN			
Schulden aan leveranciers	R	262	844
Schulden aan maatschappijen waarin wordt deelgenomen	S	20	4
Belastingen en premies sociale verzekeringen	T	1.177	427
Overlopende passiva	U	1.106	1.130
		2.565	2.406
TOTAAL PASSIVA		266.734	260.990

GECONSOLIDEERDE RESULTATENREKENING		2020	2019
<i>(functionele indeling)</i>			
		€(000)	€(000)
Huuropbrengsten	A	14.681	14.059
Opbrengsten servicecontracten	B	607	623
Lasten servicecontracten	C	-628	-661
Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	D	-1.208	-1.439
Lasten onderhoudsactiviteiten	E	-4.892	-5.338
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	F	-1.151	-2.121
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille		7.408	5.124
Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling	G	-	124
Lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling	H	-41	-20
Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling		-41	104
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	I	861	703
Toegerekende organisatiekosten	J	-20	-19
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille op moment verkoop	K	-709	-566
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille		133	118
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	L	-8.026	-8.184
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	M	6.052	31.553
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille		-1.974	23.369
Overige organisatiekosten	N	-403	-384
Overige organisatiekosten		-403	-384
Leefbaarheid	O	-274	-318
Kosten omtrent leefbaarheid		-274	-318
Waardeveranderingen van financiële vaste activa en effecten	P	-	-25
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	Q	0	4
Rentelasten en soortgelijke kosten	R	-2.213	-2.509
Saldo financiële baten en lasten		-2.213	-2.530
RESULTAAT UIT GEWONE BEDRIJFSUITOEFENING			
VÓÓR BELASTINGEN		2.636	25.484
Belastingen	S	-1.732	-1.320
Resultaat deelnemingen	T	-32	-55
RESULTAAT NA BELASTINGEN		872	24.109
TOTAALRESULTAAT		872	24.109

GECONSOLIDEERD KASSTROOMOVERZICHT DAEB (DIRECTE METHODE)		2020	2019
		€(000)	€(000)
1.1	Huurontvangsten	14.662	14.098
1.1.1	<i>Zelfstandige huurwoningen DAEB</i>	14.128	13.561
1.1.3	<i>Onzelfstandig wooneenheden DAEB</i>	20	23
1.1.5	<i>Intramuraal vastgoed DAEB</i>	493	493
1.1.7	<i>Maatschappelijk onroerend goed DAEB</i>	21	21
1.2	Ontvangst vergoedingen	605	616
1.3	Overheidsontvangsten	69	
1.4	Overige bedrijfsontvangen	1.947	1.022
1.5	Renteontvangsten		3
	A	17.283	15.739
1.6	Erfpacht	2	2
1.7	Personeelsuitgaven	2.163	2.033
1.7.1	<i>Lonen en salarissen</i>	1.622	1.526
1.7.2	<i>Sociale lasten</i>	260	244
1.7.3	<i>Pensioenlasten</i>	281	264
1.8	Onderhoudsuitgaven	4.576	3.846
1.9	Overige bedrijfsuitgaven	2.847	3.006
1.10	Rentebetalingen	1.657	1.472
1.11a	Sectorspecifieke heffingen onafhankelijk van het resultaat	17	22
1.11b	Verhuurderheffing	1.497	1.175
1.12	Leefbaarheid	116	216
1.13	Vennootschapsbelasting	-	-
	B	12.875	11.772
KASSTROOM UIT OPERATIONELE ACTIVITEITEN A -/- B)		4.408	3.967
Materiële vaste activa - ingaande kasstroom			
2.1a	Verkoopontvangsten bestaande huur, woon- en niet woongelegenheden	926	570
2.1a	Verkoopontvangsten bestaande huur, Verkoopontvangsten nieuwbouw, woon- en niet woongelegenheden		601
	Verkoopontvangsten grond en overig		
	C	926	1.171
Materiële vaste activa - uitgaande kasstroom			
2.6a	Uitgaven nieuwbouw huur, woon- en niet woongelegenheden	8.315	14.725
	Uitgaven nieuwbouw koop, woon- en niet woongelegenheden	961	108
2.6b	Uitgaven afkoop erfpacht	2.648	-
2.7a	Uitgaven woningverbetering, woon- en niet woongelegenheden	1.317	4.349
2.14	Uitgaven overige investeringen	13	154
2.15	Externe kosten bij verkoop	17	12
	D	13.271	19.348
Saldo in- en uitgaande kasstroom materiële vaste activa (C -/- D = E)		-12.345	-18.177
Financiële vaste activa - ingaande kasstroom			
2.17.1	Ontvangsten verbindingen en overig	200	-
	Uitgaven verbindingen en overig	-200	
Saldo in- en uitgaande kasstroom financiële vaste activa F		-	-
KASSTROOM UIT INVESTERINGS- ACTIVITEITEN (E + F)		-12.345	-18.177
3.1.1	Opgenomen door WSW geborgde leningen	8.000	15.000
	Opgenomen niet door WSW geborgde leningen		
	G	8.000	15.000
3.2.1	Aflossing door WSW geborgde leningen	3.922	280
	Aflossing niet door WSW geborgde leningen		
	H	3.922	280
KASSTROOM UIT FINANCIERINGS- ACTIVITEITEN (G -/- H)		4.078	14.720
4.1	TOTAAL KASSTROOM = MUTATIE LIQUIDE MIDDELEN	-3.859	510
5.1	LIQUIDE MIDDELEN PER 1 JANUARI	5.926	5.416
5.2	LIQUIDE MIDDELEN PER 31 DECEMBER	2.067	5.926

