



De Bouwvereniging

Jaarverslag 2016



Inhoudsopgave

De Bouwvereniging.....	1
Jaarverslag 2016.....	1
Inhoudsopgave	2
Voorwoord van de bestuurder	3
Verslag van de bestuurder.....	5
Verslag Raad van Commissarissen.....	12
Volkshuisvestelijk verslag.....	33
Onderhoud en duurzaamheid	41
Financieel verslag.....	44
Kengetallen	52
Jaarrekening	54



Voorwoord van de bestuurder

Voor u ligt het jaarverslag 2016 van De Bouwvereniging. 2016 was voor de Bouwvereniging een jaar van plannen maken. We hebben onze missie uit het Ondernemingsplan aangescherpt om nog gericht invulling te kunnen geven aan betaalbaar wonen.

Plannen maken doen we niet alleen. Er is veelvuldig overleg gevoerd met belanghouders. Belangrijk zijn de prestatieafspraken voor 2017 die tot stand zijn gekomen in een driepartijenoverleg van Huurdersvereniging, gemeente en de Bouwvereniging. In december 2016 hebben alle drie partijen deze prestatieafspraken ondertekend. Het zijn ambitieuze plannen waarin betaalbaarheid centraal staat.

Ook op complexniveau zijn we tot overeenkomsten gekomen met belanghouders. In april hebben we een overeenkomst getekend met bewonerscommissie en gemeente voor de herstructurering in Plan Zuid. Een belangrijk moment, omdat we al lange tijd in gesprek waren en een overeenkomst ver weg leek. Toch is het gelukt om met de inspanning van alle partijen te komen tot een plan van aanpak. Inmiddels is de uitvoering van dit plan gaande en verwachten we binnenkort te kunnen starten met de sloop van 48 woningen en de start van de bouw van 110 nieuwe woningen op het AZC-terrein. In december hebben we samen met de bewonerscommissie Kluerd Ropens en de huurdersvereniging getekend voor de herstructureringsplannen van 40 woningen. De oude woningen worden vervangen door nieuwbouw.

We namen ons huurbeleid onder de loep en keken samen met de Huurdersvereniging en gemeente naar de uitgangspunten voor betaalbaarheid. We zijn het eens met elkaar over de omvang van de huurvoorraad en de na te streven huurniveaus.

In 2016 is er veel afstemming gezocht met partijen en we zitten nu volop in de uitwerking van de plannen. Dat is ook nodig. We zien een stijgende vraag naar sociale huurwoningen. Dit wordt veroorzaakt door meerdere factoren. Ten eerste hebben we te maken met verhuizingen van mensen uit de herstructureringsgebieden. Zowel in Plan Zuid als in Kluerd/Ropens is een sociaal plan in werking gegaan. Bewoners van te slopen woningen krijgen extra voorrang bij het vinden van een andere huurwoning. De woningen die daardoor vrijkomen worden niet verhuurd, maar vrijgehouden. Een tweede reden dat de druk is toegenomen komt door de hoge taakstelling van huisvesten van statushouders in 2016. De Bouwvereniging heeft meer dan de afgesproken 15% van de vrijgekomen huurwoningen toegewezen aan statushouders, zodat de gemeente Harlingen een achterstand kon inlopen. We hebben afspraken met elkaar gemaakt (gemeente, de Bouwvereniging en Huurdersvereniging) om ook andere maatregelen te gaan uitwerken om de druk op de sociale huurvoorraad te beperken.

De nieuwe Woningwet die is ingevoerd per 1 juli 2015 heeft in 2016 geleid tot het vernieuwen van de statuten en diverse reglementen. Een belangrijke uitwerking vormde de invoering van de passendheidstoets bij de toewijzing van woningen. Hierdoor komen woningzoekenden met een hoger inkomen (bijna) niet meer in aanmerking voor een huurwoning van de Bouwvereniging. We blijven monitoren wat dit voor gevolgen heeft voor woningzoekenden in Harlingen.

Een andere uitwerking van de nieuwe Woningwet betreft de weergave van dit jaarverslag. Er zijn nieuwe voorschriften voor de verslaglegging. De financiële overzichten geven een ander beeld doordat dit jaar de marktwaarde in verhuurde staat wordt gebruikt. De Bouwvereniging hanteert hiervoor de basisversie waarvoor een handboek voor het modelmatig waarderen is afgegeven door het ministerie. Door gebruik van de marktwaarde komt er een hoger eigen vermogen naar voren in de balans. Dit betekent niet dat de investeringscapaciteit ook hoger ligt. Het vermogen zit vooral in het vastgoed en we zijn een verhuurder. Het ligt niet in onze doelstelling om grote delen van het bezit uit te ponden.



Lang was er onduidelijkheid over hoe de marktwaarde te presenteren in dit jaarverslag. We werden geconfronteerd met grote vermogensverschillen tussen de jaren. Het onderzoek naar de door ons aangegeven verschillen duurde lange tijd.

