



De Bouwvereniging



J A A R V E R S L A G

2021

Inhoudsopgave

Voorwoord	4
Verslag bestuurder	5
Verslag RvC	10
Volkshuisvestelijk verslag	20
Woningvoorraad	29
Financieel verslag	34
Kengetallen	45
Jaarrekening	48



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 afgelopen jaar hebben we kunnen uitvoeren wat wij ons hadden voorgenomen. Door hybride werken hebben coronamaatregelen weinig invloed gehad op het tempo van onze werkzaamheden. Er zijn verdere stappen gemaakt in de vernieuwing van ons woningbezit. De uitvoering van de laatste fase van de herstructurering van Plan Zuid is in 2021 van start gegaan. De ontwikkeling aan de Stationslocatie is in uitvoering gegaan in 2021. In totaal gaat het om 118 woningen die in de eerste helft 2022 worden opgeleverd. Dat zijn grote aantallen voor een woningcorporatie van onze omvang. Wij zijn ook trots op deze prestatie. Door onder andere deze toevoeging in nieuwbouw, en de nieuwbouw van de afgelopen jaren, hebben we een gevarieerd en kwalitatief goed energetisch woningbezit.

Al sinds 2019 heeft ons woningbezit een gemiddeld energielabel A. Met de nieuwbouw voegen we weer een aandeel aan gasloze woningen toe aan ons bezit. Dat betekent niet dat we er qua duurzaamheidsmaatregelen zijn. Er zijn nog stappen nodig om het bestaande bezit verder te isoleren en vrij van aardgas te maken. Als norm voor isolatie is inmiddels de standaard geïntroduceerd. De isolatiewaarde van ons woningbezit zit al dicht tegen deze standaard aan, maar er zijn nog stappen te maken. Daarnaast is er nog geen duidelijkheid over hoe en wanneer de verschillende wijken de komende periode van het aardgas af moeten. Gemeente Harlingen heeft in de warmte-transitievisie, die zij eind 2021 hebben vastgesteld, in eerste instantie ingezet op isolatie. Dat is een logische stap. We zien dat van de particuliere woningvoorraad een groot aandeel nog onvoldoende geïsoleerd is. Pas als er keuzes gemaakt zijn voor alternatieve warmtebronnen, kunnen wij starten met het aardgasvrij maken van ons bestaande woningbezit. Wij willen voorkomen dat we investeringen gaan doen, die achteraf niet aansluiten op de keuzes die nog gemaakt moeten worden.

Het toevoegen van de nieuwbouw, van de extra woningen biedt weer nieuwe kansen voor woningzoekenden op een woning. Extra woningen zijn in de huidige woningmarkt hard nodig, ook hier in Harlingen en in de sociale huur. Met het toevoegen van deze nieuwe sociale huurwoningen dragen we weer bij aan een stuk doorstroming op de woningmarkt. De opgave ligt niet alleen in het toevoegen van woningen, maar ook in het realiseren van geschikte woningen voor nu en in de toekomst. Gemeente Harlingen kent een sterke vergrijzing. Vandaar dat wij inzetten op het verbeteren van ons woningbezit voor ouderen.

Een belangrijk en omvangrijk project wat nu in voorbereiding is, betreft Toekomstig Almenum. Het wooncentrum voor ouderen voldoet niet meer aan de gewenste eisen. Dit is een complex project. Niet alleen vanwege de omvang, maar vooral vanwege de impact op de doelgroep en de impact die het heeft op de omwonenden. Er is afgelopen jaar continue inzet gepleegd om zoveel mogelijk draagvlak te creëren voor de vernieuwing van Almenum. Door open te staan voor vragen en te luisteren naar de zorgen en de bezwaren van diverse belanghebbenden. Stap voor stap zijn we met elkaar opgetrokken. Dit heeft geleid tot aanpassingen die het plan alleen maar sterker hebben gemaakt. Hierin laten we als lokale corporatie zien dat we betrokken en dichtbij zijn.

Petra van der Wier,
directeur-bestuurder

Verlag bestuurder

Veilig, prettig en gezond wonen

Ondernemingsplan 'Klaar voor de toekomst' 2020-2024

Wij bieden mensen met een bescheiden inkomen en/of in een kwetsbare positie een fijn thuis in de gemeente Harlingen. Werken aan veilig, prettig en gezond wonen is de rode draad in ons werk. Onze activiteiten dragen bij aan het in stand houden van of verbeteren van de leefkwaliteit van bewoners. Dat doen wij niet alleen, maar in samenwerking met allerlei partners.

Prestatieafspraken

Jaarlijks worden er prestatieafspraken gemaakt met de huurdersvereniging en de gemeente Harlingen. Er vindt altijd een tussenevaluatie plaats in de maand mei waarbij alle drie partijen aanwezig zijn. Ondanks de beperkingen vanwege Corona maatregelen konden wij op vele punten goed inhoud geven aan de prestatieafspraken. Activiteiten die gepaard gaan met huisbezoeken, zoals comfort + (woning beter toegankelijk maken voor senioren), bezoek van de energiecoach bleven achter bij de planning. Een ander aspect waardoor er enige vertraging is geweest, betreft personele wisselingen bij het Sociaal Domein van de gemeente.

Bod en prestatieafspraken 2022

Jaarlijks wordt er voor 1 juli door de Bouwvereniging een nieuw Bod opgesteld met daarin haar voorgenomen activiteiten voor het volgende jaar. Dit bod dient conform de woningwet vóór 1 juli te zijn aangeboden aan gemeente en de huurdersvereniging. Bijzonder aan het Bod van deze keer is dat wij een aantal zaken voor de wat langere termijn open hebben gehouden. Ons nieuwe strategische voorraadbeheer (SVB) was ten tijde van het opstellen van het Bod in de maak. Bij de totstandkoming van het strategisch voorraadbeleid zijn zowel gemeente als huurdersvereniging vanaf het prille begin aangehaakt.

Het is wederom gelukt om overeenstemming te hebben met Huurdersvereniging en gemeente over de prestatieafspraken. De prestatieafspraken 2022 zijn 10 december door alle drie partijen ondertekend. In de maanden september tot en met november zijn er diverse themabijeenkomsten aan voorafgegaan om tot gezamenlijke afspraken te komen. Ten opzichte van voorafgaande jaren zit er meer wederkerigheid in de afspraken. De afspraken staan bij ieder bestuurlijk overleg met gemeente of huurdersvereniging op de agenda om de voortgang te bewaken.

Belangrijke thema's in 2021

Strategisch voorraadbeheer herijkt

Zoals aangekondigd in ons ondernemingsplan, hebben wij in 2021 ons strategisch voorraadbeheer geactualiseerd. Het strategisch voorraadbeleid beschrijft de portefeuillestrategie voor de periode 2021- 2035. Met op onderdelen een doorkijk naar 2050, het jaar waarin de doelstelling CO2 neutraal wonen verwezenlijkt moet zijn. Bij de totstandkoming zijn diverse partners betrokken en ook is aan bewoners van Harlingen gevraagd naar hun mening. De huurdersvereniging Harlingen en gemeente Harlingen waren betrokken bij het gehele proces: van opstellen uitvraag aan adviesbureau tot aan oplevering van het voorraadbeheerplan. Het nieuwe voorraadbeheer is eind 2021 vastgesteld en wordt in 2022 uitgewerkt in een meerjarenplanning aanpak woningbezit en in diverse nieuwe beleidsvoorstellen op gebied van onder andere huurbeleid, verkoopbeleid en doelgroepenbeleid.

Herstructurering Plan Zuid nadert eindfase

De Nieuwbouw van 92 woningen in Plan Zuid fase 3 en de realisatie van een complex van 26 appartementen voor begeleid wonen zijn in 2021 opgestart. In plan Zuid is ook het startsein gegeven voor de renovatie van 48 woningen. Met deze projecten komen we bijna aan het einde van een langjarige herstructurering en aanpak van de wijk Plan Zuid. In 2022 worden wooncomplexen en omgeving van de prins Clausstraat aangepakt, inclusief de werkplaats van de Bouwvereniging. Ook deze hoek van de wijk krijgt dus nog een upgrade zodat het beter aansluit op de wijkvernieuwing.



Start Plan Zuid fase 3 Petra van der Wier en Biense Dijkstra, Bouwgroep Dijkstra Draisma

Privacy- en informatiebeveiligingsbeleid opgesteld

In 2021 is aandacht geweest voor het vernieuwen van het privacy beleid en informatiebeveiligingsbeleid. Het beleid is opgesteld en er is een plan van aanpak om de nodige acties uit te zetten. Medewerkers hebben diverse bijeenkomsten bijgewoond, waarin aandacht is geweest voor dit onderwerp. Er is getoetst op uitvoering aan de hand van mystery calls en in december was er een opruim dag om het fysiek als digitaal archief op te schonen met in achtname van de wettelijke bewaartermijnen.

Warmte transitie visie

De gemeente Harlingen heeft eind 2021 een Warmte transitie visie vastgesteld. Gemeente Harlingen heeft hierin met name ingezet op verdere isolatiemaatregelen. De Bouwvereniging loopt voor op deze aanpak. Er zijn in de visie nog geen doelstellingen opgenomen om wijken van het aardgas af te halen. Daar heeft de gemeente nog geen keuzes in gemaakt. Dat betekent dat wij nog geen verdergaande stappen kunnen nemen om ons woningbezit aardgas loos te maken. Wij gaan wel enkele pilots uitvoeren in 2022 met warmtepompen en hybride warmtepompen. Dit doen wij in samenwerking met andere corporaties die lid zijn van de VFW (Verenging van Friese Woningcorporaties). Doelstelling hiervan is om de opgedane kennis met elkaar te delen en samen te komen tot 'best practices'.

Leningruil Vestia

Begin februari 2021 is in een Aedescongres akkoord gegaan met een reddingsplan voor Vestia. Dit plan moet de financiële problemen van Vestia structureel oplossen. Dit plan behelst onder andere dat collega-corporaties dure leningen van Vestia overnemen en ruilen tegen een marktconforme lening. De Bouwvereniging heeft hieraan meegedaan uit onder andere het solidariteitsprincipe. Huurders van Vestia kregen de rekening van de financiële problematiek op hun bordje. Dat moet anders. Daarnaast betekent nu oplossen het voorkomen van eventuele grotere problemen in de toekomst. Problemen die, als we ze nu niet zouden oplossen, weleens duurder kunnen uitpakken en veel nadeliger zijn ook voor huurders van de Bouwvereniging.

Onderzoek Opgave en Middelen

In 2021 is onderzoek gedaan naar de verhouding opgaven en middelen bij corporaties. Dit is een onderzoek in opdracht van drie ministeries (BZK, Financiën en EZK) en Aedes. Uit het landelijke onderzoek blijkt dat woningcorporaties onvoldoende middelen ter beschikking hebben om hun maatschappelijke opgaven volledig te kunnen oppakken. Ze komen miljarden tekort om voldoende huizen te bouwen, te verbeteren en te verduurzamen. Als vervolg is er ook een regionaal beeld gemaakt voor de Friese woningmarktregio. Daaruit komt hetzelfde beeld naar voren. Dit onderzoek heeft er in ieder geval toe bijgedragen dat afschaffing van de verhuurdersheffing op de agenda is gekomen.



Begin 2022 zijn de gesprekken opgestart om tot landelijke prestatieafspraken te komen nu de verhuurdersheffing van tafel gaat. Op moment van schrijven zijn de gesprekken nog niet afgerond. In februari 2022 is Rusland het buurland Oekraïne binnengevallen. Vele mensen ontvluchten het land en ook wij hebben inmiddels Oekraïense vluchtelingen een dak boven het hoofd kunnen bieden. De oorlog in Oekraïne heeft grote gevolgen voor beschikbaarheid van materialen voor onze bouwopgave. Daarnaast is de energieprijs enorm gestegen. Dit brengt extra onzekerheid met zich mee. Voor onze opgave, maar zeker ook voor de portemonnee van onze huurders.

Organisatie

Organisatiestructuur en cultuur

Het huis op orde: vanuit het ondernemingsplan is gekeken naar wat nodig is om inhoud te geven aan onze missie en doelstellingen. Dit is opgenomen in een strategisch personeelsplan. Het strategisch personeelsplan vormt de basis voor allerlei acties die worden uitgezet om onze organisatie wendbaar en toekomstbestendig te houden. In 2021 is een start gemaakt met het actualiseren van het personeelsbeleid en de personeelsregelingen.

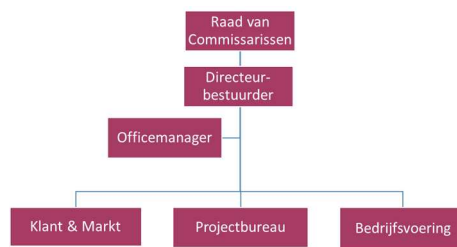
Wij zijn een lerende organisatie. Vanuit de strategische personeelsplanning werken we aan diverse speerpunten. Inspiratie en nieuwe inzichten doen wij op door met elkaar in gesprek te gaan, opleidingen/cursussen te volgen en door anderen op te zoeken of uit te nodigen. Ook de directeur bestuurder blijft zich ontwikkelen. In 2021 heeft zij enkele cursussen en seminars gevolgd. Daarnaast doet zij bestuurswerk bij de VFW en het MKW-platform. In 2022 start ze met de opleiding mens en organisatieontwikkeling bij AOG.

Corona

Per 1 januari 2021 is een thuiswerkregeling van kracht gegaan. Door de coronamaatregelen is in 2021 veel thuisgewerkt. Medewerkers ontvangen een bijdrage per dag voor de dagen dat zij thuis werken. Daarnaast is er budget beschikbaar om de thuiswerkplek goed en veilig in te richten. Er is veel aandacht geweest om het contact met iedereen zo goed mogelijk te houden. Via intranet werd door medewerkers vanaf hun werkplek huis of op kantoor gecommuniceerd over hoe het werken in coronatijd voor hen was en werd het stokje doorgegeven aan de volgende collega. Extra aandacht is ook uitgegaan naar de collega's die wel het gehele jaar door bij huurders over de vloer kwamen, vanwege noodzakelijke reparaties. Een speciaal ontwikkeld protocol moest ervoor zorgen dat zowel medewerker als huurder zich hielden aan de gemaakte afspraken om deze reparaties veilig te kunnen uitvoeren.

De coronamaatregelen hebben gewerkt. Ondanks enkele besmettingen onder collega's heeft dit niet geleid tot besmettingen via de werkvloer. In 2021 is er geen probleem ontstaan door verzuim vanwege corona. Wel zijn er werkzaamheden, die geen urgent karakter hadden, bij huurders thuis uitgesteld in periodes dat coronamaatregelen dit voorschreven.

Organogram



Omvang organisatie

Bij de Bouwvereniging werken 33 mensen. Verdeeld over de afdelingen Klant & Markt, Bedrijfsvoering en in de staf (organigram). In de praktijk werken we steeds meer als een netwerkorganisatie. Medewerkers vanuit verschillende afdelingen werken samen in projectteams.

In 2021 zijn er twee nieuwe collega's gestart. Beide werkzaam als allround onderhoudsmedewerker. Er is gesproken over het aantrekken van een onafhankelijke controller, welke wijze kan dit meerwaarde bieden aan onze huurders en onze organisatie. Een onderwerp dat is geagendeerd met de RvC. We hebben de beslissing genomen om in 2022 de controllersfunctie te gaan invullen voor ca 10 uur per week. We zoeken samen met buurcorporatie Wonen Noordwest Friesland naar de invulling van deze vacature. Verder is gesproken over het aantrekken van een trainée. We hadden plannen gemaakt om een trainée te delen met een ander woningcorporatie. Wij zien hierin een grote meerwaarde voor ons. De wens was dat deze trainée begin 2022 zou starten. Helaas is dat niet gelukt. We gaan in 2022 opnieuw plannen maken om in 2023 wel een trainée aan te kunnen trekken.

OR

De Bouwvereniging heeft een OR. In 2020 hebben twee OR leden afscheid genomen. Er zijn verkiezingen geweest en een nieuwe OR is gestart in 2021. Er is ongeveer 5 à 6 keer per jaar een overleg tussen de directie en de OR. Afgelopen jaar waren belangrijke gespreksonderwerpen: coronamaatregelen, hybride werken, de nieuwe vastgestelde cao en de wijziging van onze functionerings- en beoordelingscyclus.

Personeelsbijeenkomsten

Jaarlijks hebben we regelmatig personeelsbijeenkomsten om informatie uit te wisselen, met elkaar te spreken over de koers van de Bouwvereniging, maar ook voor de onderlinge verbinding. Vanwege Coronamaatregelen waren de personeelsbijeenkomsten in 2021 bijna allemaal digitaal. Dat is een prima manier om met elkaar informatie uit te wisselen. Echter missen we op deze manier wel de interactie die normaal tot stand komt. Vanwege coronamaatregelen is een inspiratiesessie met een externe spreker doorgeschoven naar een ander moment. Inmiddels heeft deze inspiratiesessie in februari 2022 plaatsgevonden.

Governance

Governance dBv

Naar aanleiding van de Governance inspectie van de Autoriteit Wonen zijn verschillende regelingen en visies geactualiseerd en ontwikkeld. De Klokkenluidersregeling, het integratiebeleid en het bestuursreglement zijn geactualiseerd en gepubliceerd op onze website. In het kader van 'Good Governance' is er een Visie op Governance opgesteld en vastgesteld. In juni is er een werkbijeenkomst geweest voor de RvC en bestuurder om de visie in de praktijk handen en voeten te geven. Bestuur en RvC zijn hierover verder met elkaar in gesprek geweest, over proces en samenwerking. Waarbij aandacht voor patronen, aandacht voor kansen en valkuilen. Dit werd als nuttig en nodig ervaren en krijgt een vervolg.



Verbindingen

De Bouwvereniging had in 2021 twee verbindingen, de VOF Zuiderhaven en Kanaalweg BV.

VOF Zuiderhaven

Het Dukdalfterrein, de laatste van de ontwikkelingen aan de Zuiderhaven, is inmiddels bebouwd. De VOF Zuiderhaven heeft verder geen doelstelling meer en werd eind december 2021 opgeheven.

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 2022 verwacht. Zodra de levering heeft plaatsgevonden, wordt de Kanaalweg BV geliquideerd.

Onze partners

Lokale en regionale afstemming

Voor de Bouwvereniging is samenwerken met partners en huurders in het bijzonder van groot belang. Samenwerken is een rode draad in ons ondernemingsplan. Het realiseren van onze doelstellingen kunnen wij niet alleen. Er wordt op allerlei fronten volop samengewerkt. In onze processen en werkwijze is het betrekken van huurders en partners gemeengoed geworden. Zo werden huurdersvereniging en de gemeente vanaf het begin betrokken bij de totstandkoming van ons strategisch voorraadbeheer. Wij werden op onze beurt betrokken bij het opstellen van een plan van aanpak voor de visie op de warmtetransitie. Wij werken samen met andere woningcorporaties. Bijvoorbeeld via de Vereniging van Friese Woningcorporaties.

Er is regelmatig bestuurlijk overleg met de huurdersvereniging en de gemeente, maar ook op projectniveau en op diverse thema's vindt continu overleg plaats.

Een project waarbij goede afstemming en betrokkenheid van partijen van groot belang is, is Toekomstig Almenum. Huurders en omwonenden zijn vertegenwoordigd door middel van klankbordgroepen en denken continue mee in het proces. In 2021 waren aantal inloopbijeenkomsten om betrokken partijen goed mee te nemen in het proces.



Interview Petra van der Wier met regionale media bij inloopbijeenkomst bewoners en omwonenden Toekomstig Almenum

In september hebben we een geslaagde relatiedag met de gemeente gehad. We hebben een inhoudelijk gesprek gehad over vitaliteit van wijken en buurten en daarnaast was er voldoende ruimte voor informele contacten. Een rondleiding langs diverse projecten gaf een mooi beeld van de activiteiten van de Bouwvereniging.