GECONSOLIDEERD KASSTROOMOVERZICHT NIET-DAEB (DIRECTE METHODE)		2020	2019
		€(000)	€(000)
1.1	Huurontvangsten	31	32
1.1.1	Zelfstandige huurwoningen DAEB		
1.1.2	Zelfstandige huurwoningen niet-DAEB	31	31
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
1.2	Ontvangst vergoedingen	1	1
1.4	Overige bedrijfsontvangen		
1.5	Renteontvangsten		
	A	32	33
1.6	Erfpacht		
1.7	Personeelsuitgaven	5	5
1.7.1	Lonen en salarissen	3	3
1.7.2	Sociale lasten	1	1
1.7.3	Pensioenlasten	1	1
1.8	Onderhoudsuitgaven	10	8
1.9	Overige bedrijfsuitgaven	6	7
1.10	Rentebetalingen	4	3
1.11a	Sectorspecifieke heffingen onafhankelijk van het resultaat		
1.11b	Verhuurderheffing		
1.13	Vennootschapsbelasting		
	B	25	23
	KASSTROOM UIT OPERATIONELE ACTIVITEITEN	7	10
	A -/- B)		
	Materiële vaste activa - ingaande kasstroom		
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)		
2.14	Uitgaven overige investeringen		
2.15	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)	150
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	7	160
5.1	LIQUIDE MIDDELEN PER 1 JANUARI	174	14
5.2	LIQUIDE MIDDELEN PER 31 DECEMBER	181	174

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:

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

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

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

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

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

Algemene grondslagen

Schattingen

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

Consolidatiegrondslagen

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

Financiële instrumenten

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

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

Vastgoedbeleggingen

Waardering bij eerste verwerking

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

Waardering na eerste verwerking

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

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

Uitgaven na eerste verwerking

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

Groot onderhoud

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

Herwaardering

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

Grondslagen voor de bepaling van de beleidswaarde

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 € 726,-
 - b) Niet Planmatig Onderhoud per vhe € 166,-
 - c) Toegerekende organisatiekosten € 544,-
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 € 261
 - b) Variabele lasten € 634

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

Normen	2020	2019
Streefhuur % van maximaal redelijke huur	65%	65%
Onderhoudsnorm	€ 1.435	€ 1.465
Beheerlasten	€ 895	€ 1.070
Discontovoet	7,12	7,50
Verhuurdersheffing	0,562 % vd WOZ-waarde	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 huurtoelagenparameter, 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 vastgoed gerelateerde 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 (25%). 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.

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

Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille betreffen winsten of verliezen, die ontstaan door een wijziging in de marktwaarde van het vastgoed in exploitatie per ultimo van het verslagjaar.

Saldo financiële baten en lasten

Overige organisatiekosten

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

Leefbaarheid

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

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

Resultaat deelnemingen

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

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

Rentebaten

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

Rentelasten

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

De 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 2020 en het fiscale resultaat 2020 bepaald.

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 2020
€(000) 2019
€(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	241.374	203.337
Investerings, initiële verkrijgingen	1.984	3.979
Opleveringen vanuit vastgoed in ontwikkeling	12.444	11.509
Desinvesteringen / Buitengebruikstellingen	-2.842	-4.951
Mutaties agv aanpassingen van de marktwaarde	4.722	27.500
<i>Totaal van de mutaties</i>	16.308	38.037
Boekwaarde onroerende zaken in exploitatie 31/12	257.682	241.374

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	644	725
Desinvesteringen / Buitengebruikstellingen		-125
Mutaties agv aanpassingen van de marktwaarde	14	44
<i>Totaal van de mutaties</i>	14	-81
Boekwaarde onroerende zaken in exploitatie 31/12	658	644

Onroerende zaakbelasting

De waarde van de onroerende zaken in exploitatie bedroeg volgens de aanslag onroerende zaakbelasting 2021 (peildatum 01-01-2020) in totaal € 311,19 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		258.340	242.018
Beschikbaarheid (doorexploiteren)	6.734		11.137
Betaalbaarheid (huren)	74.301		73.094
Kwaliteit (onderhoud)	-635		190
Beheer (beheerkosten)	13.266		21.943
Subtotaal	93.666		106.364
Beleidswaarde		164.674	64% 135.654

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

- Streefhuur 65% van de maximaal redelijke huur
- Onderhoudsnorm € 1.546
- Beheerlasten € 896
- Verhuurderheffing 0,526% van de WOZ waarde
- Discontovoet doorexploiteren 6,56%

	2020 €(000)	2019 €(000)
Verloopoverzicht mutaties in marktwaarde		
Marktwaarde begin boekjaar	242.018	204.062
Mutaties:		
· Verschillen door wisselen software	-2.558	-251
· Desinvesteringen i.v.m. sloop en verkoop	-2.842	-5.050
· Autonome ontwikkeling	6.593	5.430
· Parameteraanpassingen als gevolg van marktontwikkelingen	8.442	17.269
· Methodische wijzigingen in de software als gevolg van nieuwe regels in het handboek	-1.347	12.050
· Object verplaats tussen complexen / samenvoeging	-50	58
· Mutaties in de bezitgegevens	-5.073	-3.493
· Investerings in nieuw bezit	13.157	11.943
Totaal:	16.322	37.956
Marktwaarde einde boekjaar	258.340	242.018

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 groeivoet.

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. Vanaf 2020 is dit aantal verhoogd naar 144 WWS-punten.

Verkoopbestemming

Er zijn 146 woningen met een bestemming verkoop. In het komende jaar wordt de realisatie van 5 verkopen verwacht. De verwachte opbrengst is € 691.000. De marktwaarde van deze woningen bedraagt € 535.300.