Verlag RvC

Inleiding

De raad van commissarissen heeft in 2021 vaker dan gewoonlijk vergaderd. De ontwikkelingen van De Bouwvereniging én de adviezen van de Autoriteit Wonen m.b.t. de werking van de Governance vroegen hier ook om. We hebben geïnvesteerd in de onderlinge relatie, in de samenwerking met de bestuurder en met het gemeentebestuur. Naast de nieuwbouw van Plan Zuid 3, waren de zorglocatie achter het station en de nieuwbouw van Almenum grote onderwerpen op de agenda. De nieuwbouwprojecten zijn volgens planning opgestart en/of uitgevoerd. Ook een groot renovatieproject is, weliswaar met enige vertraging, voltooid. Hierbij werden de woningen niet alleen uiterlijk verbeterd. Zij kregen ook een hogere isolatiewaarde waarmee het woongenot aanzienlijk werd verhoogd en de energierekening van de bewoners werd verlaagd. Duurzaamheid is een belangrijk thema voor ons. De Bouwvereniging scoort -ook landelijk- hoog t.a.v. de energietransitie van haar woningbezit en toont lef en ambitie met het ondernemingsplan voor de komende jaren. De Bouwvereniging is financieel gezond en in staat om de balans tussen opgaven en financiële mogelijkheden te vinden. Alle medewerkers van de Bouwvereniging verdienen een groot compliment voor de wijze waarop zij, ook ten tijde van een pandemie, ten dienste zijn blijven staan van de huurders en de organisatie.

De Visie op Governance

In 2021 heeft de RvC in overeenstemming met het advies van de Autoriteit Wonen gezamenlijk met de bestuurder een visie op Governance ontwikkeld. Doel van deze visie is de werking van de Governance te versterken. Daarmee hebben wij een set aan afspraken waarmee goed bestuur én het toezicht daarop geregeld zijn. Deze afspraken evalueren wij jaarlijks met elkaar, waarbij we ook kritisch naar onszelf en de wijze waarop wij onze rollen vervullen kijken.

De belangrijkste punten uit onze visie op Governance zijn:

- Er wordt gedacht en gewerkt vanuit de bedoeling en betekenis van De Bouwvereniging: mensen met een bescheiden inkomen en een kwetsbare positie in de gemeente Harlingen een fijn, betaalbaar en duurzaam thuis bieden;
- De relatie tussen bestuur en RvC wordt gekenmerkt door vertrouwen, openheid, elkaar kunnen aanspreken en een oprechte nieuwsgierigheid naar elkaars visie;
- De RvC en de individuele commissarissen voeren hun taken onafhankelijk, professioneel, met toewijding en passie voor de volkshuisvesting uit.
- Bij de 'grote vraagstukken' wordt de RvC in een vroeg stadium betrokken, zodat zij als sparringpartner kan functioneren.

Veelbesproken onderwerpen in de RvC zijn de energietransitie, de leefbaarheid in de wijken en de nieuwbouwplannen van de woningcorporatie. Dragen zij bij aan een fijn, betaalbaar en duurzaam thuis? Als sparringpartner van bestuurder en MT heeft de RvC in 2021 een bijdrage kunnen leveren aan de ontwikkeling van een gedegen strategisch vastgoed beleidsplan (SVB) waaraan de Bouwvereniging de komende jaren haar strategische keuzes kan toetsen. Ook wordt er gekeken naar de interne organisatie. Sluit deze voldoende aan bij de maatschappelijke ontwikkelingen en is zij wendbaar bij nieuwe uitdagingen?

Maatschappelijke ontwikkelingen

Ook in 2021 heeft de coronapandemie een stempel gedrukt op de samenleving. Lockdowns beperkten het maatschappelijk leven enorm, zowel voor jongeren als ouderen. De organisatie heeft haar dienstverlening zo weinig mogelijk laten beperken door het coronavirus.



Binnen de mogelijkheden van de coronamaatregelen zijn er inloopbijeenkomsten rond het Toekomstig Almenum georganiseerd en zijn de wensen van de bewoners in kaart gebracht. De RvC heeft zoveel als mogelijk fysiek vergaderd, uiteraard op anderhalve meter afstand en binnen de coronamaatregelen.

Politieke ontwikkelingen

Het formeren van de regering die eind 2021 werd gevormd door de VVD, D66, CDA en CU duurde 299 dagen en was daarmee de langste kabinetsformatie in de geschiedenis van Nederland. Het coalitieakkoord “Omzien naar elkaar, vooruitkijken naar de toekomst” schenkt ruim aandacht aan het bouwen van voldoende betaalbare woningen en richt zich op concrete verbeteringen in het leven van mensen. Voor de volkshuisvesting zijn o.a. onderstaande punten van belang:

- de verhuurdersheffing wordt in 2023 afgeschaft
- de sociale huur voor mensen met een lager inkomen wordt verlaagd
- woningbouw tot ongeveer 100.000 woningen per jaar wordt versneld
- de huurtoeslag wordt vereenvoudigd

De komende jaren gaat de Bouwvereniging invulling geven aan die gemaakte afspraken binnen de kaders van haar Ondernemingsplan 2020-2024. Uiteraard in nauwe samenwerking met haar belangrijkste stakeholders, zoals de huurders, gemeente en zorg- en welzijnsorganisaties. De raad van commissarissen is betrokken, gemotiveerd en levert hier enthousiast haar bijdrage aan. Hierbij werkt zij vanuit de verschillende rollen die haar toebedeeld zijn.

2. Over besturen en toezichthouden

2.1. Onze visie op toezicht en toetsing

Naast een eigen visie op toezicht en Governance, kennen wij een intern en een extern toetsingskader. Het interne toetsingskader, zoals het besturings- en beheersingskader, helpt de RvC effectief toezicht te houden op de koers van de Bouwvereniging en het functioneren van de organisatie. Het externe toetsingskader omvat o.a. de Governancecode Woningcorporaties en de Woningwet.

2.2. Governancecode Woningcorporaties 2020

De Governancecode is voor woningcorporaties een belangrijk 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 raad van commissarissen van v/h De Bouwvereniging onderschrijft de code en neemt deze als uitgangspunt voor haar werkzaamheden.

2.3 Governance in verslagjaar

Halverwege 2021 heeft er een aanvullend gesprek plaatsgevonden met de Autoriteit Wonen n.a.v. bevindingen in de eerdere visitatie. We hebben de klokkenluidersregeling, het integriteitsbeleid en het bestuursreglement geactualiseerd en een visie op Governance ontwikkeld. De onafhankelijkheid van de directeur-bestuurder en de commissarissen wordt op iedere vergadering in alle openheid besproken.



3. Verslag vanuit toezichthoudende rol

3.1. Toezicht op strategie

De RvC handelt op basis van de bevoegdheden die zijn omschreven in de statuten van de Bouwvereniging en het reglement raad van commissarissen. Hierin is opgenomen dat de RvC uit vijf personen bestaat en werkt met een audit- en een remuneratiecommissie, ieder met een eigen reglement.

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). De auditcommissie voerde in 2021 overleg met de bestuurder, manager bedrijfsvoering en met de externe accountant. In de RvC vergaderingen zijn de besproken punten teruggekoppeld. Er zijn ook schriftelijke verslagen gemaakt van jaarrekening 2020 en begroting 2022.

De keuze voor de externe accountant wordt door de RvC bepaald, na overleg met het bestuur en na advies van de auditcommissie. De auditcommissie heeft ook in 2021 het functioneren van de externe accountant als goed beoordeeld. Daarbij laat de RvC zich ook adviseren door het bestuur.

3.2.1. Jaarverslag, jaarrekening, accountantsverslag

Het verslag van de externe accountant met betrekking tot de controle op de jaarstukken 2021 is ontvangen en besproken in de RvC vergadering.

3.2.2. Managementletter

De managementletter 2021 is besproken in de RvC-vergadering van 1 maart 2022. De gerapporteerde bevindingen worden in 2022 opgepakt. Het gaat o.a. om het zichtbaar paraferen van beoordelingsmatrixen en periodiek beoordelingen of uitbestede diensten conform onze eisen worden uitgevoerd. Ook de beoordeling van rapportages IT-leveranciers is genoemd.

3.3. Toezicht op volkshuisvestelijke en maatschappelijke prestaties

Naar aanleiding van het door De Bouwvereniging in juni 2021 uitgebrachte bod voor 2022 zijn in nauw overleg samen met gemeente Harlingen en de Huurdersvereniging Harlingen prestatieafspraken gemaakt voor 2022.

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 gemeente Harlingen.

3.3.2. Klachtenbehandeling

De Bouwvereniging lost klachten zoveel als mogelijk zelf in een kort tijdsbestek op. Soms is een huurder echter niet tevreden met de klachtafhandeling. Op dat moment kan men zich wenden tot de Provinciale Klachtencommissie Woningcorporaties Fryslân (PKWF). Deze maakt jaarlijks een verslag dat wordt aangeboden aan de RvC. In 2021 is één klacht ingediend over de Bouwvereniging, die door de PKWF als niet-ontvankelijk beoordeeld is. De huurder is hierover geïnformeerd.



3.3.3. *Visitatie*

De uitkomsten van het visitatierapport 2015-2018 zijn verwerkt in een verbeteragenda die structureel op de agenda van de RvC vergaderingen behandeld wordt. Zo werken wij continu aan de verbeterpunten zoals beschreven.

3.4. *Toezicht op stakeholderdialoog*

De raad van commissarissen wordt periodiek door het bestuur geïnformeerd over de samenwerking met verschillende 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 met de partners en huurders afgesproken doelen weet te realiseren. Niet alleen de twee huurdercommissarissen spreken met de Huurdervereniging Harlingen (HvH), ook de gehele RvC heeft in 2021 overleg met de HvH gevoerd en zich laten bijpraten over de onderwerpen die voor de huurders van groot belang zijn. Met gemeente Harlingen is in 2021 een jaarlijkse relatie dag georganiseerd, waarop na een themabespreking 'Wonen en zorg' gezamenlijk de buurt werd bezocht. Hierbij werd het belang en het succes van de samenwerking nogmaals benadrukt.



Relatiemiddag met gemeente langs projecten

3.5. *Toezicht op risicobeheersing*

De Bouwvereniging kent een beheersingskader, waarin bijvoorbeeld opgenomen zijn de financiële kaders, de liquiditeitsbegroting en het Treasuryjaarplan. In de tertiaalrapportage wordt de voortgang van de organisatiedoelen gerapporteerd. Naast harde cijfers worden ook de "soft controls" van de organisatie opgenomen, waarmee zicht komt op de gewenste cultuur. De RvC stelt vragen en de bestuurder geeft een toelichting op eventuele afwijkingen van de doelstellingen.

3.6. *Toezicht op verbindingen*

De Bouwvereniging kende in 2021 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. De Kanaalweg BV zou eind 2021 worden opgeheven na afronding van de werkzaamheden, maar omdat de akte van het laatste stuk grond nog niet is gepasseerd, gaat dat naar verwachting in 2022 gebeuren.

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 de werkgeversrol richting het bestuur. Deze taak heeft de raad opgedragen aan de remuneratiecommissie die de RvC hierin adviseert. Deze commissie bestaat in 2021 uit de heer W.H.C. Bulthuis en mevrouw I.M. van der Wal (voorzitter) en voert met de bestuurder jaarlijks een voortgangsgesprek in juni en een beoordelings- en planningsgesprek in december. Indien wenselijk kan zij aanvullende gesprekken organiseren. In 2021 heeft een aanvullend gesprek plaatsgevonden in het kader van de visie op Governance en de onderlinge samenwerking, waarbij zowel de bestuurder als de RvC duidelijk maakten wat voor eenieder belangrijk is in die samenwerking. Verslaglegging van de gesprekken vindt plaats aan de gehele RvC.

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 voor een periode van vier jaar.

4.1.2. Beoordelingskader en beoordeling

Wij werken 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

De bestuurder is ook in 2021 door de RvC competent en geschikt voor haar taak bevonden. In de planningsafspraken voor 2022 is specifiek het gezamenlijk werken aan een vruchtbare samenwerking opgenomen.

4.1.3. Wet normering topinkomens

De Bouwvereniging valt met een kleine 2500 woningen in klasse C. Het salaris van de bestuurder valt binnen de WNT-klasse regeling C. De bezoldiging van de commissarissen is gesteld op het maximum conform de Beroepsregel van de VTW. Alle topfunctionarissen van De Bouwvereniging voldoen daarmee aan het WNT-bezoldigingsmaximum, passend bij die klasse. Beloningen worden jaarlijks geïndexeerd waarbij het VTW-advies wordt opgevolgd.



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 wordt gecreëerd voor reflectie en tegenspraak. De bestuurder is zich bewust van haar voorbeeldfunctie en draagt met het feitelijk gedrag bij aan de gewenste organisatiecultuur. In de organisatie zijn zichtbaar voorbeelden van reflectie door medewerkers en bestuurder. De RvC hecht veel waarde aan die ruimte voor tegenspraak en de remuneratiecommissie bespreekt dit daarom structureel in de gesprekken met de bestuurder.

4.2.2. Integriteit

De Bouwvereniging hecht belang aan goed ondernemerschap, waaronder integer en transparant handelen door het bestuur, en een goed toezicht daarop. Op onze website staan o.a. de Governancecode, een integriteitscode en een klokkenluidersregeling. De Governancecode bevat normen voor goed bestuur en toezicht, transparantie, externe verantwoording en financiële beheersing. De integriteitscode bevat afspraken over interne integriteit, integriteit naar klanten en zakelijke relaties. De klokkenluidersregeling bevat afspraken over hoe wij omgaan met melden van vermoeden van een misstand of een integriteitschending.

5. 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 2021 heeft de RvC de klankbordrol kunnen vervullen op o.a. het nieuw te ontwikkelen strategisch vastgoed beleidsplan (SVB), de ontwikkeling van Toekomstig Almenum en het formuleren van een gezamenlijke visie op Governance. Jaarlijks, voorafgaand aan het uitbrengen van het bod, vindt er een beleids-strategiesessie plaats tussen de RvC, de bestuurder en het MT.

6. Over de RvC

De RvC bestaat uit vijf leden en houdt toezicht op het bestuur en op de algemene gang van zaken bij de woningcorporatie. De RvC fungeert als klankbord voor het bestuur en weegt binnen haar toezichthoudende functie zelfstandig het maatschappelijk belang af tegen de financiële continuïteit van de corporatie. De RvC beslist over benoeming, beoordeling, beloning, schorsing en ontslag van bestuurders. De RvC is verantwoordelijk voor de kwaliteit van haar eigen functioneren. Er zijn 5 RvC vergaderingen gehouden, meerdere commissievergaderingen en daarnaast zijn extra themabijeenkomsten in aanwezigheid van derden georganiseerd.



6.1. Samenstelling en benoeming RvC

In het reglement van de RvC worden o.m. beschreven de samenstelling, deskundigheid, onafhankelijkheid, profielschets, werving, selectie en (her)benoeming. In het verslagjaar 2021 is dit reglement niet aan veranderingen onderhevig geweest.

6.1.1. Profielschets

In de profielschets van de RvC wordt beschreven hoe de leden van de RvC collectief en individueel verantwoordelijk zijn voor een goede vervulling van o.a. de volgende taken:

- goed functionerend intern toezicht;
- werkgever van de directeur-bestuurder;
- opdrachtgever voor de externe accountant en vaststellen van de jaarrekening;
- het behandelen van, besluiten over en eventueel goedkeuren van majeure besluiten;
- het functioneren als strategisch klankbord voor de directeur-bestuurder.

6.1.2 Benoeming

De leden van de RvC worden benoemd door de raad van commissarissen. De huurdersvereniging heeft het recht om een bindende voordracht te doen voor twee van de vijf commissarissen. Een lid van de RVC wordt benoemd voor een periode van vier jaar en kan eenmaal worden herbenoemd voor een periode van nogmaals ten hoogste vier jaar. In 2021 is dhr. Bulthuis herbenoemd voor een periode van vier jaar en is dhr. W. Megens reglementair na twee zittingsperiodes afgetreden.

6.1.3. Schema samenstelling & rooster van aftreden

Naam en functie	Profiel	M/V	Geboortejaar	Benoeming jaar	Zitting t/m
W.G.M. Megens Voorzitter RvC	Bestuurlijk/ maatschappelijk/ volkshuisvestelijk	M	1954	2014 Herbenoeming 19-01-2018	31-12-2021 Aftredend
H.E. Kroeze Vicevoorzitter RvC/ Voorzitter Auditcie.	Financieel economisch/ bedrijfskunde	M	1971	2015 Herbenoeming	31-12-2022 Aftredend
C.J. Hanenburg Lid RvC - Huurderscommissaris/ Lid Auditcie.	Vastgoedbeheer en ontwikkeling	M	1966	01-02-2016 Herbenoeming 01-02-2020	01-02-2024 Aftredend
W.H.C. Bulthuis Lid RvC - Lid remuneratiecie.	Juridisch	M	1969	18-04-2017 Herbenoeming 18-04-2021	18-04-2025 Aftredend
I.M. van der Wal Lid RvC-Huurderscommissaris/ Voorzitter Remuneratiecommissie	Wonen en zorg Klantperspectief	V	1965	01-05-2020 (1 ^e termijn)	01-05-2024

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

6.1.4. Samenstelling

Alle commissarissen zijn benoemd op basis van een duidelijke profielschets, die zijn grondslag vindt in de uitgangspunten van wet- en regelgeving. Zij zijn geworven op basis van:

- kennis en kunde
- deskundigheid en ervaring in bepaalde vakgebieden
- geschiktheid binnen het team van commissarissen.

Vanzelfsprekend hebben herbenoemde en nieuwe leden de fit & proper-test met goed gevolg voltooid.

6.2. Functioneren

6.2.1. Integriteit en onafhankelijkheid

Alle leden van de raad van commissarissen zijn onafhankelijk van De Bouwvereniging. Er bestaan geen overlappingen met andere bestuursfuncties. Geen van de commissarissen is of was in het verleden in dienst van de corporatie. Geen van de commissarissen onderhoudt contacten met toeleveranciers of afnemers van de corporatie. Geen van de commissarissen verleent andere diensten dan die welke voortvloeien uit het lidmaatschap van de raad van commissarissen.

6.2.2. Aanspreekbaarheid

De raad van commissarissen is aanspreekbaar voor alle stakeholders/ belanghebbers van De Bouwvereniging. Zo worden in ieder geval de jaarvergaderingen van de Huurdersvereniging Harlingen bijgewoond door de twee 'huurders'-commissarissen, die ook daadwerkelijk aanspreekbaar zijn door de huurdersorganisatie en zijn er vergaderingen met de OR. We hebben jaarlijks een contactdag met het College van B&W, een beleidsdag met het MT en wonen informatiebijeenkomsten bij rond specifieke projecten. De voorzitter van de raad spreekt naast de bestuurder ook eens per jaar met de leden van het managementteam.

6.2.3. Informatievoorziening

De raad van commissarissen laat zich informeren of haalt actief 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 raad van commissarissen 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 van Aedes, de VTW, de AW, De Bouwvereniging etc.
- de corporatie voorziet in duidelijke en tijdige informatie, de commissarissen hebben daarnaast ook een haalplicht.



6.2.4. Introductieprogramma

Nieuwe commissarissen worden aangemeld als lid van Aedes en VTW, worden geïnformeerd over de mogelijkheden van het volgen van cursussen en krijgen alle daarvoor benodigde informatie aangereikt van De Bouwvereniging. Zij krijgen toegang tot iBabs van de raad van commissarissen, worden uitgenodigd voor een introductiegesprek met de directeur-bestuurder, maken kennis met de leden van het MT en krijgen een rondgang langs het bezit van De Bouwvereniging.

6.2.5. Zelfevaluatie

De zelfevaluatie van Raad van Commissarissen van De Bouwvereniging is in 2021 gecombineerd met het ontwikkelen van een visie op Governance, onder begeleiding van een extern adviseur. Deze visie wordt in 2022 geëvalueerd en waar nodig bijgesteld. Daarbij wordt in de zelfevaluatie ook het functioneren van de raad zelf beoordeeld.

6.2.6. Permanente educatie

De raad van commissarissen 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 2021	Voorwaarden PE-punten	Voldaan aan PE-punten eis
Dhr. W.G.M. Megens (voorzitter)	5	5	ja
Dhr. H.E. Kroeze (vicevoorzitter)	6	5	ja
Dhr. C.J. Hanenburg (lid)	6	5	ja
Dhr. W.H.C. Bulthuis (lid)	16	5	ja
Mw. I.M. van der Wal (lid)	6	5	ja

6.3 Bezoldiging

De VTW kent sinds 2015 een voor alle leden bindende ‘Beroepsregel bezoldiging commissarissen’. Deze bezoldigingsmaxima liggen in de beroepsregel lager dan de maxima van de WNT. De bezoldiging van de raad van commissarissen is in overeenstemming met de beroepsregel en wordt vermeld in het jaarverslag.