Macro-economische parameters

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

Parameters woongelegenheden	2020	2021	2022	2023	2024 e.v.
Prijnsinflatie	1,40%	1,40%	1,60%	1,80%	2,00%
Loonstijging	2,50%	1,40%	1,95%	2,50%	2,50%
Bouwkosten	3,50%	3,00%	2,50%	2,50%	2,50%
Leegwaardestijging	6,10%	4,10%	2,00%	2,00%	2,00%

Parameters woongelegenheden	2020	2021	2022	2023	2024 e.v.
Beheerkosten - EGW	458	458	458	458	458
Beheerkosten - MGW	450	450	450	450	450
Beheerkosten - zorgenschap (extramuraal)	415	415	415	415	415
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)	0,08%	0,08%	0,08%	0,08%	0,08%
Verhuurderheffing, als percentage van de WOZ (vanaf 2027 e.v. 0,501%)	0,526%	0,527%	0,501%	0,502%	0,502%
Huurstijging boven prijs- inflatie voorgaand jaar - zelfstandige eenheden	1,20%	1,20%	1,20%	1,20%	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	1,30%	1,30%	1,30%	1,30%	1,30%
Disconteringsvoet	5,44%	5,44%	5,44%	5,44%	5,44%

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	2020	2021	2022	2023	2024 e.v.
Instandhoudingsonderhoud	€ 7,00 per m2 bvo				
Mutatieonderhoud	€ 9,70 per m2 bvo				
Beheerkosten maatschappelijk onroerend goed	3,00% van de markthuur				
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten als percentage van de WOZ (exclusief gemeentelijke OZB die is gebaseerd op de gemeentelijke tarieven 2016, uitgedrukt in een percentage van de WOZ waarde met waardepeildatum 1 januari)	0,12%	0,12%	0,12%	0,12%	0,12%
Disconteringsvoet	6,30%	6,30%	6,30%	6,30%	6,30%

Parameters zorg onroerend goed	2020	2021	2022	2023	2024 e.v.
Instandhoudingsonderhoud	€ 9,30 per m2 bvo				
Mutatieonderhoud	€ 11,80 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)	0,34%	0,34%	0,34%	0,34%	0,34%
Disconteringsvoet	6,30%	6,30%	6,30%	6,30%	6,30%

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

	2020 €(000)	2019 €(000)
C. Verloopoverzicht onroerende zaken in ontwikkeling bestemd voor exploitatie		
Boekwaarde onroerende zaken in ontwikkeling bestemd voor exploitatie 1/1	7.922	6.189
Investeringsen nieuwe woningen	8.451	13.719
Buitengebruikstellingen en afstotingen woningen		
Winsten of verliezen agv aanpassingen van de marktwaarde	-1.637	
Overboekingen vastgoed in exploitatie	-12.512	-11.509
Overige mutaties		-477
Boekwaarde onroerende zaken in ontwikkeling bestemd voor exploitatie 31/12	2.224	7.922
D. Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie		
Saldo begin boekjaar:		
- aanschaffingswaarde	4.424	4.395
- afschrijvingen	-3.210	-3.022
Boekwaarde	1.214	1.373
Mutaties in het boekjaar:		
- investeringen	9	29
- desinvesteringen		
- afschrijvingen	-177	-188
Totale mutaties	-168	-159
Saldo einde boekjaar:		
- aanschaffingswaarde	4.433	4.424
- afschrijvingen	-3.387	-3.210
Boekwaarde	1.046	1.214

Verzekering

Het kantoor en de werkplaats zijn per 31 december 2020 verzekerd tegen het risico van brand- en stormschade voor een bedrag van € 4,4 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
	9	9

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

Latente belastingvorderingen 1/1

	2.955	4.302
<u>Latentie a.g.v. waardering embedded derivaten</u>		
Stand per 1/1	969	830
Mutatie boekjaar	199	139
Stand per 31/12	1.168	969
<u>Latentie a.g.v. afschrijvingspotentieel zonnepanelen</u>		
Stand per 1/1		
Mutatie boekjaar	821	
Stand per 31/12	821	
<u>Latentie a.g.v. verrekenbare verliezen VPB</u>		
Stand per 1/1	1.986	3.447
Mutatie boekjaar	-1.986	-1.461
Stand per 31/12		1.986
Latente belastingvorderingen 31/12	1.988	2.955

Door een grote afboeking op het bezit in boekjaar 2013 is er destijds een groot fiscaal verlies opgetreden. Hiervoor is een actieve belastinglatentie gevormd waarbij de toekomstige verrekenbare fiscale winsten contant zijn gemaakt. Na de aangifte vennootschapsbelasting over boekjaar 2019 resteert een verrekenbaar verlies van € 3,7 mln. Dit verlies is verrekend in het boekjaar 2020. De verwachte fiscale winst over boekjaar 2020 bedraagt circa € 6,8 mln. Zonnepanelen zijn fiscaal roerende zaken die in 15 jaar worden afgeschreven. Commercieel kan hier niet over worden afgeschreven. Voor het afschrijvingspotentieel is een latentie gevormd.

VLOTTENDE ACTIVA

H. Voorraden

Voorraden magazijn

2020
€(000)

2019
€(000)

95

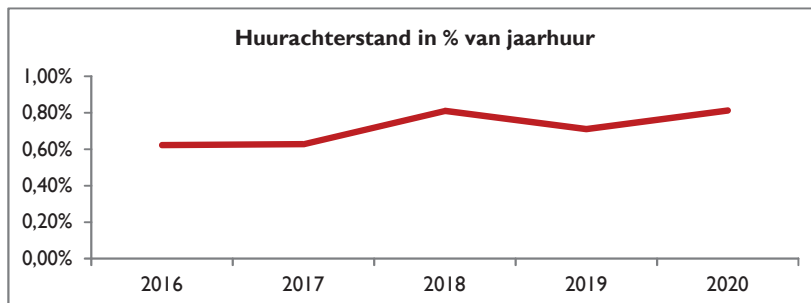
104

I. Huurdebiteuren

Huurdebiteuren

123

108



Huurachterstanden uitgedrukt in een percentage van de jaarhuur.