6.4. Vergaderingen, overleg

6.4.1. Vergader- en besluitenschema

De raad van commissarissen heeft in 2021 vijf keer een reguliere vergadering gehouden, één keer een beleidsvergadering met DB en MT en twee bijeenkomsten over het SVB. Daarnaast zijn er in het kader van de ontwikkeling van de visie op Governance nog eens twee bijeenkomsten geweest. Ook de bestuurder was hierbij aanwezig.

De volgende besluiten zijn genomen:

- Vaststelling van geactualiseerd Treasurystatuut;
- Vaststelling van klokkenluidersregeling, integriteitscode en bestuursreglement;
- Goedkeuring verklaring deelname ruil lening Vestia;
- Benoeming mw. I.M. van der Wal als nieuwe voorzitter per 1/1/2022;
- Goedkeuring jaarrekening, jaarverslag De Bouwvereniging en participatie BV2020;
- Goedkeuren Volmacht WSW;
- Goedkeuring Bod 2022;
- Goedkeuring Obligolening WSW en afwijken Treasurystatuut;
- Goedkeuring lening ruil Vestia;
- Goedkeuring begroting 2022;



- Goedkeuring prestatieafspraken 2022;
- Vaststellen visie op Governance
- Goedkeuring Strategisch Voorraad Beleid;
- Goedkeuring Investeringsvoorstel werkplaats en leefomgeving;
- Benoeming dhr. A. Burkels als nieuw lid raad van commissarissen per 1/1/2022;
- Vaststelling vergoeding raad van commissarissen 2022;
- Vaststelling bezoldiging bestuurder per 1/1/2022.

Enkele belangrijke onderwerpen waren:

- Ontwikkeling Toekomstig Almenum;
- Ontwikkeling SVB;
- Ontwikkeling gezamenlijke visie op Governance;
- Bouw Plan Zuid 3 en Stationslocatie;
- Bespreken risico's, fraudemaatregelen, onregelmatigheden (elke vergadering).

6.4.2. Overleg met huurders(vertegenwoordiging)

De huurdersvertegenwoordiging vertegenwoordigt de belangrijkste stakeholders van De Bouwvereniging. In 2021 hebben de beide huurderscommissarissen, mevrouw I.M. van der Wal en de heer C.J. Hanenburg, regelmatig contact gehad met deze huurdersvertegenwoordiging. De jaarvergadering van de huurdersvereniging kon wegens de coronamaatregelen geen doorgang vinden.

6.4.3. Overleg OR

De raad hecht grote waarde aan het overleg met de OR en vindt het overleg open, transparant en constructief. De raad van commissarissen heeft in 2021 eenmaal overleg gevoerd met de OR. Een tweede overleg kwam door ziekte van de voorzitter van de OR te vervallen. Naast deze overleggen zijn er ook een aantal bijdragen en presentaties e.d. van medewerkers en MT-leden geweest in de RvC-vergadering.

6.4.4. Overleg met overige partners

In 2021 is er een open en waardevolle relatiemiddag geweest met het College van B&W van de gemeente Harlingen en de verantwoordelijke volkshuisvestelijke managers, bestuur en raad van commissarissen van De Bouwvereniging. Het thema van de middag was wonen en zorg, waarbij de gezamenlijke opgave voor de toekomst verkend en bediscussieerd is.

7. Tot slot

Samenwerken aan gemeenschappelijke doelen, dat is het mooiste wat er is. De Bouwvereniging laat zien dat zij daar sterk in is gegroeid. Beschikbare middelen zijn succesvol ingezet voor de volkshuisvestelijke opdracht. Regelmatig krijgt De Bouwvereniging complimenten over haar daadkracht t.a.v. de energietransitie en nieuwbouw. De raad van commissarissen is dankbaar voor het vertrouwen dat zij ervaart in de rollen die haar zijn toebedeeld. In 2022 starten wij in een nieuwe samenstelling die ongetwijfeld weer haar eigen dynamiek kent. Wij gaan die verandering vol vertrouwen tegemoet en kijken uit naar nieuwe uitdagingen die op het pad van De Bouwvereniging komen. Daarbij houden wij het perspectief van de huurder duidelijk voor ogen en dragen wij bij aan betaalbaar, veilig en prettig wonen in gemeente Harlingen.

Namens de voltallige Raad van Commissarissen,
Inge Marit van der Wal, voorzitter



Volkshuisvestelijk verslag

Doelgroepen

De Bouwvereniging onderscheidt een primaire, secundaire en tertiaire doelgroep.

Primaire doelgroep (inkomens die recht geven op huurtoeslag)

Deze doelgroep bestaat uit bewoners en woningzoekenden, die vanwege hun inkomen of sociale omstandigheden een zwakke positie innemen op de woningmarkt. Het voorzien van deze doelgroep van passende huisvesting is onze belangrijkste opgave. Binnen de primaire doelgroep is specifiek aandacht voor de volgende groepen:

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

Secundaire doelgroep (inkomen in 2021 <= € 40.024)

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.

Voor een passende toewijzing aan deze doelgroep met een inkomen tussen € 40.024 en € 44.655 ligt de huurprijs boven de € 678,66. Uitzonderingen zijn huishoudens die urgentie hebben. Dit kan om medische redenen zijn of vanwege herstructurering.

Het verhuurbeleid

Inschrijven

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

Toewijzen

Het toewijzen van de woningen verloopt via het woonruimtebemiddelingsstelsel. Dit gaat op basis van wachttijd en aanvullende criteria met betrekking tot inkomen, leeftijd, etc. De woningzoekende ziet op welke plek hij of zij terecht is gekomen. Sinds 1 januari 2016 is de passendheidstoets ingevoerd door de overheid. Daarnaast hebben we te maken met Europese regelgeving. Minimaal 80% van de woningen met een huurprijs beneden € 752,33 verhuren we aan huurders met een inkomen beneden de € 40.024. De overige 20% **mag** aan hogere inkomens toegewezen worden in twee categorieën van 10%. De Bouwvereniging voldoet in 2021 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 ver-
trouwensarts. Bij weigering van een passende aanbieding of het niet reageren op passende
woningen in een periode van drie maanden, vervalt de urgentie. Een interne “toewijzings-
commissie” van de afdeling Klant & Markt beoordeelt de urgentieaanvraag en wijst de vrij-
gekomen woning toe op basis van de reacties op de advertentie. Naast het verlenen van ur-
gentie kunnen we in hele specifieke gevallen een woningzoekende ook bemiddelen naar
een andere woning. In 2021 zijn er 21 woningen toegewezen buiten de reguliere procedure
om.

Woningzoekenden

Het aantal woningzoekenden bij de Bouwvereniging bedraagt 3.758 per ultimo 2021. Dit is
een flinke stijging van 489 ten opzichte van ultimo 2020. Van deze 3.758 woningzoekenden
waren er 738 (769 in 2020) actief zoekend naar een woning in 2021. Actief woningzoekenden
zijn degenen die in 2021 één keer of vaker hebben gereageerd op ons woningaanbod.
Dit is 20% (24%) van het totaal dat ingeschreven staat.

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

Type huishouden	Leeftijd	Inkomen	Aantal 2021	Aantal 2020
Eenpersoonshuishoudens	< AOW leeftijd	<= Huurtoeslaggrens	895	1004
		> Huurtoeslaggrens	420	345
	>= AOW leeftijd	<= Huurtoeslaggrens	243	275
		> Huurtoeslaggrens	143	138
Tweepersoonshuishoudens	< AOW leeftijd	<= Huurtoeslaggrens	281	264
		> Huurtoeslaggrens	317	268
	>= AOW leeftijd	<= Huurtoeslaggrens	239	283
		> Huurtoeslaggrens	299	313
Drie- en meerpersoonshuishoudens	< AOW leeftijd	<= Huurtoeslaggrens	230	231
		> Huurtoeslaggrens	138	133
	>= AOW leeftijd	<= Huurtoeslaggrens	4	5
		> Huurtoeslaggrens	13	10
Onbekend *			536	

* In 2021 is er in het inschrijvingsstelsel geen verplichting meer tot het opgeven van een
inkomen.

Verhoudingen huishoudensgrootte en doelgroep.

Type huishouden	2021		2020	
	aantal	percentage	aantal	percentage
Eenpersoonshuishoudens	2.066	55	1.762	54
Tweepersoonshuishoudens	1.268	34	1.128	34
Drie- en meerpersoonshuishoudens	424	11	379	12
Primaire doelgroep	1.892	50	2.062	63
Secundaire doelgroep	1.330	36	1.207	37
Onbekend	536	14		



Indeling ingeschrevenen naar huidige woonsituatie:

	per ultimo 2021		per ultimo 2020	
	aantal	percentage	aantal	percentage
Zelfstandig	2.614	70	2.302	70
Onzelfstandig/onbekend	1.144	30	967	30

Indeling ingeschrevenen naar leeftijdscategorie:

Leeftijd	per ultimo 2021		per ultimo 2020	
	aantal	percentage	aantal	percentage
Jonger dan 18 jaar	0	0	0	0
18 t/m 24 jaar	466	12	373	11
25 t/m 34 jaar	508	14	450	14
35 t/m 44 jaar	368	10	327	10
45 t/m 54 jaar	494	13	428	13
55 t/m 64 jaar	663	18	599	18
65 t/m 74 jaar	689	18	653	20
75 jaar en ouder	570	15	439	14
Totaal	3.758	100	3.269	100

Acceptatiegraad en reactiegraad

Er zijn 137 woningen aangeboden en geaccepteerd. Hiervoor zijn 228 aanbiedingen gedaan, waarop 91 weigeringen zijn binnengekomen. Dit betekent een acceptatiegraad van 60,09%. Via advertenties kwamen 8.469 reacties binnen. Dit betekent een reactiegraad van 45,0 per woning, een daling ten opzichte van 2020 (58,6).

De onderverdeling op wijken:

Wijk/Dorp	2021		2020	
	Aantal woningen	Gemiddeld aantal reacties per woning	Aantal woningen	Gemiddeld aantal reacties per woning
Binnenstad	21	56,38	106	85,40
Koningsbuurt	0	-	0	-
Midlum	2	42,50	14	27,71
Oosterparkwijk	50	52,34	50	44,88
Plan Zuid	30	39,17	25	45,72
Rode Dorp	10	98,20	27	28,67
Trebol	4	32,00	11	55,36
Wijnaldum	0	-	11	8,82

Onderverdeling naar woningtypen:

Woningtype	2021	2020		
	Aantal woningen	Gemiddeld aantal reacties per woning	Aantal woningen	Gemiddeld aantal reacties per woning
Appartement met lift	15	82,47	91	83,96
Appartement zonder lift	20	51,95	22	45,59
Benedenwoning	5	29,80	10	29,10
Bovenwoning	3	20,67	4	33,75
Hoekwoning	18	56,39	55	48,62
Seniorenwoning	13	24,92	17	14,00
Tussenwoning	43	71,98	45	57,80



Toegewezen woningen in 2021

In 2021 zijn in totaal 150 woningen verhuurd (2020: 252). 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 1-1-2021 t/m 31-12-2021:

		Huurklasse		
Huishoudtype	Huishoudinkomen per jaar	<= 633,25	> 633,25 & <= 752,33	> 752,33
eenpersoons, < AOW-leeftijd	<=23.725	58	0	0
eenpersoons, AOW-leeftijd	<=23.650	12	0	0
eenpersoons, < AOW-leeftijd	> 23.725	16	4	0
eenpersoons, AOW-leeftijd	> 23.650	3	2	0
tweepersoons, < AOW-leeftijd	<= 32.200	15	0	0
tweepersoons, AOW-leeftijd	<= 32.075	7	0	0
tweepersoons, < AOW-leeftijd	> 32.200	2	5	0
tweepersoons, AOW-leeftijd	> 32.075	8	1	0
		Huurklasse		
Huishoudtype	Huishoudinkomen per jaar	<= 678,66	> 678,66 & <= 752,33	> 752,33
drie en meer persoons, < AOW-	<= 32.200	12	1	0
drie en meer persoons, AOW-leef-	<= 32.075	1	0	0
drie en meer persoons, < AOW-	> 32.200	2	1	0
drie en meer persoons, AOW-leef-	> 32.075	0	0	0
Totaal		136	14	0

In totaal zijn er 106 woningen toegewezen aan woningzoekenden die recht hebben op huurtoeslag. Er is één toewijzing in deze groep gedaan waarbij de huur boven de grens van € 633,25/€ 678,66 is. Dit betekent dat 99,06% correct is toegewezen, waarmee voldaan is aan de passendheidstoets van minimaal 95% correct verhuurd.

Totaaloverzicht "scheefheid":

Toewijzingen doelgroep	2021		2020	
	aantal	percen-tage	aantal	percen-tage
Goedkope woningen (<442,46) toegewezen aan secundaire doelgroep	0	0,00%	1	0,40%
Woningen boven aftoppingsgrens toegewezen aan primaire doelgroep	1	0,67%	1	0,40%
Totaal	1	0,67%	2	0,79%



Staatssteun

In 2021 moest minimaal 80% van de woningen beneden een huurprijs van € 752,33 toegewezen worden aan huurders met een inkomen beneden de € 40.024. Maximaal 10% mocht toegewezen worden aan huurders met een inkomen tussen de € 40.024 en € 44.655 en maximaal 10% toegewezen aan huurders met een inkomen boven de € 44.655.

In totaal zijn er in 2021 150 woningen verhuurd.

- Daarvan zijn 142 verhuurd aan huurders met een inkomen beneden de € 40.024 (94,67%)
- Twee woningen zijn aan huurders met een inkomen tussen de € 40.024 en € 44.655 verhuurd (1,33%)
- Zes woningen zijn verhuurd aan huurders met een inkomen boven € 44.655 (4,00%)
Daarmee voldoet De Bouwvereniging aan de Europese regelgeving betreffende de staatssteun.

Woningmutaties

De mutatiegraad bedroeg 7,06% in 2021. Vanuit ons voorraadplan zijn er twee opgezegde woningen aangeboden voor verkoop. Eén woning is verkocht aan een zittende huurder. In totaal zijn er in 2021 zeven woningen verkocht (waarvan vier woningen opgezegd in 2020).

Van de 168 opgezegde woningen, waren er 32 vanuit het wooncomplex Almenum. Deze woningen worden niet meer regulier verhuurd, maar worden voorlopig ingezet voor tijdelijke verhuur. Per 31 december stonden er 25 woningen leeg in wooncomplex Almenum.

Huurklasse in €	Aantal woningen	Percentage	Aantal mutaties	Percentage
<250	1	0	0	
250-300	11	0	2	1
300-350	59	2	9	5
350-400	159	7	16	10
400-450	208	9	15	9
450-500	317	13	23	14
500-550	682	29	61	36
550-600	503	21	22	13
600-650	326	14	15	9
>650	112	6	5	3
Totaal	2378	100	168	100

Huuraanpassing per 1 juli 2021

De Tweede Kamer heeft op 9 februari 2021 de motie Beckerman c.s. aangenomen. In deze motie werd de regering verzocht om de huren in de sociale huursector in 2021 te bevroeden. Natuurlijk heeft De Bouwvereniging hiernaar gehandeld.

Wet eenmalige huurverlaging

In 2021 kregen huurders met een laag inkomen en een hoge huur een huurverlaging. Dit is bij wet geregeld. De Bouwvereniging heeft 173 huurders aangeschreven die per peil 1 januari 2020 een huurprijs hadden > € 633,25. Uit opgevraagde inkomensgegevens van de Belastingdienst en eigen verzoeken van huurders bleek dat 48 huishoudens recht hadden op huurverlaging variërend van € 0,15 per maand tot bijna € 100. Gemiddeld is de huur met € 33,05 verlaagd.

Bezwaren huurverhoging

Niet aan de orde in 2021.



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 functioneel en technisch 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 meegedeeld 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 is in 2021 vastgesteld door de stuurgroep. Ook is er in 2021 een draagvlakmeting bij bewoners gedaan. Met alle bewoners zijn individueel gesprekken geweest om hun mening te vragen over de nieuwbouwplannen voor Toekomstig Almenum. Een flinke klus die veel tijd en empathie vraagt. Een groep medewerkers vanuit gehele organisatie van de Bouwvereniging heeft deze gesprekken met bewoners gevoerd. Om medewerkers goed voor te bereiden is vooraf een briefing gedaan, samen met Stichting Huurdersbelangen Almenum.



Briefing draagvlakgesprekken met medewerkers



Draagvlakgesprek met bewoner in Almenum

Meer dan 90% van de bewoners stemde in met de plannen. De gemeenteraad stemde eind december in met het ontwerpbestemmingsplan. Na een periode van (mogelijk) bezwaar wordt dit in 2022 definitief gemaakt. Daarna gaan we aan de slag met het maken van een definitief ontwerp, selecteren van een aannemer en het voorbereiden op de sloop van fase 1. De verwachting is dat we in eind 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 is de nieuwbouw gestart. De oplevering is gepland voor de zomervakantie in 2022.



Burgemeester Sjerps en toekomstige bewoners van Stationslocatie Wim en Sjoerd onthullen bord 'Welkom bij ons thuis'

Leefkwaliteit en 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 van de 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 2021 € 278.000 besteed aan leefbaarheid (directe kosten, loonkosten buurtbeheerder, deel loonkosten woonconsulenten). Ten opzichte van 2020 een stijging van € 4.000. Een bijzondere positie binnen het ruime kader van leefbaarheid is het BetereBuurtFonds.



Onthulling bankje in hal Dukdalf door bewoners aangevraagd uit Betere Buurtfonds

Hieruit kunnen bewoners of hun commissies bedragen aanvragen voor activiteiten die de leefbaarheid in de buurt bevorderen. In 2021 zijn er zeven aanvragen gedaan die alle gehonoreerd zijn. In 2021 is er een bedrag van ca. € 26.000 besteed aan het BBF.

Betrokken en dichtbij

In 2019 zijn we gestart met 'FF buurten' in de wijken met een vervolg in 2020 door 'FF bellen' vanwege coronatijd. In de zomer van 2021 zijn we gestart met "FF Bakfietsen" en dat doen we niet alleen. Samen met onze ketenpartners De Skûle Welzijn en het Gebiedsteam van gemeente Harlingen is het welzijnsproject "de bakfiets - keep 'm rolling" gestart. Bij dit project willen de organisaties, zoals hierboven genoemd, vraaggericht werken en zichtbaar zijn voor alle inwoners van gemeente Harlingen. De korte lijnen komen de onderlinge samenwerking ten goede, wat vervolgens weer een positieve uitwerking heeft in de dienstverlening aan de inwoners van gemeente Harlingen. In dit project worden de krachten gebundeld op het gebied van wonen, zorg en welzijn in de wijk en is er oog voor en oren naar de inwoners. Door meer integraal te werken wordt er een breed draagvlak gecreëerd in de lokale samenleving waarin mensen aandacht hebben voor elkaar en elkaar van dienst willen zijn.

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 allerhande 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. In 2021 is er een evaluatie geweest van de samenwerking tussen Nieuw Zuid en De Bouwvereniging. Er is uitgesproken dat we de samenwerking verlengen.

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 2021 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 de 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

Op 16 februari tekenden huurdersvereniging Harlingen en de Bouwvereniging een vernieuwde samenwerkingsovereenkomst. Tijden veranderen en dat vraagt om een aantal aanpassingen in de overeenkomst. Het belangrijkste overleg vindt plaats met het bestuur van de Huurdersvereniging Harlingen. In 2021 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.



Laurens Posthumus, voorzitter huurdersvereniging Harlingen en Petra van der Wier ondertekenen vernieuwde samenwerkingsovereenkomst

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. In 2021 is het meeste overleg geweest met de bewonerscommissie van Dukdalf. Deze zijn goed vertegenwoordigd. Belangrijke bespreekpunten in 2021; afhandelen van opleverpunten door de aannemer en de snelle opwarming van de goed geïsoleerde woningen bij stijgende temperaturen.