0,81%

0,71%

J. Overige vorderingen

Debiteuren vertrokken huurders

Overige debiteuren

af: Voorziening dubieuze debiteuren

Totaal

95

16

-102

9

97

13

-110

-110

Verloop voorziening dubieuze debiteuren:

Saldo begin boekjaar

af: afgeboekte posten

bij: toevoeging aan voorziening

Saldo einde boekjaar

-110

25

-17

-102

-111

23

-22

-110

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

K. Overlopende activa

Vooruitbetaalde kosten

Vooruitbetaalde kosten Invent STEP subsidie

Te ontvangen subsidies

Verzekeringen

Afrekening servicekosten

Leveranciers / Overig

Totaal

101

31

18

46

196

14

3

29

4

54

104

L. Liquide middelen

Rekening courant

Kas

Betalingen onderweg

Totaal liquide middelen

1.247

1

1.000

2.248

6.095

5

6.100

De liquide middelen staan ter vrije beschikking van de stichting

EIGEN VERMOGEN

2020
€(000)

2019
€(000)

M. Verloopoverzicht herwaarderingsreserve

Herwaarderingsreserve 1/1	109.048	88.368
Correctie voorgaand jaar in verband met systeemfout		
Herclassificatie herwaardering op complexniveau		
Realisatie verkoop DAEB-woningen	-441	-256
Realisatie verkoop niet DAEB-garages		-125
Realisatie door sloop	-1.585	-1.874
Mutatie door herwaardering bezit	3.950	22.935
Herwaarderingsreserve 31/12	110.972	109.048

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 2020 is in totaal € 111 miljoen aan ongerealiseerde herwaarderingsreserves in het eigen vermogen begrepen (2019: € 109 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 markthuur en zijn de werkelijke onderhouds- en beheerlasten hoger dan ingerekend in de marktwaarde, voortvloeiend uit de beoogde kwaliteit- en beheersituatie van de corporatie.

N. Verloopoverzicht overige reserves

Overige reserves 1/1	75.734	72.266
Correctie voorgaand jaar in verband met systeemfout		
Herclassificatie herwaardering op complexniveau		
Resultaat boekjaar	889	24.147
Mutatie uit herwaarderingsreserve	-1.924	-20.679
Overige reserves 31/12	74.699	75.734

VOORZIENINGEN

O. Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen

Saldo begin boekjaar		309
- onrendabele top Dukdalf		
- boekwaarde exploitatie in ontwikkeling Dukdalf		-309

LANGLOPENDE SCHULDEN

P. Schulden/leningen kredietinstellingen

Saldo begin boekjaar

- nieuwe leningen

- aflossingen

Saldo einde boekjaar

2020
€(000)

2019
€(000)

68.794	54.074
8.000	15.000
-3.922	-280
72.872	68.794

Waarvan looptijd > 5 jaar

63.916	62.293
--------	--------

GELDERSTREKKER



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

- vervroegde aflossing roll-over lening

- reguliere aflossingen

Totaal

-2.136	
-1.500	
-286	-280
-3.922	-280

Voor komend boekjaar bedragen de reguliere aflossingen

€ 114.000

De marktwaarde van de leningen bedraagt ultimo huidig boekjaar € 100.089 mln.

Gewogen gemiddelde rentevoet van alle leningen

2,24%

2,39%

De rente varieert tussen 0,437% en 4,35%.

De aanwezige roll-over lening heeft eenmaands euriborrente met een opslag van 0,44%.

Q. Overige langlopende schulden en embedded derivaten

Beginsaldo

- mutaties

Eindsaldo embedded derivaten

5.008	4.100
618	908
5.626	5.008

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

262

844

T. Schulden aan maatschappijen waarin wordt deelgenomen

- te betalen R/C VOF Zuiderhaven

20

4

20

4

T. Belastingen en sociale verzekeringen

- omzetbelasting

- vennootschapsbelasting

413

427

764

1.177

427

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

U. Overlopende passiva

- transitorische rente leningen

- vooruitontvangen huur

- voorziening servicefondsen (Glas, Service, Ontstopping)

- tegoed verlofuren personeel

- kosten externe controle

- nog te betalen onderhoudskosten

- te betalen projectkosten (anterieure overeenkomst + div projectkosten)

- vooruitontvangen opbrengsten (verkoop grond Wijnaldum)

- diversen

Totaal

612

678

170

162

80

80

55

60

20

30

86

123

2

44

34

1.106

1.130



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 € 2.815.197

Lease

De Bouwvereniging heeft zes bedrijfsbussen en vijf personenauto's geleased. De leaseverplichting voor het komende boekjaar bedraagt € 76.092 (2019: € 83.928).

Jubileakosten

De berekende waarde van de jubilea-uitkeringen in de toekomst voor het huidige vaste personeel bedraagt € 137.776 (2019: € 137.771).

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 € 98.180 (2019: € 102.513).

Saneringsheffing

Ieder jaar kan het WSW een saneringsheffing opleggen. Voor 2020 houdt de Bouwvereniging rekening met een saneringsheffing van 1% van de huursom (€ 154.000). 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. Dit betreft Plan Zuid, fase 3. Het totaal van de lopende investeringsverplichtingen bedraagt € 16,7 mln.

2020
€(000)

2019
€(000)

TOELICHTING OP DE GECONSOLIDEERDE RESULTATENREKENING

BEDRIJFSOPBRENGSTEN

A. Huuropbrengsten

Te ontvangen netto huur:

- woningen, garages en winkels

af: huurderiving wegens mutatieleegstand / oninbare huur

Totaal

14.919	14.407
-238	-348
14.681	14.059

De te ontvangen netto maandhuur steeg met € 77.000 van € 1.219.000 in december 2019 naar € 1.296.000 in december 2020.

Specificatie huurmutatie:

Huurverhoging per 1 juli

In exploitatie genomen

Overige huuraanpassingen

Verkoop van woningen

Sloop van woningen

Totaal

31	16
57	64
4	4
-4	-2
-10	-25
78	57

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

1,60% 2,42%

B. Opbrengsten servicecontracten

Te ontvangen vergoeding voor diverse diensten

Derving wegens leegstand

Totaal

624	635
-17	-12
607	623

C. Lasten servicecontracten

Servicekosten

Normkosten algemeen beheer

-607	-638
-21	-23
-628	-661

D. Lasten verhuur- en beheeractiviteiten

Salarissen, sociale premies, pensioenen

Inlenen personeel

Advisering door derden

Vergoedingen RvC (incl. btw)

Organisatiekosten

Overige, o.a. contributie Aedes

Overige opbrengsten

-698	-723
-30	-79
-100	-176
-51	-57
-422	-438
-50	-45
143	79
-1.208	-1.439

E. Lasten onderhoudsactiviteiten

Salarissen, sociale premies, pensioenen

Organisatiekosten

Planmatig onderhoud (uitbesteed werk)

Contractonderhoud (uitbesteed werk)

Niet planmatig onderhoud (uitbesteed werk)

STEP subsidie

-920	-944
-458	-439
-3.184	-3.884
-407	-462
-423	-499
500	890
-4.892	-5.338

F. Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

Sectorspecifieke heffingen

RVV-subsidie

Rioolbelasting

Onroerende zaakbelasting

Waterschapslasten

Erfpachten

-1.513	-1.352
1.320	160
-414	-434
-350	-334
-193	-159
-2	-2
-1.151	-2.121

Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling

G. Opbrengst verkocht vastgoed in ontwikkeling

H. Lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling

	124
-41	-20
-41	104

	2020 €(000)	2019 €(000)
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille		
I. Opbrengst verkopen	911	564
I. Opbrengst verkopen - niet-DAEB		153
I. Kosten verkopen	-17	-14
I. Aankoopkosten woningen	-33	
J. Toegerekende organisatiekosten (lonen en bedrijfslasten)	-20	-19
K. Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille op moment verkoop	-709	-441
K. Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille niet-DAEB		-125
	132	118
L. Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille		
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille in verband met sloop	-2.133	-4.510
Definitieve onrendabele top Dukdalf	-541	
Onrendabele top Midlum	-578	
Onrendabele top Wijnaldum	-519	
Onrendabele top Aankoop woningen	-293	-9
Onrendabele top 'Verbetering'	-1.316	-4.000
Afkoop erfpacht bij gemeente	-2.646	
Definitieve onrendabele top Kluerd Ropens		52
Definitieve onrendabele top Plan Zuid		283
	-8.026	-8.184
M. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille		
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	6.052	31.553
	6.052	31.553
N. Overige organisatiekosten		
Personeelskosten en samenhangende bedrijfslasten die gemaakt worden voor onder meer MT-zaken en projectontwikkeling	-348	-267
Kosten externe controle: Mazars	-50	-78
Verzekeringen	-62	-57
Overige bedrijfslasten minus doorberekende personeelslasten	57	18
	-403	-384
De uitsplitsing van de honoraria van de controlerend accountant zijn als volgt:		
- Controle van de jaarrekening (Mazars)	-50	-78
	-50	-78
O. Leefbaarheid		
Salarissen, sociale premies, pensioenen	-86	-77
Overige bedrijfslasten	-39	-35
Externe uitgaven	-149	-206
	-274	-318
P. Waardeveranderingen van financiële vaste activa en effecten		
Vrijval actieve belastinglatentie op langlopende leningen		-25
		-25
Q. Rentebaten en soortgelijke opbrengsten		
Rentebaten op spaarrekeningen en deposito's		4
		4
R. Rentelasten en soortgelijke kosten		
Rentelasten bestaande leningen	-1.596	-1.600
Waardeveranderingen embedded derivaten	-617	-909
	-2.213	-2.509
S. Belastingen		
Belastingen resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening	-1.732	-1.320
	-1.732	-1.320

	2020 €(000)	2019 €(000)
Vennootschapsbelasting		
Commercieel res. conform winst- en verliesrekening (resultaat vóór belastingen)	2.604	25.427
Bij:		
- Fiscaal lagere afschrijving mva		
- Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	8.026	4.175
- Niet-gerealiseerde waardeveranderingen		
- Bijdrage saneringssteun fiscaal geen kosten		
- Fiscaal geen afwaardering van derivaten	618	909
- Inschatting opwaardering onroerende zaken	4.000	4.265
- Niet-afrekbare rente 2019 (ATAD)	-542	
- Toegerekende organisatiekosten		
- Gemengde kosten	6	6
	12.108	9.355
Af:		
- Fiscaal lagere opbrengst huren	-5	-22
- Fiscaal geen opbrengst woningverkopen	-132	-227
- Fiscaal geen waardeveranderingen	-6.052	-27.544
- Fiscale afwaardering sloopwoningen	-408	-1.696
- Fiscale afschrijving materiële vaste activa	-761	-567
- Fiscaal geen waardering van derivaten onder rentelasten		
- Fiscaal hogere lasten onderhoud	-500	-890
- Toevoeging belastinglatentie agv mutatie embedded derivaten		25
- Afschrijving Agio marktwaarde leningen		-120
Fiscaal geen opbrengst verkoop bedrijfsmiddelen		
- Investeringsaftrek	-3	-8
- Fiscaal hogere bedrijfslasten	-9	
	-7.870	-31.049
Belastbare winst De Bouwvereniging	6.842	3.733
Verrekening compensabele verliezen	3.718	3.733
Belastbare winst De Bouwvereniging	3.124	-
Tarief VPB eerste schijf (€ 200.000 x 16,5 %)	33	
Tarief VPB tweede schijf (belastbare winst +/- eerste schijf) x 25 %	731	
Mutatie actieve latentie embedded derivaten	-199	-139
Agio op leningen		24
Actieve latentie afschrijvingspotentieel zonnepanelen	-821	
Mutatie voorziening actieve belasting latentie compensabele verliezen	1.988	1.461
Belastingen volgens de winst- en verliesrekening	1.732	1.346

Aansluiting toepasselijk en effectieve belastingtarief.

Het toepasselijk (wettelijk) belastingtarief bedraagt 25%. Het effectieve belastingtarief, zijnde de belastinglast in de winst-en-verliesrekening uitgedrukt als % van het jaarresultaat voor belastingen, is 34,3 %.