Dorpsbelangen

Naast contact met de 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 2021 € 6,1 miljoen. Het onderhoud is uit te splitsen in niet planmatig en planmatig onderhoud. Van de totale onderhoudslast is €1,4 uitgegeven aan eigen personeel en de bedrijfskundige kosten die hierbij horen. Dit betreft de kosten voor de eigen onderhoudsdienst met daarbij de opzichter, projectleiders en coördinatoren voor het 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 verhuring aan de woning moet worden gedaan. De eigen onderhoudsmensen voeren dit werk grotendeels uit. In 2021 zijn twee nieuwe medewerkers in de onderhoudsdienst komen werken, dit ter vervanging van twee medewerkers die in de loop van het jaar met pensioen zijn gegaan. Een groot deel van het jaar zijn er geen keukenvervangingen geweest en zijn er ook geen comfort+ aanpassingen geweest. De inhuur van extern personeel is dit jaar t.o.v. voorgaande jaren klein geweest met € 256.000,-

Klein onderhoud

In 2021 zijn er minder meldingen voor klein onderhoud geweest (3.069) dan begroot (3.560). De kosten zijn echter ca. 15% hoger (€ 547.000) dan de begroting (€470.000). Dit is te verklaren doordat er een aantal forse klussen in 2021 zijn uitgevoerd. Dit betreft met name onderhoudsklussen aan woningen waarbij de huurder in eerste instantie niet mee wilde doen met het cyclische groot onderhoud. Later komt dan alsnog de vraag van de huidige of nieuwe huurder om het werk alsnog uit te voeren.

Schades

In 2021 is er geen noemenswaardige schade geweest.

Mutatieonderhoud

Er is aan 136 vrijkomende woningen onderhoud gepleegd voordat de nieuwe huurder de sleutels kreeg. In de begroting was rekening gehouden met 200 vrijkomende woningen. De kosten per woning zitten ca. € 150 boven begroting. Doordat er minder woningen vrij kwamen is voor het mutatieonderhoud € 287.000 uitgegeven, waar € 391.000 was begroot.

Keukenonderhoud

In 2021 zijn er 39 keukens vernieuwd op een begroting van 70 stuks. Veelal bij mutatie omdat in een groot deel van 2021 het vernieuwen van keukens in bewoonde toestand niet door is gegaan als gevolg van Coronamaatregelen. Het budget per keuken is overschreden met €365 per keuken. Oorzaak hiervan is dat bij de keukens een kookgroep is aangebracht voor elektrisch koken. Deze kosten zijn niet meegenomen in de begroting. Behalve het vernieuwen van totale keukens wordt er ook onderhoud gedaan. Denk hierbij aan het vervangen van aanrechtbladen of losse kastjes. Het budget voor keukenonderhoud is begroot voor 2021 op € 242.000. Werkelijke netto kosten in 2021 bedragen ca. € 222.000

Comfort+

In een woning met comfort+ kunnen bewoners op leeftijd langer zelfstandig wonen. Wij maken woningen toegankelijker door o.a. het verwijderen van drempels, en het plaatsen van een tweede toilet op de bovenverdieping. Het streven is jaarlijks 50 woningen aan te pakken. Deels gaat dit op verzoek van de zittende huurder of gebeurt dit bij mutatie. Door de coronamaatregelen zijn in 2021 geen woningen aangepakt in bewoonde staat. Er



zijn dit jaar alleen woningen bij mutatie aangepast. Dit zijn er in totaal 23 geweest. Hier is een bedrag van € 350.000 voor uit gegeven. Dit bedrag is geactiveerd als zijnde een woningverbetering.

Planmatig onderhoud

Eens in de zeven jaar voeren we planmatig onderhoud uit aan onze woningen. De woningen worden geschilderd, voorzien van extra isolatie en er worden standaard werkzaamheden uitgevoerd. In 2021 zijn 344 woningen aangepakt. De totale onderhoudskosten aan planmatig onderhoud bedroegen € 3,8 mln. Bij deze woningen zijn standaard de volgende werkzaamheden uitgevoerd:

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

Naast de standaardwerkzaamheden zijn verschillende complex gerelateerde werkzaamheden uitgevoerd:

- Vervangen ramen 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

Bij 47 woningen aan de Kimswerderweg en de Beatrixstraat is veel meer gebeurd. Hier zijn de daken, douches en de toiletten vervangen. Tevens is het glas vervangen en zijn de woningen beter geïsoleerd. Voor het project was in totaal € 2,8 mln. begroot. De uitgaven waren € 2,6 mln. Aanvankelijk was begroot dat ongeveer 55 % onderhoud en 45 % verbetering zou zijn. In de loop van de tijd werd duidelijk dat nagenoeg alle vervanging die nodig was (zoals de daken) onder de post onderhoud behoren. Er is in 2021 2,3 mln. aan onderhoud geboekt op dit project, begroot was € 1,6 mln. Als verbetering is € 0,3 mln. geboekt, begroot was € 1,2 mln.



Planmatig onderhoud isoleren daken Kimswerderweg

Aanpak Hitte woningen

Een project wat niet begroot was, was de aanpak van de zogenaamde hittewoningen. Bij recent opgeleverde nieuwbouw bleek de warmte in de zomer niet goed uit de woningen te gaan. Er is een inventarisatie gemaakt op de wettelijke normen die direct na oplevering van de nieuwbouw zijn ingegaan (TO-juli norm). We hebben de woningen laten toetsen aan deze nieuwe regelgeving en vervolgens aanpassingen in de woningen doorgevoerd zodat ze alsnog voldoen aan de nieuwste regelgeving. De gemaakte kosten hiervoor bedragen € 0,2 mln. Deze waren niet begroot.

Door enerzijds de verschuiving van activering (verbetering) naar onderhoud en anderzijds de extra aanpak van de hittewoningen zijn de projectmatige onderhoudslasten € 0,9 mln. meer dan begroot. De overige begrote werken zijn allemaal uitgevoerd in 2021 en liepen per saldo goed met de begroting mee.

Contractonderhoud

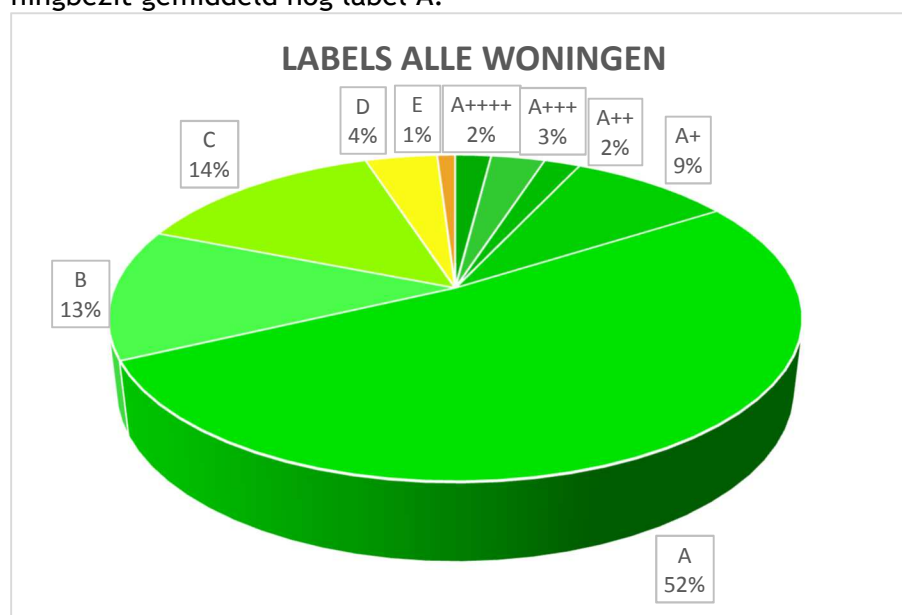
De kosten voor contractonderhoud bedragen in 2021 € 418.000,-. Hiervan ging net als voorgaande jaren een groot deel naar onderhoud aan cv-ketels (62,4%) en liften (15,0%). De overige kosten (22,6%) werden voornamelijk besteed aan onder meer automatische deur-openers, inspecties aan (nood)verlichtingen en controles op hang-en-sluitwerk van kunststofkozijnen.

Duurzaamheid

In 2021 hebben 47 woningen aan de Kimswerderweg en de Beatrixstraat energetische verbeteringen gehad. De woningen hebben de status van gemeentelijk monument en zijn goed verduurzaamd. In 2022 krijgen deze woningen een nieuw energielabel. Twee teruggekochte woningen zijn nog voorzien van zonnepanelen. Begroot was om het restant van de woningen in 2021 te voorzien van zonnepanelen. Hiervoor was de regelgeving vanuit de gemeente niet tijdig klaar. We werken goed samen met de gemeente om in 2022 op woningen binnen het beschermde stadsgezicht en op de gemeentelijke monumentale woningen zonnepanelen aan te brengen.

In 2019 hebben we gemiddeld label A ($EI < 1,2$) bereikt. Door het verder verbeteren van de isolatie van onze woningen was de energie index zelfs onder de één gedaald. Al onze woningen zijn na de verduurzamingsmaatregelen opnieuw gelabeld en vervolgens geregistreerd (afgemeld) bij de landelijke databank van RVO. Dit betekent dat al onze energie labels na registratie 10 jaar geldig zijn. Ons oudste geregistreerde energie label is van 2016 en zal dus in 2026 opnieuw moeten worden gelabeld.

Op 1 januari 2021 is voor het berekenen van het energielabel een nieuwe rekenmethode, de zogenaamde NTA 8800 ingevoerd. Deze rekenmethode heeft de nodige gevolgen voor de registratie van de gegevens en de energie labels. In de toekomst worden meer gegevens geregistreerd om tot een juist label te komen. Het registratiesysteem (VABI) doet nu voor de velden die niet gevuld zijn bepaalde aannames. Na het doorrekenen van onze labels volgens de NTA 8800 (met de nodige aannames) zijn er labels die verbeteren, maar over het algemeen worden de labels iets minder gunstig. Wel houden we over het totale woningbezit gemiddeld nog label A.



Nieuwbouw

Plan Zuid fase 3 en Stationslocatie

In 2021 is na een tijd van voorbereiden en ontwikkeling de uitvoering van twee projecten in Plan Zuid gestart. In mei is Bouwgroep Dijkstra Draisma begonnen met de bouw 92 woningen in Plan Zuid fase 3 en Bouwbedrijf Lont is in juni gestart met de bouw van 26 appartementen en 4 groepsruimten voor cliënten van Stichting begeleid Wonen aan de Stationslocatie. De oplevering van beide projecten staat voor de zomer van 2022 gepland.



Luchtfoto Nieuwbouw Plan Zuid fase 3 door Joachim de Ruijter

Toekomstig Almenum

In de voorbereiding en ontwikkeling van het project Toekomstig Almenum zijn belangrijke stappen gezet in de richting van uiteindelijke realisatie, waarvan de start gepland staat voor eind 2022. In maart is het stedenbouwkundigplan vastgesteld wat uitgewerkt is naar een voorontwerpbestemmingsplan. Dit heeft ter inzage gelegen. De gemeenteraad heeft het ontwerpbestemmingsplan samen met de beantwoording van inspraakreacties eind van het jaar vastgesteld. De uiteindelijke vaststelling van het definitieve bestemmingsplan door de raad is naar verwachting in het voorjaar 2022.



Architectenselectie Toekomstig Almenum aan bewoners en omwonenden

In de zomer van 2021 is er met verschillende collega's een draagvlakmeting onder de bewoners uitgevoerd. Op basis van draagvlakmeting 94% hiervan is een sloopbesluit genomen en is het sociaalplan in december in werking getreden. In september is er doormiddel van een selectieproces een architect geselecteerd. Hier zijn bewoners en omwonenden nauw bij betrokken geweest. Alynia Architecten uit Harlingen is uiteindelijk gekozen als architect. In het najaar is gestart met de uitwerking van het ontwerp. Met Wooncentrum Harlinga is er een intentie gesloten om op het terrein van Toekomstig Almenum 25 appartementen in de vrije sector te ontwikkelen.



Impressies Toekomstig Almenum

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.

In het investeringsstatuut zijn de grenzen bepaald waarbinnen de Bouwvereniging wil investeren. De Bouwvereniging investeert alleen in sociale huisvesting die geborgd wordt door het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW). In dit statuut is bepaald welke risico-beheersingsmaatregelen genomen zijn rondom investeringen.

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 meerjarenbegroting voor de jaren 2022-2031 geeft aan dat de gestelde normen in geen enkel jaar worden overschreden. Dit betekent dat er voldoende financiële dekking is voor de voorgenomen investeringen, waarbij de continuïteit van de bedrijfsvoering niet in het geding is.

Voor het beleid rondom het aantrekken en wegzetten van geldmiddelen werken we met een Treasurystatuut. Dit statuut is in 2021 geactualiseerd. Bij het afsluiten van nieuwe financieringen wordt door de treasurycommissie getoetst of de regels van het treasurystatuut worden nageleefd.



Resultaat 2021

Het verslagjaar 2021 is afgesloten met een positief resultaat van € 34,2 mln. (2020 € 2,6 mln. positief). Dit is het resultaat voor de bepaling van de belastingen. De grote stijging van het resultaat komt door de grote opwaardering van het bezit in 2021 van € 35,4 mln. Met dit bedrag is de marktwaarde van het bezit gestegen wat direct tot uiting komt in de winst en verliesrekening. In 2020 was deze stijging nog € 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 € 5,1 mln. aan onrendabele investeringen afgeboekt. Dit bedrag bestaat met name uit de afboeking voor de nieuwbouw van 118 nieuwe woningen waarbij de te verwachten marktwaarde in verhuurde staat bij oplevering lager is dan kostprijs.

In de reguliere exploitatie is door de opgeleverde nieuwbouw € 0,55 mln. meer huur ontvangen. De lasten voor verhuur en beheer zijn € 1,2 mln. toegenomen. De renteruil op de lening van Vestia kent voor de Bouwvereniging een negatieve marktwaarde van bijna € 1,2 mln. Dit waarderingsverlies dient in één keer als last te worden genomen.

Het onderhoud is € 1,3 mln. hoger uitgevallen. In 2020 is er voor het isoleren van woningen een subsidie ontvangen van € 0,5 mln. Dit is toen in mindering op de lasten gebracht. In 2021 zijn de woningen aan de Kimswerderweg/Beatrixstraat aangepakt. Het groot onder-



houd wat hier gepleegd diende te worden is nagenoeg allemaal te kwalificeren als onderhoud. Met dit complex erbij was het planmatige onderhoud bijna € 1 mln. hoger dan voorgaand jaar.

Begroting-realisatie

Het jaarresultaat is € 37 miljoen hoger dan begroot. Dit wordt vooral veroorzaakt door de waardeveranderingen van het bezit. De huizenprijzen stegen het afgelopen jaar erg snel. Dit komt tot uiting in de marktwaarde. De marktwaarde is met € 35,4 mln. gestegen. Omdat woningcorporaties hun bezit op marktwaarde moeten waarderen, wordt deze waarde-stijging verantwoord in de resultatenrekening. De verwachte stijging die jaarlijks wordt voorspelt door het ministerie was € 3,3 mln.

De genomen onrendabele toppen zijn lager dan voorzien. Voor nieuwbouw van 118 wonin-gen was een onrendabele top voorzien van € 8,2 mln. Voor deze woningen is de voorlopige onrendabele top nu bijgesteld en genomen in het resultaat voor € 4,3 mln. De marktwaar-den van de in 2022 op te leveren woningen zijn veel hoger en de kosten voor de nieuw-bouw komen een miljoen lager uit dan aanvankelijk voorzien.



Voor de verbeteringen aan woningen was een bedrag als on-rendabel gereserveerd van € 2,2 mln. In werkelijkheid is dit € 0,7 mln. geworden. Een groot deel wat aanvankelijk als verbetering was begroot is als onderhoud gekwalificeerd. Hierdoor zijn de onderhoudslasten hoger dan begroot, maar de verbeteringskosten (die geheel als onrendabele top wor-den afgeboekt) lager. Met ingang van 2021 worden keuken-ervangingen niet meer voor 40 % als verbetering gezien. In het verleden werden renovaties uitgevoerd om meer groe-pen toe te voegen en leidingen in de keuken weg te vreten.

In de ruimtes waar nu keukens worden vervangen zijn deze zaken al geregeld. Extra's die huurders bijbestellen worden direct afgerekend. Er is daarom ook niet meer sprake van waardevermeerderingen bij de vervanging van de keukens. De extra's zijn eigendom van de huurders.

De overige organisatiekosten zijn € 1,1 mln. hoger dan begroot. Dit komt door de renteruil van een lening met Vestia. Hiervoor is een lening aangetrokken van € 0,7 mln. Op de dag van het aantrekken is de lening geruild met een lening van Vestia met een rentepercentage van 4,5 % meer dan de aangetrokken lening. Hierdoor heeft de lening op het moment van aantrekken een negatieve marktwaarde van € 1,2 mln. Dit is in de jaarrekening 2021 verwerkt als een eenmalige last onder de overige organisatiekosten.

De rentelasten zijn fors lager dan begroot. De Bouwvereniging heeft nog 1 lening met een embedded derivaat. Doordat de rente eind 2021 hoger was dan dat deze eind 2020 was is de negatieve marktwaarde van het derivaat € 775.000 positiever geworden. Dit wordt ten gunste van het renteresultaat verantwoord. Zonder deze waardeverandering lagen de rentekosten goed in lijn met de begroting. In oktober 2022 loopt het derivaat in de lening af. De waarde wordt per die datum bepaalt. Vanaf dat moment wordt de negatieve markt-waarde in 15 jaar lineair teruggenomen (als bate) in het resultaat.



In bedragen ziet de totale realisatie ten opzichte van de begroting voor 2021 er als volgt uit:

Realisatie versus begroot	JAARREKENING	BEGROTING	VERSCHIL
Bedragen x € 1.000	2021	2021	
Huuropbrengsten	15.270	15.387	-117
Opbrengsten Servicecontracten	571	675	-104
Lasten Servicecontracten	-619	-675	56
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-1.244	-1.545	301
Lasten onderhoudsactiviteiten	-6.172	-5.337	-835
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-1.688	-2.042	354
NETTO RESULTAAT EXPLOITATIE VASTGOEDPORTEFEUILLE	6.119	6.463	-344
Opbrengst verkocht vastgoed in ontwikkeling	264	76	188
Lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling	-8		-8
NETTO RESULTAAT VERKOCHT VASTGOED IN ONTWIKKELING	256	76	180
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	1.116	691	425
Toegerekende organisatiekosten	-19	-20	2
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-841	-535	-306
NETTO GEREALISEERD RESULTAAT VERKOOP VASTGOEDPORTEFEUILLE	257	136	121
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-5.147	-10.441	5.294
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	35.367	3.278	32.089
WAARDEVERANDERINGEN VASTGOEDPORTEFEUILLE	30.220	-7.163	37.383
OVERIGE ORGANISATIEKOSTEN	-1.557	-454	-1.103
LEEFBAARHEID	-249	-324	75
Waardeveranderingen van Financiële Vaste Activa en van Effecten		128	-128
Andere Rentebaten en Soortgelijke Opbrengsten			
Rentelasten en Soortgelijke Kosten	-886	-1.738	852
FINANCIËLE BATEN EN LASTEN	-886	-1.610	724
RESULTAAT UIT GEWONE BEDRIJFSVOERING VOOR BELASTINGEN	34.160	-2.876	37.036

Treasury

Financieringen

In het treasuryjaarplan 2021 stond dat we voor maximaal € 11,0 mln. aan nieuwe financieringen nodig zouden hebben. In 2021 zijn drie nieuwe leningen aangetrokken voor in totaal € 10,7 mln. Twee reguliere fixe leningen ter afdekking van de financieringsbehoefte en een bijzondere lening inzake de renteruil met Vestia ad € 0,7 mln. Zie hiervoor de paragraaf hierna.

Er zijn twee fixe leningen aangetrokken. Beiden voor € 5 mln. De looptijden hiervan zijn respectievelijk 25 en 10 jaar met een vaste rente van 0,72 % en 0,07 %.

Er is in 2021 voor € 2,6 mln. afgelost. Op de aanwezige lening met een flexibele hoofdsom is € 2,5 mln. afgelost. Daarnaast is nog € 0,1 mln. regulier op de aanwezige leningen afgelost.

WSW en Vestia

In 2021 is hard gewerkt aan de uitvoering van het strategische programma van het WSW. Er is een nieuwe volmacht gevestigd met het WSW als begunstigde op nagenoeg al ons bezit tot het vestigen van rechten van hypotheek en pand. Dit voor een totale waarde van €257,7 mln. Voor het WSW is een obligolening afgesloten. Dit is een beschikbaarheidslening. We lenen het geld nu niet daadwerkelijk, maar indien het WSW niet meer aan haar verplichtingen kan voldoen kan deze beschikbaarheidslening van € 1,9 mln. worden ingeroepen door het WSW.