De belastbare winst 2019 is €4,6 miljoen volgens VPB-aangifte 2019. Dit is € 0,7 miljoen hoger dan de opgenomen belastbare winst volgens de jaarrekening 2019. Oorzaak hiervan is hoofdzakelijk de beperking van de renteaftrek in 2019 ad € 0,5 mln inzake de ATAD-regelgeving waarbij de rentelasten tot 30 % van de EBITA aftrekbaar zijn.

	2020 €(000)	2019 €(000)
T. Resultaat deelnemingen		
Resultaat deelneming VOF Zuiderhaven	-32	-55
	-32	-55
Salarissen, pensioenen en sociale lasten		
Salarissen	1.587	1.559
Pensioenen	254	241
Sociale lasten	250	267
	2.091	2.067
De personeelskosten zijn als volgt gealloceerd:		
Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	722	765
Lasten onderhoudsactiviteiten	920	944
Verkoop vastgoed	15	14
Overige organisatiekosten	348	267
Leefbaarheid	86	77
Totaal	2.091	2.067
Beleidsdekkingsgraad pensioenfonds SPW ultimo	109,40%	113,20%

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	28,85	29,63
Algemeen beheer	14,69	15,33
Onderhoud binnen	4,56	4,50
Onderhoud buiten	8,60	8,80
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 2020:

€ 118.000

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

- aantal 'gewogen' VHE's per 31-12-2018:

2.442,2

- aantal inwoners gemeente Harlingen per 1 januari 2019:

15.758

1. BEZOLDIGING TOPFUNCTIONARISSEN

1A. *Leidinggevende topfunctionarissen met dienstbetrekking en leidinggevende topfunctionarissen zonder dienstbetrekking vanaf de 13e maand van de functievervulling alsmede degenen die op grond van hun voormalige functie nog 4 jaar als topfunctionaris worden aangemerkt.*

Gegevens 2020		
Bedragen x € 1		
Functiegegevens		
Aanvang en einde functievervulling in 2020		mw. P.E. van der Wier
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)		directeur-bestuurder
Dienstbetrekking?		1/1 - 31/12
		1
		Ja
Bezoldiging		
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen		98.579
Beloningen betaalbaar op termijn		19.226
<i>Subtotaal</i>		117.805
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum		118.000
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag		N.v.t.
Bezoldiging		117.805
Het bedrag van de overschrijding en de reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan		N.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling		N.v.t.

Gegevens 2019		
Bedragen x € 1		
Functiegegevens		
Aanvang en einde functievervulling in 2019		mw. P.E. van der Wier
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)		directeur-bestuurder
Dienstbetrekking?		1/1 - 31/12
		1
		Ja
Bezoldiging		
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen		93.485
Beloningen betaalbaar op termijn		17.057
<i>Subtotaal</i>		110.542
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum		142.000
Bezoldiging		110.542

1C. Toezichthoudende topfunctionarissen

Gegevens 2020						
Bedragen x € 1	dhr. W.G.M. Megens	mw. J.M. de Groot-Stoker	dhr. H.E. Kroeze	dhr. C.J. Hanenburg	dhr. W.H.C. Bulthuis	mw. I.M. van der Wal
Functiegegevens	voorzitter	lid	lid	lid	lid	lid
Aanvang en einde functievervulling in 2020	1/1 - 31/12	1/1 - 19/4	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/5 - 31/12
Bezoldiging						
Bezoldiging	12.670	2.507	8.248	8.248	8.272	5.510
Individueel WNT-maximum	17.700	3.546	11.800	11.800	11.800	7.899
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
Bezoldiging	12.670	2.507	8.248	8.248	8.272	5.510
Het bedrag van de overschrijding en de reden waarom de overschrijding al dan niet is	N.v.t.	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.	N.v.t.

Gegevens 2019						
Bedragen x € 1	dhr. W.G.M. Megens	mw. J.M. de Groot-Stoker	dhr. H.E. Kroeze	dhr. C.J. Hanenburg	dhr. W.H.C. Bulthuis	mw. I.M. van der Wal
Functiegegevens	voorzitter	lid	lid	lid	lid	lid
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	

3. Overige rapportageverplichtingen op grond van de WNT

Naast de hierboven vermelde topfunctionarissen zijn er geen overige functionarissen met een dienstbetrekking die in 2020 een bezoldiging boven het individueel toepasselijke drempelbedrag hebben ontvangen.



Enkelvoudige jaarrekening 2020

ENKELVOUDIGE BALANS DE BOUWVERENIGING DEBET	31-12-2020	31-12-2019
Ná resultaatbestemming	€(000)	€(000)
VASTE ACTIVA		
Vastgoedbeleggingen		
DAEB vastgoed in exploitatie	257.682	241.374
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	658	644
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	2.224	7.922
A	260.564	249.940
Materiële vaste activa		
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	1.046	1.214
B	1.046	1.214
Financiële vaste activa		
Deelnemingen	280	297
Vorderingen op groepsmaatschappijen	313	505
Latente belastingvordering(en)	1.988	2.955
C	2.581	3.757
SOM VAN DE VASTE ACTIVA	A+B+C	264.191
VLOTTENDE ACTIVA		
Voorraden		
Overige voorraden	95	104
D	95	104
Vorderingen		
Huurdebiteuren	123	108
Overige vorderingen	50	19
Overlopende activa	196	104
E	369	231
Liquide middelen		
F	2.059	5.739
SOM VAN DE VLOTTENDE ACTIVA	D+E+F	6.074
TOTAAL ACTIVA	266.714	260.985

ENKELVOUDIGE BALANS DE BOUWVERENIGING CREDIT	31-12-2020	31-12-2019
Ná resultaatbestemming	€(000)	€(000)
EIGEN VERMOGEN		
Herwaarderingsreserve	110.972	109.048
Overige reserve	74.699	75.733
	185.672	184.781
LANGLOPENDE SCHULDEN		
Schulden/leningen kredietinstellingen	72.872	68.794
Overige schulden	5.626	5.008
	78.498	73.802
KORTLOPENDE SCHULDEN		
Schulden aan leveranciers	262	844
Belastingen en premies sociale verzekeringen	1.177	427
Overlopende passiva	1.106	1.130
	2.545	2.402
TOTAAL PASSIVA	266.714	260.985

RESULTATENREKENING DE BOUWVERENIGING		2020	2019
<i>(functionele indeling)</i>			
		€(000)	€(000)
Huuropbrengsten	A	14.681	14.059
Opbrengsten servicecontracten	B	607	623
Lasten servicecontracten	C	-628	-661
Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	D	-1.248	-1.439
Lasten onderhoudsactiviteiten	E	-4.892	-5.338
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	F	-1.151	-2.121
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille		7.368	5.124
Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling	G	-	124
Lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling	H	-	-
Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling		-	124
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	I	861	550
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille niet-DAEB	I	-	153
Toegerekende organisatiekosten	J	-20	-19
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille op moment verkoop	K	-709	-441
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille niet-DAEB	K	-	-125
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille		133	118
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	L	-8.026	-8.184
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	M	6.052	31.553
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille		-1.974	23.369
Overige organisatiekosten	N	-403	-384
Overige organisatiekosten		-403	-384
Leefbaarheid	O	-274	-318
Kosten omtrent leefbaarheid		-274	-318
Waardeveranderingen van financiële vaste activa en effecten	P	-	-25
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	Q	0	4
Rentelasten en soortgelijke kosten	R	-2.213	-2.509
Saldo financiële baten en lasten		-2.213	-2.530
BELASTINGEN		2.638	25.504
Belastingen	S	-1.732	-1.320
Resultaat deelnemingen	T	-17	-37
RESULTAAT NA BELASTINGEN		889	24.147
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		889	24.147

TOELICHTING OP DE ENKELVOUDIGE RESULTATENREKENING

BEDRIJFSOPBRENGSTEN

A. Huuropbrengsten

Te ontvangen netto huur:

- woningen, garages en winkels

af: huurderiving wegens mutatieleegstand / oninbare huur

Totaal

	2020 €(000)	2019 €(000)		
	DAEB	niet-DAEB	Totaal	Totaal
	99,79%	0,21%	100,00%	
	14.888	31	14.919	14.407
	-238		-238	-348
	14.650	31	14.681	14.059

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

B. Opbrengsten servicecontracten

Te ontvangen vergoeding voor diverse diensten

Derving wegens leegstand

Totaal

	623	1	624	635
	-17		-17	-12
	606	1	607	623

C. Lasten servicecontracten

Servicekosten

Normkosten algemeen beheer

	-607		-607	-638
	-21		-21	-23
	-628		-628	-661

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

D. Lasten verhuur- en beheeractiviteiten

Salarissen, sociale premies, pensioenen

Inlenen personeel

Advisering door derden

Vergoedingen RvC (incl. btw)

Organisatiekosten

Overige, o.a. contributie Aedes

Overige opbrengsten

	-697	-1	-698	-723
	-29	-0	-30	-79
	-100	-0	-100	-176
	-51	-0	-51	-57
	-421	-1	-422	-438
	-50	-0	-50	-45
	103	0	103	79
	-1.246	-3	-1.248	-1.439

E. Lasten onderhoudsactiviteiten

Salarissen, sociale premies, pensioenen

Organisatiekosten

Planmatig onderhoud (uitbesteed werk)

Contractonderhoud (uitbesteed werk)

Niet planmatig onderhoud (uitbesteed werk)

STEP subsidie

		-2	-920	-944
	-457	-1	-458	-439
	-3.178	-7	-3.184	-3.884
	-406	-1	-407	-462
	-422	-1	-423	-499
			500	890
	-4.463	-11	-4.892	-5.338

F. Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

Sectorspecifieke heffingen

RVV subsidie

Rioolbelasting

Onroerende zaakbelasting

Waterschapslasten

Erfpachten

	-1.513		-1.513	-1.192
			1.320	
	-413	-1	-414	-434
	-349	-1	-350	-334
	-193	-0	-193	-159
	-2		-2	-2
	-2.469	-2	-1.151	-2.121

Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling

G. Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling

H. Lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling

				124
				-20
				104

			2020	2019
			€(000)	€(000)
	DAEB	niet-DAEB	Totaal	Totaal
Netto gerealiseerd verkoop				
I. Opbrengst verkopen	911		911	564
I. Opbrengst verkopen - niet-DAEB				153
I. Kosten verkopen	-17		-17	-14
I. Aankoopkosten woningen	-33		-33	
J. Toegerekende organisatiekosten (lonen en bedrijfslasten)	-20		-20	
K. Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille op moment verkoop	-709		-709	-19
K. Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille niet-DAEB				-566
	132		133	118
L. Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille				
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille ivm sloop	-2.133		-2.133	-4.510
Definitieve onrendabele top Dukdalf	-541		-541	
Definitieve onrendabele top Midlum	-578		-578	
Definitieve onrendabele top Wijnaldum	-519		-519	
Onrendabele top Aankoop woningen	-293		-293	
Onrendabele top 'Verbetering'	-1.316		-1.316	
Afkoop erfpacht bij gemeente	-2.646		-2.646	
Definitieve onrendabele top Kluerd Ropens				52
Definitieve onrendabele top Plan Zuid				283
	-8.026		-8.026	-4.175
M. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille				
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	6.038	14	6.052	27.544
	6.038	14	6.052	27.544
N. Overige organisatiekosten				
Personeelskosten en samenhangende bedrijfslasten die gemaakt worden voor onder meer MT-zaken en ontwikkeling grondposities	-347	-1	-348	-249
Kosten externe controle	-50	-0	-50	-78
Verzekeringen	-62	-0	-62	-57
Overige bedrijfslasten minus doorberekende personeelslasten		0	57	
	-459	-1	-403	-384
O. Leefbaarheid				
Salarissen, sociale premies, pensioenen	-86	-0	-86	-77
Overige bedrijfslasten	-39	-0	-39	-35
Externe uitgaven	-149	-0	-149	-206
	-273	-1	-274	-318
P. Waardeveranderingen van financiële vaste activa en effecten				
Vrijval actieve belastinglatentie op langlopende leningen				-25
				-25
Q. Rentebaten en soortgelijke opbrengsten				
Rentebaten op spaarrekeningen en deposito's				4
				4
R. Rentelasten en soortgelijke kosten				
Rentelasten bestaande leningen	-1.593	-3	-1.596	-1.600
Waardeveranderingen van financiële vaste activa en effecten	-617		-617	-909
	-2.210	-3	-2.213	-2.509
S. Belastingen				
Belastingen	-1.732		-1.732	-1.320
	-1.732		-1.732	-1.320
T. Resultaat deelnemingen				
Resultaat deelneming VOF Zuiderhaven	-17		-17	-37
	-17		-17	-37