De corporatiesector, het WSW en de Autoriteit Wonen hebben samen met de noodlijdende corporatie Vestia een overeenkomst gesloten om te komen tot een renteruil. De Bouwvereniging heeft ook meegedaan met deze renteruil. Hiervoor is een extra lening van € 742.000 ontvangen. Omdat de lening direct geruild is met een bestaande lening van Vestia voor een rentepercentage van 4,8 % is de lening tegen de marktwaarde opgenomen onder de langlopende leningen. Het verschil tussen deze marktwaarde en de nominale waarde is € 1.152.000. Dit bedrag is tevens als verlies, als eenmalige volkshuisvestelijke bijdrage opgenomen onder de overige organisatiekosten.

Met de nieuwe leningscontracten plus de agio van de renteruil heeft de totale lening portefeuille aan het eind van 2021 een omvang van € 82,1 mln. De gemiddelde rentevoet van de portefeuille is over 2021 2,02%. De marktwaarde van de leningen is € 104 mln.

De beleidswaarde is aan het einde van 2021 € 191,6 mln. De verhouding tussen de lening portefeuille en de beleidswaarde bedraagt 42,8%. Het voorgaande verslagjaar was deze verhouding 44,3 %. Het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) hanteert de grens dat de omvang van de lening portefeuille maximaal 85% van de totale beleidswaarde mag zijn.

Beleggingen en liquiditeiten

De Bouwvereniging heeft in 2021 geen beleggingen of liquide middelen langer dan twee jaar uitstaan. Het liquiditeitssaldo bedraagt € 2,3 mln. In het financieel reglement is opgenomen dat het tegenpartijrisico per bank niet meer dan € 10 mln. per bank mag zijn. Hier is gedurende het hele jaar aan voldaan. ABN-AMRO heeft voldaan aan de minimale rating voor het zijn van huisbankier. Alle gelden staan op rekening bij ABN-AMRO.



Renterisico's leningenportefeuille

In het treasurystatuut is vastgelegd dat het portefeuillerisico in een jaar maximaal 15% mag bedragen. Het portefeuillerisico is de som van de aflossingen, renteconversies en opslagherzieningen afgezet tegen het geleende bedrag aan het einde van het jaar. De komende 10 jaar zal de Bouwvereniging na inrekening van alle investeringsplannen alle jaren binnen dit gestelde maximale portefeuillerisico percentage blijven.

Het maximale bedrijfseconomische risico is volgens de eigen interne normen ook 15 procent. Dit is het bedrag van het portefeuille risico plus de nieuwe financieringen gedeeld door de totale financiering aan het einde van een jaar. In de jaren 2024 en 2028 worden deze normen overschreven. In 2024 komt dit doordat er veel geld moet worden geleend voor de realisatie van het nieuwbouwplan Almenum. In 2028 hebben een tweetal leningen ter waarde van € 10 mln. een herfinanciering. 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	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031
Renteconversies	6.000									
Contractuele aflossingen	114	1.114	5.114	114	3.114	114	10.074	5.000	3.500	5.000
Opslagherzieningen basisrenteleningen (50%)		2.000			2.000			2.000		
Totaal jaarlijkse risicopositie	6.114	3.114	5.114	114	5.114	114	10.074	7.000	3.500	5.000
Totaal financiering ultimo vorig verslagjaar	86.346	89.777	100.362	106.049	106.944	106.830	102.629	97.629	94.129	89.129
Portefeuillerisico	7%	3%	5%	0%	5%	0%	10%	7%	4%	6%
Norm	15%	15%	15%	15%	15%	15%	15%	15%	15%	15%

bedragen x € 1.000	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031
Nieuwe financiering	6.202	4.545	15.700	5.801	4.009	0	5.873	0	0	0
Portefeuillerisico	6.114	3.114	5.114	114	5.114	114	10.074	7.000	3.500	5.000
Totaal jaarlijkse risicopositie	12.316	7.659	20.814	5.915	9.123	114	15.947	7.000	3.500	5.000
Totaal financiering leningen ultimo jaar	86.346	89.777	100.362	106.049	106.944	106.830	102.629	97.629	94.129	89.129
Bedrijfs economisch renterisico	14%	9%	21%	6%	9%	0%	16%	7%	4%	6%
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. De ene lening 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 welke het derivaat in 2018 had wordt lineair gedurende 15 jaar voor een gelijkblijvend bedrag aan het resultaat toegevoegd. Voor de andere lening gaat het derde tijdvak in oktober 2022 in. De marktwaarde voor het derivaat is per 31 december 2021 bepaald. Omdat de rente opgelopen is gedurende 2021 is de marktwaarde hoger geworden. Voor dit tweede derivaat is de marktwaarde voor het laatst op de balansdatum gewaardeerd. De waardering van het derivaat en de jaarlijkse terugname van negatieve marktwaarde van de eerst omschreven lening is in 2021 € 0,8 mln. De totale negatieve marktwaarde komt uit op € 4,85 mln. voor de (voormalige) embedded derivaten.

Marktwaarde en beleidswaarde

De marktwaarde is in 2021 sterk gestegen. De hogere huizenprijzen en de aantrekkende (commerciële) huurmarkt hebben effect op de waardering van het vastgoed. De marktwaarde is € 34,5 mln. gestegen ten opzichte van 2020. Dit is een stijging van ruim 13 %. De stijging wordt grotendeels veroorzaakt als gevolg van de marktontwikkelingen. In 2021 zijn geen nieuwe woningen opgeleverd. Corporaties moeten sinds een aantal jaren het bezit waarderen op de marktwaarde. De mutaties die de marktwaarde heeft en zowel op de balans als in de winst en verliesrekening tot uiting komen zijn veelal het gevolg van de marktontwikkelingen in het commerciële bezit. De stijging door de marktontwikkelingen is € 26,4 mln.

De Bouwvereniging gebruikt voor de waardering op de marktwaarde het waarderingshandboek van de Autoriteit Wonen. In dit handboek worden alle parameters voorgeschreven die aan het eind van het jaar gebruikt moeten worden. De softwareleverancier voert dit door



in haar software en verkrijgt een certificaat van de Autoriteit of ze dit juist hebben gedaan. De Bouwvereniging gebruikt zodoende de waarden die berekend worden vanuit de software als marktwaarde. Ieder jaar worden de regels/methodes ook aangepast in het handboek. De aanpassingen dit jaar leveren een extra marktwaarde van € 10 mln. op.

Beleidsmatige beschouwing op de beleidswaarde

In de Richtlijnen voor de Jaarverslaggeving heeft Richtlijn 645 betrekking op de jaarverslaggeving van Toegelaten Instellingen. Hierin is bepaald dat woningcorporaties waarden op basis van de marktwaarde en zij op basis van eigen beleid een beleidswaarde presenteren in de toelichting op de balans. De beleidswaarde is een directe afspiegeling met wat de corporatie zelf aan de woningen doet en welke huurprijs wordt gevraagd. Een corporatie verhuurd tegen sociale huurprijzen. Voor de beleidswaarde is er daarom een grote afslag te zien ten opzichte van de marktwaarde omdat er geen markthuren worden gevraagd. De beleidswaarde neemt de marktwaarde als vertrekpunt. Hierna worden er diverse afslagen toegepast zodat de beleidswaarde resteert.

De beleidswaarde vormt een onderdeel van het Verticaal toezichtmodel van de AW en WSW. 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. In de jaarrekening is de balans op marktwaarde gebaseerd. Aan de toezichthouders moet separaat van deze jaarrekening ook een balans op beleidswaarde worden ingediend.

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 waardebeoordeling 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 waarden van het bezit. Dit handboek met toe te passen normen wordt jaarlijks uitgegeven door de overheid. Het handboek voor 2021 is begin 2022 definitief geworden.

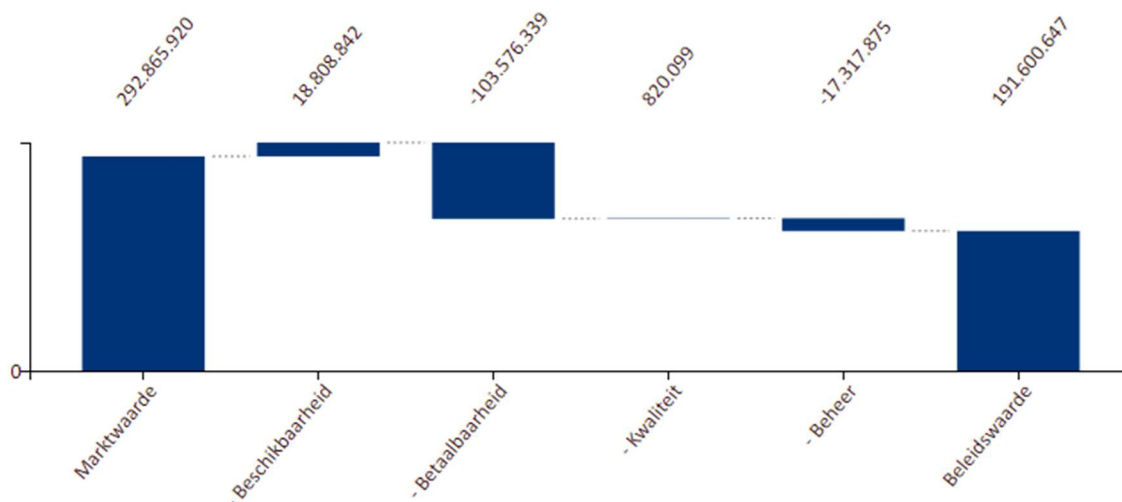
De beleidswaarde kent als vertrekpunt de marktwaarde in verhuurde staat. Waarbij er in het kader van de beschikbaarheid (door exploiteren i.p.v. verkopen bij mutatie), betaalbaarheid (streefhuurpercentage van 65% toepassen i.p.v. de huur na mutatie optrekken naar 100% van het maximaal mogelijke), kwaliteit 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 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

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 € 101,3 mln. Voorgaand jaar was dit verschil nog € 93,7 mln. Het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde ultimo 2021 bestaat uit de volgende onderdelen:





In de volgende tabel is te lezen hoeveel de marktwaarde en de beleidswaarde zijn gestegen ten opzichte van 2020. Grote verschillen ten opzichte van voorgaand jaar zijn de beschikbaarheid en de betaalbaarheid. De grote vraag en de mogelijkheid de huren te harmoniseren in de toekomst geeft nu een opslag bij de beschikbaarheid ten opzichte van de marktwaarde. Doordat de prijzen laag worden gehouden ten opzichte van de markt is de afslag van de betaalbaarheid toegenomen. In de volgende tabel zijn de verschillen in de op- en afslagen zichtbaar gemaakt.

Tabel mutatie marktwaarde naar beleidswaarde:							
2021				2020			
	Absoluut	Relatief			Absoluut	Relatief	
Marktwaaarde	292.866			Marktwaaarde	258.340		
Beschikbaarheid	-18.809	-2,61%		Beschikbaarheid	6.734	-4,60%	
Betaalbaarheid	103.576	-28,76%		Betaalbaarheid	74.301	-30,20%	
Kwaliteit	-820	0,25%		Kwaliteit	-635	-0,08%	
Beheer	17.318	-5,14%		Beheer	13.266	-9,07%	
Beleidswaarde	191.601		65,42%	Beleidswaarde	164.674		63,74%

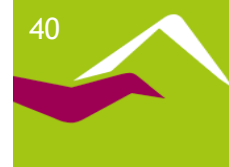
Per het einde van 2021 is de beleidswaarde 65,4 % van de marktwaarde. Dit impliceert dat bijna 35 % van het totale eigen vermogen niet of eerst op zeer lange termijn realiseerbaar is. Gezien de volatiliteit van (met name) de beleidswaarde, is dit aan fluctuaties onderhevig.

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 2021 2,62.

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. 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 2022-2031 die in december 2021 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 2021 berekend met de jaarcijfers op basis van het waarderingshandboek 2020.

Begroting 2022-2031	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031
Solvabiliteit eigen vermogen in %	39,16	39,50	37,77	33,98	33,19	34,16	36,13	39,00	41,73	44,70
Gewogen Interest Coverage Ratio	3,11	3,21	3,16	3,33	3,40	3,59	3,81	3,91	4,15	4,19
Loan to Value in % (obv beleidswaarde)	50,90	52,70	61,18	65,74	65,20	65,11	62,48	59,76	57,88	55,08
Dekkingsgraad in %	33,63	33,94	38,21	39,21	37,87	37,13	35,00	32,86	31,28	29,23

Er zijn ook een aantal scenario's gemaakt waarbij de kosten veel harder stijgen dan voorzien en de rente ook harder stijgt dan het ministerie in haar prognoses aangeeft. Deze prognoses dien doorgerekend te worden in de begrotingen. Ook bij zwaar weer prognoses waarbij er langdurig een meer dan gemiddelde hoge inflatie is en structureel de rente een procent hoger is dan voorzien kan de Bouwvereniging de eerstkomende tien jaar aan haar verplichtingen voldoen.

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 2021 geconstateerd dat De Bouwvereniging over 2020 heeft voldaan aan de staatssteunnorm, het passend toewijzen en de huursombenadering.

Vennootschapsbelasting

In de jaarrekening is een belastbaar resultaat opgenomen van € 4,9 mln. In de toelichting op de winst-en-verliesrekening staat de verrekening van de commerciële winst voor belasting van € 34.2 mln. resulteert in deze belastbare fiscale winst.

Met de aangifte die voor het boekjaar 2020 is ingediend zijn alle fiscale verliezen uit het verleden verrekend. Voor 2021 is de te betalen vennootschapsbelasting € 1,2 mln.

Bij het opmaken van de jaarrekening zijn de belastingaangiften tot en met 2018 definitief afgewikkeld door de Belastingdienst. De belastingaangifte voor 2020 is ingediend bij de belastingdienst. 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. Omdat in de jaren 2020 en 2021 de WOZ waarden erg hard stijgen moest voor het boekjaar 2020 bijna € 8 mln. aan eerdere afgeboekte waarde teruggenomen worden. Als restant wat op termijn teruggenomen moet worden blijft er € 2,3 mln. over. Bij de bepaling van de belaste winst over 2021 is ervan uit gegaan dat het restant geheel in dit jaar teruggenomen moet worden. Zekerheid is hierover bij de bepaling van de WOZ waarde in het voorjaar van 2023.



De veel snellere stijging van de WOZ-waarde dan voorzien leidt ertoe dat de voorlopige aanslag voor 2020 te laag was opgelegd door de belastingdienst. Het daadwerkelijk te betalen bedrag voor 2020 is bijna een miljoen hoger. Voor 2021 is een hogere voorlopige aanslag aangevraagd. Hierdoor dient er nog een aanvullende voorlopige aanslag van € 750.000 betaald te worden. De extra (voorlopige) aanslagen voor 2020 en 2021 bedragen samen 1,7 mln. De terugname van de eerdere afboeking is hiermee sneller voldaan dan aanvankelijk gedacht. We hoeven hiervoor niet meer vennootschapsbelasting te betalen maar wel sneller dan verwacht.

In de balans is een extra actieve belastinglatentie opgenomen. De volkshuisvestelijke bijdrage die betaald is voor de leningruil met Vestia, de negatieve marktwaarde van de verkregen lening met de hoge rente, is in de jaarrekening in een keer als een last genomen. Fiscaal wordt deze last in twee jaar genomen. Voor het bedrag wat in 2022 ten laste van het fiscale resultaat wordt genomen is een actieve belastinglatentie gevormd.

Risicobeheersing

Voor de risicobeheersing heeft de Bouwvereniging een stelsel van procedures en interne controles. Jaarlijks houden we de mutaties in de procedures bij en worden waar nodig procedures aangepast. In 2021 zijn er geen procedures aangepast. Voor alle investeringen boven de € 500.000 wordt een investeringsvoorstel gemaakt wat goedgekeurd dient te worden door de Raad van Commissarissen. In 2021 is het investeringsvoorstel voor de Stationslocatie goedgekeurd.

Hetzelfde geldt voor grondaankopen. Procedureel is vastgelegd dat overleggen over grondaankopen altijd plaatsvinden door minimaal twee medewerkers van de Bouwvereniging. De spelregels voor het aangaan van investeringen hebben we vastgelegd in het investeringsstatuut.

Een groot deel van de risicobeheersing is vastgelegd in het financieel reglement voor beleid en beheer. In 2021 is gewerkt met een controleplan voor de interne controles. Deze controles zijn uitgevoerd door de medewerkers planning en control.

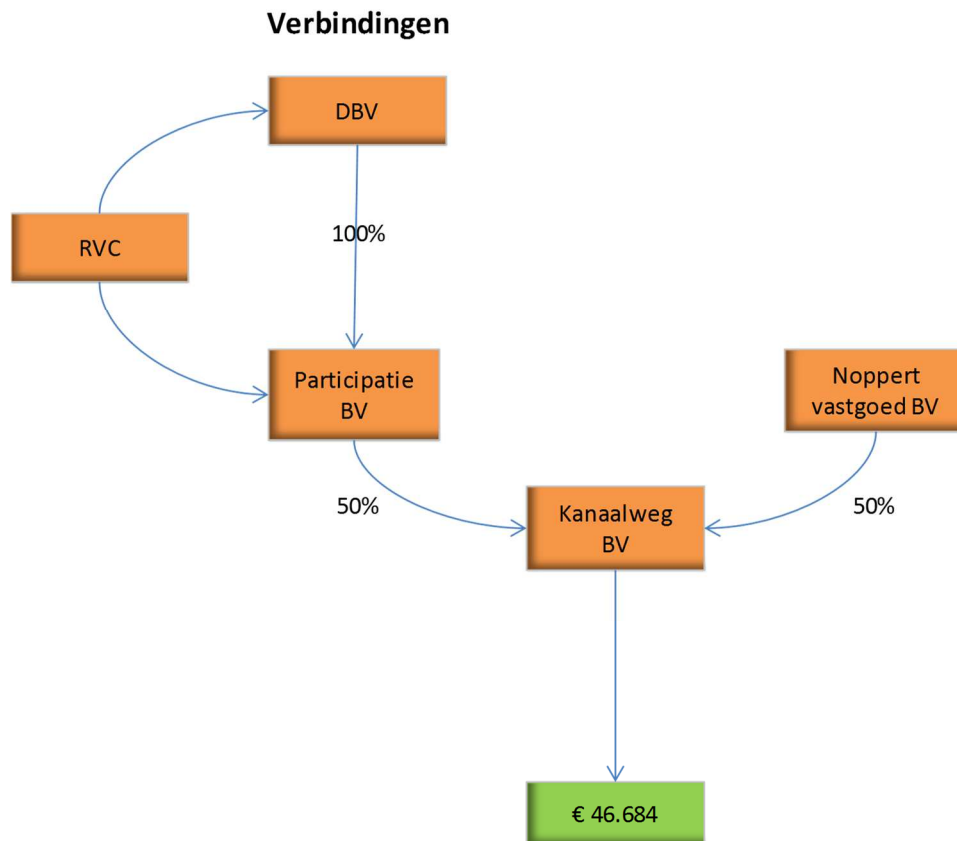
De beleidsstukken rondom de AVG zijn geactualiseerd. Er is een privacy- en security officer aangesteld. Het archiveringsbeleid is geactualiseerd en er zijn workshops voor medewerkers gehouden om de bewustwording van de privacyregels weer te vergroten.

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. Tot en met 2020 zijn hiervan 258 woningen opgeleverd. In 2021 is gestart met de bouw van 118 woningen. In het eerste half jaar van 2021 zijn voor deze nieuwbouw financieringsafspraken ter waarde van € 10 mln. gemaakt. Door de lage rente konden hier goede renteaftspraken voor worden gemaakt die lager waren dan begroot. Eind 2022 zal worden gestart met de sloop van de volgende 162 woningen waarop in een periode van drie jaar 130 woningen door de Bouwvereniging en 25 woningen door een derde partij voor de vrije sector huur terug worden gebouwd. De stijgende bouwkosten en de stijgende rente zijn voor dit laatste project een financieel risico.

Een laatste niet te onderschatten risico is het overheidsbeleid. Uitkomsten van onderzoeken geven aan dat corporaties op de lange termijn onvoldoende middelen hebben voor bijvoorbeeld het aardgas-loos maken van de woningen. Eind 2021 is het nieuwe kabinet geïnstalleerd. In de kabinetsplannen is de verhuurdersheffing per 2023 afgeschaft. Dit levert over 10 jaar gerekend voor de Bouwvereniging een financieel voordeel op van € 10 mln. De stijgende bouwkosten en de sterk stijgende inflatie nemen op korte termijn een groot deel van dit voordeel op. Een risico hierbij is vooral ook dat de overheid maatregelen kan nemen wat behoorlijke risico's voor de bedrijfsvoering zijn. Zo werd de huurverhoging in juli 2021 de huurverhoging op nul procent gezet terwijl de inflatie over het gehele jaar 2,3 % was. Dit levert voor de langere termijn direct een vermindering van de investeringscapaciteit op.



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 2021 een negatief resultaat van € 5.696,--. Aan de besloten vennootschap zijn uren voor projectleiders doorgerekend door de Bouwvereniging voor de afronding van de werkzaamheden in de VOF Zuiderhaven. Er zijn geen opbrengsten geweest in 2021. De opheffing van de VOF Zuiderhaven kostte € 2.000, --

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 € 0,3 mln. tegoed van de kanaalweg BV. In 2021 is een stuk grond vanuit de Kanaalweg BV geleverd aan een koper. De voorfinanciering vanuit de Participatie BV aan de Kanaalweg BV kon daardoor met € 117.500, -- worden verminderd. Het laatste stuk grond in de kanaalweg BV is ook verkocht. Naar verwachting zal dit worden geleverd in 2022. De onderlinge rekening courant verhoudingen worden daarmee opgeheven. Na levering van het laatste stuk grond vanuit de Kanaalweg BV zal deze ook 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 € 274.427.

VOF Zuiderhaven

De VOF Zuiderhaven is per 23 december 2021 opgeheven. De vennootschap onder firma bestond sinds 2004. De andere gelijkwaardige partner is deze vennootschap was Heijmans Vastgoed BV. Binnen de VOF Zuiderhaven zijn tussen 2006 en 2021 208 nieuwe woningen gerealiseerd. Hiervan zijn 138 woningen geleverd aan de Bouwvereniging als sociale huurwoning. In december is de eindafrekening opgesteld van de VOF en is zij uitgeschreven als vennootschap. Financieel is in 2021 nagenoeg niets meer gebeurd. De eindafrekening leverde in 2021 de enige last a € 2.000 op.

Kanaalweg BV

In april 2005 is door de Woningbeheer Participatie BV samen met Noppert Heerenveen Vastgoed BV de “Kanaalweg BV” opgericht. Deze BV heeft als doel projectontwikkeling in het gebied gelegen bij de Kanaalweg in Harlingen. In 2012 is besloten hier een exit-strategie te volgen en de posities te verkopen. Noppert Vastgoed is in 2014 failliet verklaard. In 2021 is een stuk grond verkocht en ook geleverd aan de koper. Na deze verkoop resteert op balansdatum nog één grondstuk. Dit stuk grond is in 2019 verkocht. De levering zal plaatsvinden zodra de vergunningprocedures zijn afgerond, naar verwachting is dit in 2022. 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 2021 is € 338.213. De opbrengst van de verkoop van het stuk grond en de aanwezige liquide middelen zijn meer dan voldoende voor de aflossing van de aanwezige schuld.

In 2021 heeft de Kanaalweg BV een positief resultaat behaald van € 46.684. De Kanaalweg BV heeft aan het einde van dit boekjaar een eigen vermogen van € 142.846. Woningbeheer Participatiebeheer BV is gerechtigd voor 50% van dit eigen vermogen.



Kengetallen

KENGETALLEN PER ULTIMO BOEKJAAR					
		2021	2020	2019	2018
Verhuureenheden in exploitatie					
<i>Sociaal vastgoed</i>					
-	VHE's zelfstandig	2.375	2.382	2.322	2.345
-	VHE's onzelfstandig	4	4	5	5
		2.379	2.386	2.327	2.350
-	Bedrijfsruimten Almenum	6	6	6	6
-	Overige bedrijfsruimten/winkels	2	2	2	2
-	Intramuraal zorgvastgoed	69	69	68	68
	Totaal aantal verhuureenheden (VHE's)	2.456	2.463	2.403	2.426
<i>Vastgoedbeleggingen</i>					
-	VHE's zelfstandig	3	3	3	3
-	Garages	0	0	0	21
	Totaal aantal verhuureenheden (VHE's)	3	3	3	24
	Totaal aantal verhuureenheden (VHE's)	2.459	2.466	2.406	2.450
<i>In beheer</i>					
-	VHE's zelfstandig	0	0	0	0
	Totaal aantal verhuureenheden (VHE's)	0	0	0	0
-	Gemiddelde grondslag onroerende-zaak belasting	135	126	114	104
Mutaties sociaal vastgoed					
-	Aantal nieuw opgeleverd	0	90	112	36
-	Aantal aangekocht	0	5	1	2
-	Aantal verkocht	-7	-6	-4	-5
-	Aantal gesloopt	0	-29	-132	-18
	Aantal mutaties per saldo	-7	60	-23	15
Mutaties vastgoedbeleggingen					
-	Aantal verkochte garages	0	0	-21	0
	Aantal mutaties per saldo	0	0	-21	0



		2021	2020	2019	2018
Aantal zelfstandige VHE's naar huurprijsklasse					
-	Goedkoop	412	423	445	557
-	Betaalbaar	1.925	1.872	1.789	1.698
-	Duur<huurtoeslaggrens	38	87	88	90
-	Duur>huurtoeslaggrens	3	3	3	3
	Totaal aantal VHE's	2.378	2.385	2.325	2.348
Onderhoudskosten					
-	Kosten niet planmatig onderhoud per vhe	551	488	664	611
-	Kosten planmatig onderhoud per vhe	1.959	1.666	1.914	1.086
	Totale kosten per vhe	2.510	2.154	2.577	1.698
Prijs/kwaliteitverhouding					
-	Gemiddeld aantal punten WWS	159,00	159,00	155,50	145,51
-	Gemiddelde netto huurprijs per maand ultimo jaar	525,65	524,36	504,42	479,59
-	Gemiddelde puntprijs per vhe	3,31	3,30	3,24	3,30
Het verhuren van woningen					
-	Mutatiegraad in %	7,06	7,67	10,41	7,74
-	Acceptatiegraad in %	60,09	67,78	63,87	60,42
-	Gemiddeld aantal reacties per vhe (reactiegraad)	45,01	58,64	60,60	39,40
-	Huurachterstand in % van de jaarhuur	0,69	0,75	0,71	0,81
-	Huurderving in % van de jaarhuur	1,67	1,60	2,42	2,36



Onderstaande kengetallen gebaseerd op geconsolideerde
jaarrekening

Financiële continuïteit ultimo boekjaar					
		2021	2020	2019	2018
-	Solvabiliteit	70,23	70,03	70,80	72,29
-	Liquiditeit (current ratio)	0,48	1,48	2,67	1,87
-	Rentabiliteit eigen vermogen	14,72	1,49	13,05	0,54
-	Rentabiliteit vreemd vermogen	2,02	2,19	2,33	2,56
-	Rentabiliteit totaal vermogen	10,88	1,64	9,85	1,01
-	Interne financiering per vhe	93.605	79.003	78.266	66.957
-	Operationele cash-flow per vhe (x € 1.000,-)	1.132	1.848	1.707	1.319
-	Interest dekkingsratio (ICR)	2,62	3,77	3,49	3,24
-	Loan to value	42,86%	44,25%	50,71%	51,53%
Balans en Winst- en Verliesrekening					
-	Eigen vermogen per vhe	91.408	78.528	79.306	68.268
-	Totale opbrengsten per vhe	6.849	6.381	6.281	6.109
-	Renteresultaat per vhe	670	694	633	589
-	Jaarresultaat per vhe	13.856	1.173	10.347	366

Personeelsbezetting					
Aantal formatieplaatsen per 1.000 VHE's per ultimo boekjaar:					
<i>(exclusief tijdelijk en ingeleend personeel)</i>					
-	Technische uitvoerende dienst	5,52	5,34	5,53	5,93
-	Administratief/algemeen	6,39	6,37	6,34	5,96
Totaal aantal formatieplaatsen		11,91	11,71	11,87	11,88





De Bouwvereniging Jaarrekening 2021

Opgemaakt 14 juni 2022



GECONSOLIDEERDE BALANS DEBET		31-12-2021	31-12-2020
Ná resultaatbestemming		€(000)	€(000)
VASTE ACTIVA			
Vastgoedbeleggingen			
DAEB vastgoed in exploitatie	A	292.147	257.682
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	B	718	658
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	C	11.304	2.224
		304.170	260.564
Materiële vaste activa			
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	D	922	1.046
		922	1.046
Financieel vaste activa			
Deelnemingen	E	9	9
Vorderingen op groepsmaatschappijen	F	338	456
Latente belastingvordering(en)	G	2.028	1.988
		2.375	2.453
SOM VAN DE VASTE ACTIVA		307.467	264.063
VLOTTENDE ACTIVA			
Vorraden			
Overige voorraden	H	93	95
		93	95
Vorderingen			
Huurdebiteuren	I	109	123
Overige vorderingen	J	12	9
Overlopende activa	K	89	196
		210	328
Liquide middelen	L	2.268	2.248
SOM VAN DE VLOTTENDE ACTIVA		2.572	2.671
TOTAAL ACTIVA		310.039	266.734

GECONSOLIDEERDE BALANS CREDIT		31-12-2021	31-12-2020
Ná resultaatbestemming		€(000)	€(000)
GROEPSVERMOGEN			
Herwaarderingsreserve	M	136.746	110.972
Overige reserves	N	80.988	74.699
		217.734	185.672
LANGLOPENDE SCHULDEN			
Schulden/leningen kredietinstellingen	O	82.126	72.872
Overige schulden	P	4.850	5.626
		86.976	78.498
KORTLOPENDE SCHULDEN			
Schulden aan kredietinstellingen	Q	26	-
Schulden aan leveranciers	R	438	262
Schulden aan maatschappijen waarin wordt deelgenomen	S	-	20
Belastingen en premies sociale verzekeringen	T	3.860	1.177
Overlopende passiva	U	1.005	1.106
		5.329	2.565
TOTAAL PASSIVA		310.039	266.734

GECONSOLIDEERDE RESULTATENREKENING		2021	2020
<i>(functionele indeling)</i>			
		€(000)	€(000)
Huuropbrengsten	A	15.270	14.681
Opbrengsten servicecontracten	B	571	607
Lasten servicecontracten	C	-619	-628
Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	D	-1.244	-1.208
Lasten onderhoudsactiviteiten	E	-6.172	-4.892
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	F	-1.688	-1.151
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille		6.119	7.408
Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling	G	390	-
Lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling	H	-8	-41
Boekwaarde verkocht vastgoed in ontwikkeling op moment van verkoop		-126	
Netto gerealiseerd resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling		256	-41
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	J	1.116	861
Toegerekende organisatiekosten	K	-19	-20
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille op moment verkoop	L	-841	-709
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille		257	133
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	M	-5.147	-8.026
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	N	35.367	6.052
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille		30.220	-1.974
Overige organisatiekosten	O	-1.557	-403
Overige organisatiekosten		-1.557	-403
Leefbaarheid	P	-249	-274
Kosten omtrent leefbaarheid		-249	-274
Rentelasten en soortgelijke kosten	Q	-886	-2.213
Saldo financiële baten en lasten		-886	-2.213
RESULTAAT UIT GEWONE BEDRIJFSUITOEFENING VÓÓR BELASTINGEN		34.160	2.636
Belastingen	R	-2.096	-1.732
Resultaat deelnemingen	S	-8	-32
RESULTAAT NA BELASTINGEN		32.057	872
TOTAALRESULTAAT		32.057	872

GECONSOLIDEERD KASSTROOMOVERZICHT DAEB (DIRECTE METHODE)		2021	2020
		€(000)	€(000)
1.1	Huurontvangsten	15.327	14.662
1.1.1	<i>Zelfstandige huurwoningen DAEB</i>	14.847	14.128
1.1.3	<i>Onzelfstandig wooneenheden DAEB</i>	18	20
1.1.5	<i>Intramuraal vastgoed DAEB</i>	441	493
1.1.7	<i>Maatschappelijk onroerend goed DAEB</i>	21	21
1.2	Ontvangst vergoedingen	605	605
1.3	Overheidsontvangsten	-	69
1.4	Overige bedrijfsontvangsten	1.096	1.947
1.5	Renteontvangsten	1	
	A	17.029	17.283
1.6	Erfpacht	-	2
1.7	Personeelsuitgaven	2.116	2.163
1.7.1	<i>Lonen en salarissen</i>	1.653	1.622
1.7.2	<i>Sociale lasten</i>	255	260
1.7.3	<i>Pensioenlasten</i>	207	281
1.8	Onderhoudsuitgaven	4.843	4.576
1.9	Overige bedrijfsuitgaven	2.787	2.847
1.10	Rentebetalingen	1.643	1.657
1.11a	Sectorspecifieke heffingen onafhankelijk van het resultaat	51	17
1.11b	Verhuurderheffing	1.581	1.497
1.12	Leefbaarheid	80	116
1.13	Vennootschapsbelasting	1.240	-
	B	14.341	12.875
	KASSTROOM UIT OPERATIONELE ACTIVITEITEN	A -/- B)	2.688
	Materiële vaste activa - ingaande kasstroom		
2.1a	Verkoopontvangsten bestaande huur, woon- en niet woongelegenheden	1.143	926
2.1a	Verkoopontvangsten bestaande huur, Verkoopontvangsten nieuwbouw, woon- en niet woongelegenheden Verkoopontvangsten grond en overig	471	-
	C	1.614	926
	Materiële vaste activa - uitgaande kasstroom		
2.6a	Uitgaven nieuwbouw huur, woon- en niet woongelegenheden	12.186	8.315
	Uitgaven nieuwbouw koop, woon- en niet woongelegenheden	-	961
2.6b	Uitgaven afkoop erfpacht	-	2.648
2.7a	Uitgaven woningverbetering, woon- en niet woongelegenheden	236	1.317
2.14	Uitgaven overige investeringen	72	13
2.15	Externe kosten bij verkoop	20	17
	D	12.514	13.271
	Saldo in- en uitgaande kasstroom materiële vaste activa	(C -/- D = E)	-10.900
	Financiële vaste activa - ingaande kasstroom		
2.17.1	Ontvangsten verbindingen en overig	136	200
	Uitgaven verbindingen en overig	-41	-200
	Saldo in- en uitgaande kasstroom financiële vaste activa	F	95
	KASSTROOM UIT INVESTERINGS- ACTIVITEITEN	(E + F)	-10.805
3.1.1	Opgenomen door WSW geborgde leningen	10.742	8.000
	Opgenomen niet door WSW geborgde leningen		
	G	10.742	8.000
3.2.1	Aflossing door WSW geborgde leningen	2.614	3.922
	Aflossing niet door WSW geborgde leningen		
	H	2.614	3.922
	KASSTROOM UIT FINANCIERINGS- ACTIVITEITEN	(G -/- H)	8.128
4.1	TOTAAL KASSTROOM = MUTATIE LIQUIDE MIDDELEN	11	-3.859
5.1	LIQUIDE MIDDELEN PER 1 JANUARI	2.067	5.926
5.2	LIQUIDE MIDDELEN PER 31 DECEMBER	2.078	2.067

GECONSOLIDEERD KASSTROOMOVERZICHT NIET-DAEB (DIRECTE METHODE)		2021	2020
		€(000)	€(000)
1.1	Huurontvangsten	31	31
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	-	-
1.2	Ontvangst vergoedingen	1	1
1.4	Overige bedrijfsontvangen		
1.5	Renteontvangsten		
	A	32	32
1.6	Erfpacht		
1.7	Personeelsuitgaven	4	5
1.7.1	Lonen en salarissen	2	3
1.7.2	Sociale lasten	1	1
1.7.3	Pensioenlasten	1	1
1.8	Onderhoudsuitgaven	10	10
1.9	Overige bedrijfsuitgaven	6	6
1.10	Rentebetalingen	3	4
1.11a	Sectorspecifieke heffingen onafhankelijk van het resultaat		
1.11b	Verhuurderheffing		
1.13	Vennootschapsbelasting		
	B	23	25
	KASSTROOM UIT OPERATIONELE ACTIVITEITEN		
	<i>Materiële vaste activa - ingaande kasstroom</i>	A -/- B)	
2.1a	Verkoopontvangsten bestaande huur, woon- en niet woongelegenheden	9	7
2.1a	Verkoopontvangsten bestaande huur, woon- en niet woongelegenheden niet-DAEB		
	Verkoopontvangsten nieuwbouw, woon- en niet woongelegenheden		
	Verkoopontvangsten grond en overig		
	C	-	-
	<i>Materiële vaste activa - uitgaande kasstroom</i>		
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		
	D	-	-
	Saldo in- en uitgaande kasstroom materiële vaste activa	(C -/- D = E)	
	E	-	-
	<i>Financiële vaste activa - ingaande kasstroom</i>		
2.17.1	Ontvangsten verbindingen en overig	-	-
	Uitgaven verbindingen en overig		
	Saldo in- en uitgaande kasstroom financiële vaste activa	F	
	F	-	-
	KASSTROOM UIT INVESTERINGS- ACTIVITEITEN	(E + F)	
	G	-	-
	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)	
	H	-	-
4.1	TOTAAL KASSTROOM = MUTATIE LIQUIDE MIDDELEN	9	7
5.1	LIQUIDE MIDDELEN PER 1 JANUARI	181	174
5.2	LIQUIDE MIDDELEN PER 31 DECEMBER	190	181

Algemene grondslagen voor de opstelling van de geconsolideerde jaarrekening Stichting v/h De Bouwvereniging

Stichting v/h De Bouwvereniging (hierna De Bouwvereniging) is een stichting met de status van “toegelaten instelling volkshuisvesting”. De statutaire vestigingsplaats is Harlingen. De activiteiten bestaan voornamelijk uit de exploitatie van woningen voor de sociale huursector. Het KvK-nummer van de Bouwvereniging is 01031631.

Geconsolideerde groepsmaatschappijen:

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

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

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

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

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

Algemene grondslagen

Schattingen

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

Stelselwijziging: Wijziging inzake RJ 645

Ultimo 2020 zijn een aantal wijzigingen doorgevoerd in RJ 645, die betrekking hebben op de jaarverslaggeving 2021 van woningcorporaties. Deze wijzigingen hebben met name betrekking op de presentatie van (investeringen in) 'vastgoed in exploitatie' en 'vastgoed in ontwikkeling' en de daarmee samenhangende aspecten qua herwaarderingsreserve en voorziening voor onrendabele investeringen. Door het aanpassen van RJ 645.212 en 217 zijn de definities van 'vastgoed in exploitatie' en 'vastgoed in ontwikkeling' bestemd voor de exploitatie' verduidelijkt. De vergelijkende cijfers van 2020 zijn hierop niet aangepast, het heeft geen impact op het vermogen.

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 woonegelegenheden) komen overeen met de grondslagen voor de bepaling van de marktwaarde, met uitzondering van:

1. Enkel uitgaan van het doorexploiteerscenario, derhalve geen rekening houden met een uitpondscenario en geen rekening houden met voorgenomen verkopen van vastgoed in exploitatie.
2. Inrekening van de intern bepaalde streefhuur in plaats van de markthuur, vanaf het ingeschatte moment van (huurders)mutatie. De streefhuur betreft de huur die volgens het beleid van de corporatie bij mutatie in rekening wordt gebracht, passend binnen de geldende wet- en regelgeving, feitelijke beklemmingen en prestatieafspraken met gemeenten. De Bouwvereniging hanteert in haar beleid een streefhuur van 65% van de maximaal redelijke huur.
3. Inrekening van toekomstige onderhoudslasten, bepaald overeenkomstig het (onderhouds-)beleid van de corporatie en het als onderdeel daarvan vastgestelde meerjaren onderhoudsprogramma voor het vastgoedbezit, in plaats van onderhoudsnormen in de markt. De Bouwvereniging hanteert hierbij de volgende uitgangspunten ten opzichte van de marktwaarde:
 - a) Gemiddelde lasten Planmatig Onderhoud per vhe € 829
 - b) Niet Planmatig Onderhoud per vhe € 186
 - c) Toegerekende organisatiekosten € 552
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) € 281
 - b) Variabele lasten € 653

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

Normen	2021	2020
Streefhuur % van maximaal redelijke huur	65%	65%
Onderhoudsnorm	€ 1.566	€ 1.435
Beheerlasten	€ 934	€ 895
Discontovoet	6,15	7,12
Verhuurderheffing	0,562 % vd WOZ-waarde	0,562 % 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 huurtoeslagparameter, 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 waardingsgrondslagen. 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 toezichhoudende organen hebben ingestemd met de bouwplannen
- de bouwplannen liggen vast met betrekking tot het aantal te bouwen eenheden en de huurprijs
- met externe partijen als gemeente en Huurdersvereniging zijn bindende afspraken gemaakt
- met de aannemer(s) is/zijn verregaande afspraken gemaakt over de aanneemsom(men).

Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

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

Saldo financiële baten en lasten

Overige organisatiekosten

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

Leefbaarheid

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

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

Resultaat deelnemingen

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

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

Rentebaten

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

Rentelasten

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

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

Belastingen

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

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

Sinds 1 januari 2008 vallen de woningcorporaties integraal onder de vigerende belastingwetgeving. Eind 2008 is er overeenstemming bereikt tussen Aedes en de belastingdienst betreffende de Vaststellingsovereenkomst 2 (VSO 2). De VSO 1 is eenzijdig in 2008 door de belastingdienst opgezegd. De Bouwvereniging heeft de VSO 1 en VSO 2 getekend. De Bouwvereniging heeft op basis van de uitgangspunten van VSO 1 en VSO 2 de fiscale positie ultimo 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 2021
€(000) 2020
€(000)

Vastgoedbeleggingen

DAEB

A / B. Verloopoverzicht onroerende zaken in exploitatie

Boekwaarde onroerende zaken in exploitatie 1/1

Investerings, initiële verkrijgingen

Opleveringen vanuit vastgoed in ontwikkeling

Desinvesteringen / Buitengebruikstellingen

Mutaties agv aanpassingen van de marktwaarde

Totaal van de mutaties

Boekwaarde onroerende zaken in exploitatie 31/12

DAEB vastgoed in exploitatie	DAEB vastgoed in exploitatie
257.682	241.374
715	1.984
12.444	12.444
-840	-2.842
34.591	4.722
34.466	16.308
292.148	257.682

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

Boekwaarde onroerende zaken in exploitatie 1/1

Desinvesteringen / Buitengebruikstellingen

Mutaties agv aanpassingen van de marktwaarde

Totaal van de mutaties

Boekwaarde onroerende zaken in exploitatie 31/12

Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	Niet-DAEB vastgoed in exploitatie
658	644
60	14
60	14
718	658

Onroerende zaakbelasting

De waarde van de onroerende zaken in exploitatie bedroeg volgens de aanslag onroerende zaakbelasting 2022 (peildatum 01-01-2021) in totaal € 332,49 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)		€(000)	
Marktwaarde verhuurde staat		292.866		258.340	
Beschikbaarheid (doorexpluiten)	-18.809			6.734	
Betaalbaarheid (huren)	103.576			74.301	
Kwaliteit (onderhoud)	-820			-635	
Beheer (beheerkosten)	17.318			13.266	
Subtotaal	101.265			93.666	
Beleidswaarde		191.601	65%	164.674	64%

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

- Streefhuur 65% van de maximaal redelijke huur
- Onderhoudsnorm € 1.537
- Beheerlasten € 934
- Verhuurderheffing 0,526% van de WOZ waarde
- Discontovoet doorexpluiten 6,15%

	2021 €(000)	2020 €(000)
Verloopoverzicht mutaties in marktwaarde		
Marktwaarde begin boekjaar	258.340	242.018
Mutaties:		
- Desinvesteringen i.v.m. sloop en verkoop	-844	-2.842
- Autonome ontwikkeling	6.803	6.593
- Parameteraanpassingen als gevolg van marktontwikkelingen	26.353	8.442
- Methodische wijzigingen in de software als gevolg van nieuwe regels in het handboek	10.019	-1.347
- Mutaties in de bezitgegevens	-7.805	-5.073
- Investerings in nieuw bezit		13.157
- Verschillen door wisselen software		-2.558
- Object verplaats tussen complexen / samenvoeging		-50
Totaal:	34.526	16.322
Marktwaarde einde boekjaar	292.866	258.340

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 woonegelegenheden, waarbij de mutatiekans met 50% wordt gehalveerd ten opzichte van de mutatiekans in het doorexploiteerscenario.

Sinds maart 2017 geldt voor woningen die blijvend gereguleerd zijn (t/m 142 WWS-punten) voor de kopende partij een verplichting om de woning minimaal zeven jaar te exploiteren alvorens aan een uitpondscenario te kunnen starten. Gedurende de zevenjaars exploitatieperiode gelden de regels voor gereguleerde verhuur.

Verkoopbestemming

Er zijn 141 woningen met een bestemming verkoop. In het komende jaar wordt de realisatie van 5 verkopen verwacht. De verwachte opbrengst is € 815.000. De marktwaarde van deze woningen bedraagt € 456.000.

Macro-economische parameters

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

Parameters woonegelegenheden	2022	2023	2024	2025
Prijsinflatie	1,80%	1,90%	1,90%	1,90%
Loonstijging	2,20%	2,10%	2,30%	2,30%
Bouwkosten	3,20%	2,10%	2,30%	2,30%
Leegwaardestijging	14,90%	8,50%	2,00%	2,00%

Parameters woonegelegenheden	2022	2023	2024	2025
Beheerkosten - EGW	467	467	467	467
Beheerkosten - MGW	459	459	459	459
Beheerkosten - zorgseenheid (extramuraal)	423	423	423	423
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)	0,07%	0,07%	0,07%	0,07%
Verhuurderheffing, als percentage van de WOZ (vanaf 2026 e.v. 0,459%)	0,485%	0,459%	0,460%	0,460%
Huurstijging boven prijs- inflatie voorgaand jaar - zelfstandige eenheden	1,00%	1,00%	1,00%	0,50%
Huurstijging boven prijs- inflatie voorgaand jaar - onzelfstandige eenheden	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Huurderving, als percentage van de huursom	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%
Mutatiekans bij doorexplotten	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 doorexplotten de basis vormt voor de hoogte van de mutatiekans bij uitponden			
Verkoopkosten bij uit- ponden, als percentage van de leegwaarde	1,20%	1,20%	1,20%	1,20%
Disconteringsvoet	5,14%	5,14%	5,14%	5,14%

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

Indien de maximale huur hoger is dan de liberalisatiegrens, is de nieuwe huur de markthuur. Voor splitsingskosten is een norm gehanteerd van € 555 per te splitsen eenheid. De overdrachtskosten, bestaande uit overdrachtsbelasting alsmede notaris- en registratiekosten, bedragen 9% van de berekende waarde van een verhuureenheden.

Parameters maatschappelijk onroerend goed	2022	2023	2024	2025 e.v.
Instandhoudingsonderhoud	€ 7,30 per m2 bvo			
Mutatieonderhoud	€ 12,20 per m2 bvo			
Beheerkosten maatschappelijk onroerend goed	2,00% van de markthuur			
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten als percentage van de WOZ (exclusief gemeentelijke OZB die is gebaseerd op de gemeentelijke tarieven 2016, uitgedrukt in een percentage van de WOZ waarde met waardepeildatum 1 januari)	0,12%	0,12%	0,12%	0,12%
Disconteringsvoet	6,30%	6,30%	6,30%	6,30%

Parameters zorg onroerend goed	2022	2023	2024	2025 e.v.
Instandhoudingsonderhoud	€ 9,70 per m2 bvo			
Mutatieonderhoud	€ 12,20 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)	0,33%	0,33%	0,33%	0,33%
Disconteringsvoet	6,30%	6,30%	6,30%	6,30%

De overdrachtskosten, bestaande uit overdrachtsbelasting alsmede notaris- en registratiekosten, bedragen 9% van de berekende waarde van een verhuureenheden.

De overdrachtskosten, bestaande uit overdrachtsbelasting alsmede notaris- en registratiekosten, bedragen 9% van de berekende waarde van een verhuureenheden.

	2021 €(000)	2020 €(000)
C. Verloopoverzicht onroerende zaken in ontwikkeling bestemd voor exploitatie		
Boekwaarde onroerende zaken in ontwikkeling bestemd voor exploitatie 1/1	2.224	7.922
Investerings nieuwe woningen	13.463	8.451
Winsten of verliezen agv aanpassingen van de marktwaarde	-4.383	-1.637
Overboekingen vastgoed in exploitatie		-12.512
Boekwaarde onroerende zaken in ontwikkeling bestemd voor exploitatie 31/12	11.304	2.224

D. Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

Saldo begin boekjaar:		
- aanschaffingswaarde	4.433	4.424
- afschrijvingen	-3.387	-3.210
Boekwaarde	1.046	1.214
Mutaties in het boekjaar:		
- investeringen	28	9
- desinvesteringen		
- afschrijvingen	-152	-177
- correctie afschrijvingen		
Totale mutaties	-124	-168
Saldo einde boekjaar:		
- aanschaffingswaarde	4.461	4.433
- afschrijvingen	-3.539	-3.387
Boekwaarde	922	1.046

Verzekering

Het kantoor en de werkplaats zijn per 31 december 2021 verzekerd tegen het risico van brand- en stormschade voor een bedrag van € 4,48 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.	9	9
50% deelname in de VOF Zuiderhaven		
	9	9

F. Vorderingen op groepsmaatschappijen

Kanaalweg BV: verstrekte voorschotten en voorbereidende investeringen	338	456
---	-----	-----

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

G. Verloopoverzicht latente belastingvorderingen

Latente belastingvorderingen 1/1	1.988	5.955
<u>Latentie a.g.v. waardering embedded derivaten</u>		
Stand per 1/1	1.166	967
Mutatie boekjaar	-73	199
Stand per 31/12	1.093	1.166
<u>Latentie a.g.v. afschrijvingspotentieel zonnepanelen</u>		
Stand per 1/1	821	
Mutatie boekjaar	-30	821
Stand per 31/12	791	821
<u>Latentie a.g.v. amortisatie leningruil Vestia</u>		
Stand per 1/1		
Mutatie boekjaar	144	
Stand per 31/12	144	
<u>Latentie a.g.v. verrekenbare verliezen VPB</u>		
Stand per 1/1		1.986
Mutatie boekjaar		-1.986
Stand per 31/12		
Latente belastingvorderingen 31/12	2.028	1.988

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. De verwachte fiscale winst over boekjaar 2021 bedraagt circa € 5,0 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

2021
€(000)

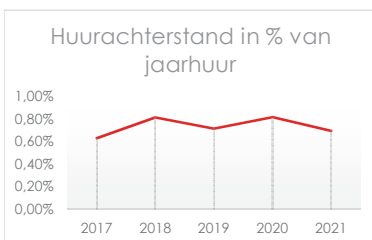
2020
€(000)

93 95

I. Huurdebiteuren

Huurdebiteuren

109 123



Huurachterstanden uitgedrukt in een percentage van de jaarhuur.

0,69% 0,71%

J. Overige vorderingen

Debiteuren vertrokken huurders

Overige debiteuren

af: Voorziening dubieuze debiteuren

Totaal

123 95
10 16
-121 -102
12 9

Verloop voorziening dubieuze debiteuren:

Saldo begin boekjaar

af: afgeboekte posten

bij: toevoeging aan voorziening

Saldo einde boekjaar

-102 -110
28 25
-47 -17
-121 -102

Als dubieus wordt elke vordering aangemerkt die ouder is dan zes maanden, plus de als dubieus beschouwde vorderingen jonger dan zes maanden.

K. Overlopende activa

Vooruitbetaalde kosten

Te ontvangen subsidies

Verzekeringen

Afrekening servicekosten

Leveranciers / Overig

Nog te ontvangen opbrengsten

Totaal

31 101
31 31
18 18
42 46
16 16
89 196

L. Liquide middelen

Rekening courant

Kas

Betalingen onderweg

Totaal liquide middelen

2.266 1.247
2 1
1.000 1.000
2.268 2.248

De liquide middelen staan ter vrije beschikking van de stichting

EIGEN VERMOGEN

2021
€(000)

2020
€(000)

M. Verloopoverzicht herwaarderingsreserve

Herwaarderingsreserve 1/1	110.972	109.048
Realisatie verkoop DAEB-woningen	-560	-441
Realisatie door sloop		-1.585
Mutatie door herwaardering bezit	26.334	3.950
Herwaarderingsreserve 31/12	136.746	110.972

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 2021 is in totaal € 137 miljoen aan ongerealiseerde herwaarderingsreserves in het eigen vermogen begrepen (2020: € 111 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 € 101 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	74.699	75.734
Resultaat boekjaar	32.063	889
Mutatie uit herwaarderingsreserve	-25.774	-1.924
Overige reserves 31/12	80.988	74.699

LANGLOPENDE SCHULDEN

O. Schulden / leningen kredietinstellingen

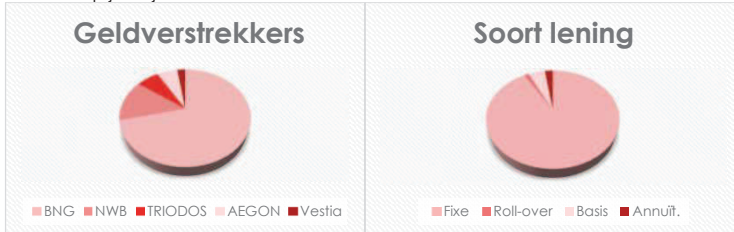
Saldo begin boekjaar
 - nieuwe leningen
 - aflossingen
 - agio Vestia-lening
 - naar kortlopende schulden
 Saldo einde boekjaar

2021
€(000)

2020
€(000)

72.872	68.794
10.742	8.000
-2.614	-3.922
1.152	
-26	
82.126	72.872
73.152	63.916

Waarvan looptijd > 5 jaar



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

	-2.136
-2.500	-1.500
-114	-286
-2.614	-3.922

Totaal

Voor komend boekjaar bedragen de reguliere aflossingen

€ 114.000

De marktwaarde van de leningen bedraagt ultimo huidig boekjaar € 103.677 mln.

Gewogen gemiddelde rentevoet van alle leningen

2,02%

2,24%

De rente varieert tussen -0,13% en 4,35%.

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

P. Overige langlopende schulden en embedded derivaten

Beginsaldo
 - mutaties
 Eindsaldo embedded derivaten

5.626	5.008
-776	618
4.850	5.626

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

Q. Schulden aan kredietinstellingen

26

R. Schulden aan leveranciers

438

262

S. Schulden aan maatschappijen waarin wordt deelgenomen

- te betalen rc VOF Zuiderhaven

20

20

T. Belastingen en sociale verzekeringen

- omzetbelasting
 - vennootschapsbelasting

2.199

413

1.661

764

3.860

1.177

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
 - te betalen projectkosten (anterieure overeenkomst + div projectkosten)
 - vooruitontvangen opbrengsten (verkoop grond Wijnaldum)
 - diversen

626

612

175

170

77

80

58

55

31

20

123

2

38

44

Totaal

1.005

1.106



Niet in de balans opgenomen rechten en verplichtingen

Obligoverplichting WSW

De Bouwvereniging is deelnemer in het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW). Met ingang van 1 juli 2021 is het obligobeleid van het WSW gewijzigd. De obligoverplichting bestaat nu uit het jaarlijks obligo en het gecommiteerd obligo. De maximale omvang van het jaarlijks obligo is vastgesteld op 0,25% netto van het schuldrestant per 31 december van het laatst verstreken kalenderjaar. Afhankelijk van het doel waarmee WSW een beroep doet op het jaarlijks obligo is het onderhevig aan vennootschapsbelasting. Bij het huidige tarief van 25% resulteert dit in een maximale omvang van het jaarlijks obligo van 0,3333% bruto. Het jaarlijks obligo wordt door ons berekend op 0,3333% van € 85 mio. = € 283.304.

Wanneer het jaarlijks obligo onvoldoende is om het risicovermogen aan te vullen, doet het WSW een beroep op het gecommiteerd obligo. Het gecommiteerd obligo stellen deelnemers zeker door middel van een zogenaamde obligolening. De maximale omvang van het gecommiteerd obligo is vastgesteld op 2,6% van het schuldrestant per 31 december van het laatst verstreken kalenderjaar. Dus wordt het gecommiteerd obligo 2,6% van € 85 mio. = € 2.209.993.

De Bouwvereniging heeft per 30 november 2021 een WSW Obligolening bij de NWB Bank met een maximale omvang van 2,6% van het WSW-geborgd schuldrestant per 31 december van het laatst verstreken kalenderjaar (2021: € 2,14 mln.). Over de beschikbaarheid van deze faciliteit is De Bouwvereniging bereidstellingsprovisie van de 6 maands Euribor-rente met een opslag van 30 basispunten verschuldigd

Lease

De Bouwvereniging heeft vijf bedrijfsbussen en vijf personenauto's geleased. De leaseverplichting voor het komende boekjaar bedraagt € 76.696 (2020: € 76.092).

Jubileumkosten

De berekende waarde van de jubilea-uitkeringen in de toekomst voor het huidige vaste personeel bedraagt € 116.784 (2020: € 137.776).

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 € 98.066 (2020: € 98.180).

Fiscale eenheid

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

Investeringsverplichting

De Bouwvereniging heeft twee investeringsverplichtingen inzake nieuwbouw lopen. Dit betreft Plan Zuid, fase 3 en de Stationslocatie. Het totaal van de lopende investeringsverplichtingen bedraagt € 8,4 mio.

Aankoopverplichting

De Bouwvereniging heeft een appartement in de binnenstad van Harlingen in 2021 gekocht tegen een koopsom van € 235.000 k.k. De akte van levering met de betalingsverplichting staat gepland voor 1 april 2022.



Gebeurtenissen na balansdatum

Op 24 februari 2022 vielen de Russische troepen Oekraïne binnen met militaire operaties op meerdere locaties. De gevolgen van de oorlog in Oekraïne en daaruit voortkomende sancties worden voor het kalenderjaar 2021 aangemerkt als gebeurtenissen na balansdatum die geen nadere informatie geven over de feitelijke situatie op balansdatum. De gevolgen worden derhalve niet in de jaarrekening over kalenderjaar 2021 verwerkt, tenzij als gevolg van de oorlog in Oekraïne en twee daaruit voortkomende sancties in 2022 de continuïteitsveronderstelling is komen te vervallen en de jaarrekening daardoor moet worden opgesteld uitgaande van liquidatie van het geheel van de werkzaamheden van de rechtspersoon. Dit is vanzelfsprekend niet het geval bij De Bouwvereniging.

2021
€(000)

2020
€(000)

TOELICHTING OP DE GECONSOLIDEERDE RESULTATENREKENING

A. Huuropbrengsten

Te ontvangen netto huur:

- woningen, garages en winkels	15.529	14.919
af: huurderiving wegens mutatieleegstand / oninbare huur	-259	-238
Totaal	15.270	14.681

wat vanzelfsprekend in 2021 als toename doorwerkt in de huuropbrengsten.