			2020 €(000)	2019 €(000)
	DAEB	niet-DAEB	Totaal	Totaal
Salarissen, pensioenen en sociale lasten				
Salarissen	1.584	3	1.587	1.559
Pensioenen	253	1	254	241
Sociale lasten	249	1	250	267
	2.087	4	2.091	2.067
De personeelskosten zijn als volgt gealloceerd:				
Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	720	2	722	765
Lasten onderhoudsactiviteiten	918	2	920	944
Verkoop vastgoed	15		15	14
Overige organisatiekosten	347	1	348	267
Leefbaarheid	86		86	77
Totaal	2.087	4	2.091	2.067

TOELICHTING AFWIJKINGEN GECONSOLIDEERDE T.O.V. ENKELVOUDIGE BALANS

ACTIVA	2020	2019
	€ (x1.000)	€ (x1.000)
- Deelnemingen	280	297
Eigen vermogen Participatie BV		
- Groepsmaatschappijen	313	505
Rekening Courant Participatie BV		
- Overige vorderingen	41	19
Uren projectleiders inzake project Dukdalf - Participatie BV		
- Liquide middelen	189	5.739
Bankrekening Participatie BV		

TOELICHTING AFWIJKINGEN GECONSOLIDEERDE T.O.V. ENKELVOUDIGE RESULTATENREKENING

- Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	-	-
Vergoeding algemene kosten project Dukdalf - Participatie BV		
- Lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling	41	20
Bedrijfslasten Participatie BV		
- Resultaat deelnemingen		
Participatie BV	-17	-37

Overige gegevens

Gebeurtenissen na balansdatum

Vestia-deal

Op het Aedes-congres van 9 februari 2021 heeft een ruime meerderheid van de corporatiebestuurders ingestemd met het verzoek van Aedes om solidair te zijn met Stichting Vestia en een financiële bijdrage te leveren om de problemen van Stichting Vestia, primair de hoge rentelasten en de hoge marktwaarde van de leningen, op te lossen. Per heden is nog geen sprake van een concrete (financiële) invulling van deze verklaring van solidariteit, maar in het voorstel dat is opgesteld door Vestia is opgenomen dat corporaties hun eigen leningen met lage rentes uitruilen met leningen van Vestia die een hogere rente kennen waardoor per saldo een herverdeling van de rentelasten tussen de corporatie en Vestia plaatsvindt.

Deze gebeurtenis na balansdatum geeft geen nadere informatie op de feitelijke situatie per balansdatum en is om die reden niet in de jaarrekening verwerkt.

Huurbevriezing sociale huurwoningen

Op 9 februari 2021 heeft de Tweede Kamer ingestemd met een voorstel tot het maximeren van de huurverhoging in de gereguleerde sector op 0% voor 2021. Dat betekent dat komend jaar voor het gereguleerde deel van het bezit geen huurverhoging doorgevoerd kan worden.

Hierteenover staat het voornemen van de minister deze inkomstenderving te compenseren door een vermindering van de verhuurderheffing.

Deze gebeurtenis na balansdatum geeft geen nadere informatie op de feitelijke situatie per balansdatum en is om die reden niet in de jaarrekening verwerkt.

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, 15 juni 2021

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 2020 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, 15 juni 2021

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 2020

Ons oordeel

Wij hebben de jaarrekening 2020 Stichting v/h de Bouwvereniging te Harlingen gecontroleerd. De jaarrekening omvat de geconsolideerde en de enkelvoudige jaarrekening.

Naar ons oordeel geeft de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening een getrouw beeld van de grootte en de samenstelling van het vermogen van Stichting v/h de Bouwvereniging op 31 december 2020 en van het resultaat over 2020 in overeenstemming met de vereisten voor de jaarrekening bij en krachtens artikel 35 van de Woningwet en de Wet normering topinkomens (WNT).

De jaarrekening bestaat uit:

1. de geconsolideerde en enkelvoudige balans per 31 december 2020;
2. de geconsolideerde en enkelvoudige winst- en verliesrekening over 2020; en
3. de toelichting met een overzicht van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en andere toelichtingen.

De basis voor ons oordeel

Wij hebben onze controle uitgevoerd volgens het Nederlands recht, waaronder ook de Nederlandse controlestandaarden en de Regeling Controleprotocol WNT 2020 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 61. 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 waarden 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.

Naleving anticumulatiebepaling WNT niet gecontroleerd

In overeenstemming met de Regeling Controleprotocol WNT 2020 hebben wij de anticumulatiebepaling, bedoeld in artikel 1.6a WNT en artikel 5, lid 1, sub n en o 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:

- Voorwoord;
- Verslag bestuurder;
- Verslag RvC;
- Volkshuisvestelijk verslag
- Woningvoorraad;
- Financieel verslag;
- Kengetallen; en
- De overige gegevens.

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

- met de jaarrekening verenigbaar is en geen materiële afwijkingen bevat;
- alle informatie bevat die op grond van 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 gerede 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 2020, 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 inadequaet 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 2021

Mazars Accountants N.V.

w.g.

drs. F. Mazenier RA