Specificatie huurmutatie:

Huurverhoging per 1 juli		31
In exploitatie genomen		57
Overige huuraanpassingen	5	4
Verkoop van woningen	-6	-4
Sloop van woningen		-10
Totaal	-1	78

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

1,67% 1,60%

B. Opbrengsten servicecontracten

Te ontvangen vergoeding voor diverse diensten

Derving wegens leegstand	609	624
Totaal	571	607

C. Lasten servicecontracten

Servicekosten	-596	-607
Normkosten algemeen beheer	-23	-21
Totaal	-619	-628

D. Lasten verhuur- en beheeractiviteiten

Salarissen, sociale premies, pensioenen	-694	-698
Inlenen personeel	-59	-30
Advisering door derden	-152	-100
Vergoedingen RvC (incl. btw)	-52	-51
Organisatiekosten	-430	-422
Overige, o.a. contributie Aedes	-49	-50
Bijdrage 'Verbouwing Nieuwstraat 16'	75	
Overige opbrengsten	117	143
Totaal	-1.244	-1.208

E. Lasten onderhoudsactiviteiten

Salarissen, sociale premies, pensioenen	-953	-920
Organisatiekosten	-416	-458
Planmatig onderhoud (uitbesteed werk)	-4.128	-3.184
Contractonderhoud (uitbesteed werk)	-419	-407
Niet planmatig onderhoud (uitbesteed werk)	-256	-423
STEP-subsidie		500
Totaal	-6.172	-4.892

F. Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

Sectorspecifieke heffingen	-1.638	-1.513
RVV-subsidie	950	1.320
Rioolbelasting	-429	-414
Onroerende zaakbelasting	-371	-350
Waterschapslasten	-201	-193
Erfpachten		-2
Totaal	-1.688	-1.151

Netto gerealiseerd resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling

G. Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling	390	
H. Lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling	-8	-41
I. Boekwaarde verkocht vastgoed in ontwikkeling op moment verkoop	-126	
Totaal	256	-41

Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille

J. Opbrengst verkopen	1.116	861
K. Toegerekende organisatiekosten (lonen en bedrijfslasten)	-19	-20
L. Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille op moment verkoop	-841	-709
	257	132

M. Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Onrendable top 'Plan Zuid'	-2.910	
Onrendabele top 'Stationslocatie'	-1.408	
Onrendabele top 'Verbetering'	-715	-1.316
Afboekingen kosten Almenum	-114	
Onrendable toppen 'Opgeleverde woningen'		-1.638
Onrendabele top 'Aankoop woningen'		-293
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille ivm sloop		-2.133
Afkoop erfpacht bij gemeente		-2.646
	-5.147	-8.026

N. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	35.367	6.052
	35.367	6.052

O. Overige organisatiekosten

Personeelskosten en samenhangende bedrijfslasten die gemaakt worden voor onder meer MT-zaken en projectontwikkeling	-351	-348
Kosten externe controle:	-72	-50
Verzekeringen	-75	-62
Overige bedrijfslasten minus doorberekende personeelslasten	94	57
Volkshuisvestelijke bijdrage (Vestia)	-1.152	
	-1.557	-403

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

- Controle van de jaarrekening	-62	-50
	-62	-50

P. Leefbaarheid

Salarissen, sociale premies, pensioenen	-87	-86
Overige bedrijfslasten	-36	-39
Externe uitgaven	-126	-149
	-249	-274

Q. Rentelasten en soortgelijke kosten

Rentelasten bestaande leningen	-1.662	-1.596
Waardeveranderingen embedded derivaten	775	-617
	-886	-2.213

R. Belastingen

Belastingen resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening	-2.096	-1.732
	-2.096	-1.732

Vennootschapsbelasting

Commercieel res. conform winst- en verliesrekening (resultaat vóór belastingen)	34.155	2.604
Bij:		
- Fiscaal lagere afschrijving mva		
- Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	5.033	8.026
- Niet-gerealiseerde waardeveranderingen		
- Bijdrage saneringssteun fiscaal geen kosten		
- Fiscaal geen afwaardering van derivaten	-775	618
- Inschatting opwaardering onroerende zaken	2.276	4.000
- Niet-aftrekbare rente ATAD	158	-542
- Volkshuisvestelijke bijdrage Vestia Leningruil	576	
- Gemengde kosten	6	6
	7.274	12.108
Af:		
- Fiscaal lagere opbrengst huren	-6	-5
- Fiscaal geen opbrengst woningverkopen	-275	-132
- Fiscaal geen waardeveranderingen	-35.367	-6.052
- Fiscale afwaardering sloopwoningen		-408
- Fiscale afschrijving materiële vaste activa	-764	-761
- Fiscaal geen waardering van derivaten onder rentelasten		
- Fiscaal hogere lasten onderhoud		-500
- Toevoeging belastinglatentie agv mutatie embedded derivaten		
- Afschrijving Agio marktwaarde leningen		
- hogere fiscale boekwaarde verkoop percelen grond	-142	
- Investeringsaftrek	-8	-3
- Fiscaal hogere bedrijfslasten		-9
	-36.562	-7.870
Belastbare winst De Bouwvereniging	4.867	6.842
Verrekening compensabele verliezen		3.718
Belastbare winst De Bouwvereniging	4.867	3.124
Tarief VPB eerste schijf (€ 245.000 x 15 %)	37	33
Tarief VPB tweede schijf (belastbare winst -/- eerste schijf) x 25 %	1.156	731
Mutatie actieve latentie embedded derivaten	74	-199
Actieve latentie afschrijvingspotentieel zonnepanelen	30	-821
Mutatie voorziening actieve belasting latentie compensabele verliezen		1.988
Vorming actieve latentie volkshuisvestelijke bijdrage vestia-leningruil	-144	
Belastingen volgens de winst- en verliesrekening	1.152	1.732

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 3,3 %.

De belastbare winst 2020 is €4,9 miljoen volgens VPB-aangifte 2020. Dit is € 1,8 miljoen hoger dan de opgenomen belaste winst volgens de jaarrekening 2020. Oorzaken hiervan zijn: hogere terugname eerder afgewaardeerd vastgoed, de ATAD-bepanking van 2019 kon deels in 2020 worden afgetrokken en een hoger compensabel verlies ultimo 2020. De Bouwvereniging heeft na de aangifte 2020 geen compensabele verliezen meer. De voorlopige aanslag voor 2021 bedraagt 475.500. Derhalve dient er nog € 716.750 aan VPB over 2021 te worden betaald.

S. Resultaat deelnemingen

Resultaat deelneming VOF Zuiderhaven

-8	-32
-8	-32

Salarissen, pensioenen en sociale lasten

Salarissen

1.659	1.587
-------	-------

Pensioenen

207	254
-----	-----

Sociale lasten

255	250
-----	-----

2.121	2.091
--------------	--------------

De personeelskosten zijn als volgt gealloceerd:

Lasten verhuur- en beheeractiviteiten

716 722

Lasten onderhoudsactiviteiten

953 920

Verkoop vastgoed

14 15

Overige organisatiekosten

351 348

Leefbaarheid

87 86

Totaal

2.121	2.091
--------------	--------------

Beleidsdekkingsgraad pensioenfonds SPW ultimo

118,80% 109,40%

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

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

De belangrijkste kenmerken van de uitvoeringsovereenkomsten zijn:

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

Er is geen sprake van recht op teruggave/premiekorting.

Aantal fte's

29,25	28,85
--------------	--------------

Algemeen beheer

14,69 14,69

Onderhoud werkvoorbereiding

4,56 4,56

Onderhoud uitvoering

9,00 8,60

Leefbaarheid

1,00 1,00

WNT-verantwoording 2021 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 2021:

€ 123.000

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

- aantal 'gewogen' VHE's per 31-12-2019:

2.412

- aantal inwoners gemeente Harlingen per 1 januari 2020:

15.722

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 2021		mw. P.E. van der Wier	
Bedragen x € 1		directeur-bestuurder	
Functiegegevens			
Aanvang en einde functievervulling in 2021		1/1 - 31/12	
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)		1	
Dienstbetrekking?		Ja	
Bezoldiging			
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen		100.620	
Beloningen betaalbaar op termijn		15.490	
<i>Subtotaal</i>		<u>116.110</u>	
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum		123.000	
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag		N.v.t.	
Bezoldiging		116.110	
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 2020		mw. P.E. van der Wier	
Bedragen x € 1		directeur-bestuurder	
Functiegegevens			
Aanvang en einde functievervulling in 2020		1/1 - 31/12	
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)		1	
Dienstbetrekking?		Ja	
Bezoldiging			
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen		98.579	
Beloningen betaalbaar op termijn		19.226	
<i>Subtotaal</i>		<u>117.805</u>	
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum		118.000	
Bezoldiging		117.805	

1C. Toezichthoudende topfunctionarissen

Gegevens 2021						
Bedragen x € 1	dhr. W.G.M. Megens	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 2021	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	
Bezoldiging						
Bezoldiging	14.250	9.550	9.550	9.582	9.550	
Individueel WNT-maximum	18.450	12.300	12.300	12.300	12.300	
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	
Bezoldiging	14.250	9.550	9.550	9.582	9.550	
Het bedrag van de overschrijding en de reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	
Gegevens 2020						
Bedragen x € 1	dhr. W.G.M. Megens	dhr. H.E. Kroeze	dhr. C.J. Hanenburg	dhr. W.H.C. Bulthuis	mw. I.M. van der Wal	de Groot-Stoker
Functiegegevens	voorzitter	lid	lid	lid	lid	Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2020	1/1-31/12	1/1-31/12	1/1-31/12	1/1-31/12	1/5 - 31/12	1/1 - 19/04
Bezoldiging						
Totale bezoldiging	12.670	8.248	8.248	8.272	5.510	2.507
Individueel WNT-maximum	17.700	11.800	11.800	11.800	7.899	3.546

3. Overige rapportageverplichtingen op grond van de WNT

Naast de hierboven vermelde topfunctionarissen zijn er geen overige functionarissen met een dienstbetrekking die in 2021 een bezoldiging boven het individueel toepasselijke drempelbedrag hebben ontvangen.



Enkelvoudige jaarrekening 2021

ENKELVOUDIGE BALANS DE BOUWVERENIGING DEBET	31-12-2021	31-12-2020
Ná resultaatbestemming	€(000)	€(000)
VASTE ACTIVA		
Vastgoedbeleggingen		
DAEB vastgoed in exploitatie	292.147	257.682
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	718	658
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	11.304	2.224
A	304.170	260.564
Materiële vaste activa		
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	922	1.046
B	922	1.046
Financiële vaste activa		
Deelnemingen	274	280
Vorderingen op groepsmaatschappijen	313	313
Latente belastingvordering(en)	2.028	1.988
C	2.615	2.581
SOM VAN DE VASTE ACTIVA	A+B+C	264.191
VLOTTENDE ACTIVA		
Voorraden		
Overige voorraden	93	95
D	93	95
Vorderingen		
Huurdebiteuren	109	123
Overige vorderingen	12	50
Overlopende activa	89	196
E	210	369
Liquide middelen	2.028	2.059
F	2.028	2.059
SOM VAN DE VLOTTENDE ACTIVA	D+E+F	2.523
TOTAAL ACTIVA	310.039	266.714

ENKELVOUDIGE BALANS DE BOUWVERENIGING CREDIT	31-12-2021	31-12-2020
Ná resultaatbestemming	€(000)	€(000)
EIGEN VERMOGEN		
Herwaarderingsreserve	136.746	110.972
Overige reserve	80.988	74.699
G	217.734	185.672
LANGLOPENDE SCHULDEN		
Schulden/leningen kredietinstellingen	82.126	72.872
Overige schulden	4.850	5.626
H	86.976	78.498
KORTLOPENDE SCHULDEN		
Schulden aan kredietinstellingen	26	-
Schulden aan leveranciers	438	262
Belastingen en premies sociale verzekeringen	3.860	1.177
Overlopende passiva	1.005	1.106
I	5.329	2.545
TOTAAL PASSIVA	310.039	266.714

RESULTATENREKENING DE BOUWVERENIGING		2021	2020
<i>(functionele indeling)</i>			
		€(000)	€(000)
Huuropbrengsten	A	15.270	14.681
Opbrengsten servicecontracten	B	571	607
Lasten servicecontracten	C	-619	-628
Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	D	-1.244	-1.248
Lasten onderhoudsactiviteiten	E	-6.172	-4.892
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	F	-1.688	-1.151
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille		6.119	7.368
Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling	G	390	-
Lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling	H	-4	-
Boekwaarde verkocht vastgoed in ontwikkeling	I	-126	-
Netto gerealiseerd resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling		260	-
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	J	1.116	861
Toegerekende organisatiekosten	K	-19	-20
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille op moment verkoop	L	-841	-709
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille		257	133
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	M	-5.147	-8.026
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	N	35.367	6.052
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille		30.220	-1.974
Overige organisatiekosten	O	-1.557	-403
Overige organisatiekosten		-1.557	-403
Leefbaarheid	P	-249	-274
Kosten omtrent leefbaarheid		-249	-274
Rentelasten en soortgelijke kosten	Q	-886	-2.213
Saldo financiële baten en lasten		-886	-2.213
BELASTINGEN		34.165	2.638
Belastingen	R	-2.096	-1.732
Resultaat deelnemingen	S	-6	-17
RESULTAAT NA BELASTINGEN		32.063	889
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		32.063	889

		2021	2020
		€(000)	€(000)
DAEB	niet-DAEB	Totaal	Totaal

TOELICHTING OP DE ENKELVOUDIGE RESULTATENREKENING

A. Huuropbrengsten

Te ontvangen netto huur:

- woningen, garages en winkels

af: huurderiving wegens mutatieleegstand / oninbare huur

Totaal

	99,80%	0,20%	100,00%	
- woningen, garages en winkels	15.498	31	15.529	14.919
af: huurderiving wegens mutatieleegstand / oninbare huur	-259		-259	-238
Totaal	15.239	31	15.270	14.681

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

Te ontvangen vergoeding voor diverse diensten	608	1	609	624
Derving wegens leegstand	-38		-38	-17
Totaal	570	1	571	607

C. Lasten servicecontracten

Servicekosten

Normkosten algemeen beheer

Servicekosten	-596		-596	-607
Normkosten algemeen beheer	-23		-23	-21
Totaal	-619		-619	-628

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

D. Lasten verhuur- en beheeractiviteiten

Salarissen, sociale premies, pensioenen

Inlenen personeel

Adviesering door derden

Vergoedingen RvC (incl. btw)

Organisatiekosten

Overige, o.a. contributie Aedes

Bijdrage 'Verbouwing Nieuwstraat 16'

Overige opbrengsten

Salarissen, sociale premies, pensioenen	-693	-1	-694	-698
Inlenen personeel	-59		-59	-30
Adviesering door derden	-152		-152	-100
Vergoedingen RvC (incl. btw)	-52		-52	-51
Organisatiekosten	-429	-1	-430	-422
Overige, o.a. contributie Aedes	-49		-49	-50
Bijdrage 'Verbouwing Nieuwstraat 16'	75		75	
Overige opbrengsten	117		117	103
Totaal	-1.242	-2	-1.244	-1.248

E. Lasten onderhoudsactiviteiten

Salarissen, sociale premies, pensioenen

Organisatiekosten

Planmatig onderhoud (uitbesteed werk)

Contractonderhoud (uitbesteed werk)

Niet planmatig onderhoud (uitbesteed werk)

STEP subsidie

Salarissen, sociale premies, pensioenen	-951	-2	-953	-920
Organisatiekosten	-415	-1	-416	-458
Planmatig onderhoud (uitbesteed werk)	-4.120	-8	-4.128	-3.184
Contractonderhoud (uitbesteed werk)	-418	-1	-419	-407
Niet planmatig onderhoud (uitbesteed werk)	-255	-1	-256	-423
STEP subsidie				500
Totaal	-6.160	-12	-6.172	-4.892

F. Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

Sectorspecifieke heffingen

RVV subsidie

Rioolbelasting

Onroerende zaakbelasting

Waterschapslasten

Erfpachten

Sectorspecifieke heffingen	-1.638		-1.638	-1.513
RVV subsidie	950		950	1.320
Rioolbelasting	-428	-1	-429	-414
Onroerende zaakbelasting	-370	-1	-371	-350
Waterschapslasten	-201		-201	-193
Erfpachten				-2
Totaal	-1.686	-2	-1.688	-1.151

Netto gerealiseerd resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling

G. Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling

H. Lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling

I. Boekwaarde verkocht vastgoed in ontwikkeling op moment verkoop

390		390	
-4		-4	
-126		-126	
260		260	

Netto gerealiseerd verkoop

J. Opbrengst verkopen

J. Kosten verkopen

J. Aankoopkosten woningen

K. Toegerekende organisatiekosten (lonen en bedrijfslasten)

L. Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille op moment verkoop

K. Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille niet-DAEB

1.116		1.116	911
			-17
			-33
-19		-19	-20
-841		-841	-709
257		257	133

M. Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Onrendable top 'Plan Zuid'

Onrendabele top 'Stationslocatie'

Onrendabele top 'Verbetering'

Afboekingen kosten 'Almenum'

Onrendable toppen 'Opgeleverde woningen'

Onrendabele top 'Aankoop woningen'

Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille i.v.m. sloop

Afkkoop erfpacht bij gemeente

-2.910		-2.910	
-1.408		-1.408	
-715		-715	-1.316
-114		-114	
			-1.638
			-293
			-2.133
			-2.646
-5.147		-5.147	-8.026

N. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

35.296	71	35.367	6.052
35.296	71	35.367	6.052

O. Overige organisatiekosten

Personeelskosten en samenhangende bedrijfslasten die gemaakt worden voor onder meer MT-zaken en ontwikkeling grondposities

Kosten externe controle

Verzekeringen

Overige bedrijfslasten minus doorberekende personeelslasten

Volkshuisvestelijke bijdrage (Vestia)

-350	-1	-351	-348
-72		-72	-50
-75		-75	-62
94		94	57
-1.150	-2	-1.152	
-1.554	-3	-1.557	-403

P. Leefbaarheid

Salarissen, sociale premies, pensioenen

Overige bedrijfslasten

Externe uitgaven

-87		-87	-86
-36		-36	-39
-126		-126	-149
-249		-249	-274

Rentelasten bestaande leningen

Waardeveranderingen van financiële vaste activa en effecten

-1.659	-2	-1.662	-1.596
775		775	-617
-884	-2	-886	-2.213

R. Belastingen

Belastingen

-2.092	-4	-2.096	-1.732
-2.092	-4	-2.096	-1.732

S. Resultaat deelnemingen

Resultaat deelneming VOF Zuiderhaven

-6		-6	-17
-6	-0	-6	-17

Salarissen, pensioenen en sociale lasten

Salarissen	1.656	3	1.659	1.587
Pensioenen	207		207	254
Sociale lasten	254	1	255	250
	2.117	4	2.121	2.091

De personeelskosten zijn als volgt gealloceerd:

Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	715	1	716	722
Lasten onderhoudsactiviteiten	951	2	953	920
Verkoop vastgoed	14		14	15
Overige organisatiekosten	350	1	351	348
Leefbaarheid	87		87	86
Totaal	2.117	4	2.121	2.091

TOELICHTING AFWIJKINGEN GECONSOLIDEERDE T.O.V. ENKELVOUDIGE BALANS

ACTIVA	2021	2020
	€ (x1.000)	€ (x1.000)
- Deelnemingen	274	280
Eigen vermogen Participatie BV		
- Groepsmaatschappijen	313	313
Rekening Courant Participatie BV		
- Overige vorderingen		41
Uren projectleiders inzake project Dukdalf - Participatie BV		
- Liquide middelen	240	189
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	4	41
Bedrijfslasten Participatie BV		
- Resultaat deelnemingen		
Participatie BV	-2	-17

Overige gegevens

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 2021 uitsluitend werkzaam is geweest in het belang van de volkshuisvesting en dat alle middelen van de organisatie zijn aangewend voor de uitvoering van de activiteiten op het gebied van de volkshuisvesting, dan wel zijn besteed aan activiteiten die bevorderlijk zijn voor een goede volkshuisvesting.

Harlingen, 14 juni 2022

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 2021 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, 14 juni 2022

Namens de Raad van Commissarissen

w.g.

Mevr. I.M. van der Wal
(voorzitter)

w.g.

Dhr. W.H.C. Bulthuis

w.g.

Dhr. A.H. Burkels

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 2021

Ons oordeel

Wij hebben de jaarrekening 2021 van Stichting v/h de Bouwvereniging te Harlingen gecontroleerd.

Naar ons oordeel geeft de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening een getrouw beeld van de grootte en de samenstelling van het vermogen van Stichting v/h de Bouwvereniging op 31 december 2021 en van het resultaat over 2021 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 2021;
2. de geconsolideerde en enkelvoudige winst- en verliesrekening over 2021; 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 2021 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 55]. 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 2021 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 2021, ethische voorschriften en de onafhankelijkheidseisen. Onze controle bestond onder andere uit:

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

- het evalueren of de jaarrekening een getrouw beeld geeft van de onderliggende transacties en gebeurtenissen.

Gegeven onze eindverantwoordelijkheid voor het oordeel zijn wij verantwoordelijk voor de aansturing van, het toezicht op en de uitvoering van de groepscontrole. In dit kader hebben wij de aard en omvang bepaald van de uit te voeren werkzaamheden voor de groepsonderdelen. Bepalend hierbij zijn de omvang en/of het risicoprofiel van de groepsonderdelen of de activiteiten. Op grond hiervan hebben wij de groepsonderdelen geselecteerd waarbij een controle of beoordeling van de volledige financiële informatie of specifieke posten noodzakelijk was.

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

Apeldoorn, 14 juni 2022

Mazars Accountants N.V.

w.g.

drs. F. Mazenier RA