Vanwege de grote verschillen werpt de vraag zich op in hoeverre deze arbeidsintensieve verwerkingswijze daadwerkelijk een goed beeld geeft van de reële waarde van het bezit van de corporatie. De discussies die dit met zich meebrengt en de administratieve lastendruk, leiden ons af van datgene waartoe we ons willen richten: namelijk ons woningbezit en onze middelen op een zo doelmatig mogelijke wijze inzetten voor de doelgroep die is aangewezen op een sociale huurwoning.

Petra van der Wier

Directeur-bestuurder



Verslag van de bestuurder

De Bouwvereniging is voor betaalbaar en goed wonen in de gemeente Harlingen. In 2016 hebben we onze visie aangescherpt en meer nadruk gelegd op de betaalbaarheid van het wonen. Vervolgens zijn er samen met de huurdersvereniging en de gemeente uitgangspunten vastgesteld over wat betaalbaar wonen inhoudt.

1. Voorraadbeleid

Bestaande woningvoorraad

In Harlingen kennen we een behoorlijke transitieopgave. Uit woningmarktonderzoeken blijkt een sterke vergrijzing in Noordwest Friesland. Dit wordt nog eens bevestigd in de meest recente prognosecijfers. Ons woningbezit bestaat voor een groot gedeelte uit eengezinswoningen. Van belang is dat we stappen maken om meer geschikte woningen voor ouderen te hebben. Vooral nog blijft dit achter bij de transitieopgave die we voor onszelf hebben uitgestippeld. Dit achterblijven komt vooral doordat nieuwbouwprojecten vertraging oplopen en doordat het aanpassen van woningen nog niet goed van de grond komt. We hebben daarom in 2016 onze opgave aangescherpt om eengezinswoningen te transformeren naar levensloopgeschikte woningen. Daarbij gaan we niet alle woningen aanpassen tot gelijkvloerse woningen, maar zetten we vooral ook in op het verbeteren van de toegankelijkheid van eengezinswoningen, waarbij iemand die minder mobiel wordt hier nog goed kan wonen door eenvoudig een traplift te plaatsen. We passen deze maatregelen vanaf 2017 ook bij mutatie toe. Daarmee denken we circa vijftig woningen per jaar te kunnen aanpakken. Door bij mutatie de woningen aan te pakken kunnen we sneller stappen maken.

Nieuwbouw- en herstructureringsprojecten:

Een andere manier om geschikte woningen te hebben voor de groeiende doelgroep ouderen is het bouwen van nieuwe woningen. Dit gebeurt op nieuwe locaties en door herstructurering waarbij oude woningen plaatsmaken voor nieuwe toekomstbestendige woningen. 2016 was een jaar van voorbereiding. We hebben enkele herstructureringsgebieden waar we druk in de voorbereidende fase zitten. Met name het overleg met bewoners heeft bij plan Zuid tot vertraging geleid. In Kluerd Ropens loopt dit juist zeer voorspoedig. In 2016 is gestart met de verbouwing van de Julianaschool tot een Herbergier. Dat is een kleinschalige woonvorm voor mensen met een geheugenprobleem. Dit gebouw wordt in 2017 opgeleverd en biedt plaats aan zestien bewoners die zorg nodig hebben.

Voor het voormalige Dukdalfterrein zijn er plannen om zeventig betaalbare sociale huurappartementen te realiseren. De vernieuwde welstandsnota van de gemeente zorgt echter voor een moeilijk realiseerbaar plan. De eisen zijn zodanig dat het spannend wordt of sociale huur hier haalbaar is. Planning is dat eind 2017 gestart kan worden met de bouw.

Wooncentrum Almenum is ook aangemerkt voor 'herstructurering'. Aanpak van dit complex is voorlopig stilgelegd. We pakken dit plan weer op wanneer de resultaten van een woonwensen-onderzoek onder ouderen in Harlingen bekend zijn. Dit onderzoek vindt plaats in opdracht van de gemeente Harlingen en vormt de basis voor een visie op wonen en zorg voor de gemeente Harlingen. De verwachting is dat begin 2017 dit onderzoek wordt afgerond. Aan de hand hiervan gaan we in gesprek met bewoners en andere belanghebbenden om tot plannen voor het wooncentrum te komen.

Energetische maatregelen

We zitten op koers om in 2020 gemiddeld label B te behalen. Dit conform ons milieubeleidsplan uit 2012. In 2016 hebben we aanvullend nieuw beleid geformuleerd. Naast de energetische maatregelen aan de schil om tot gemiddeld label B te komen, gaan we in 2017 onze woningen voorzien van zonnepanelen. Dit gebeurt zonder huurverhoging, zodat de huurder hier optimaal van profiteert.



Daarnaast wordt er bij nieuwbouwprojecten per project onderzocht of de nieuwbouwwoningen energieneutraal kunnen worden.

Verkopen

In ons strategisch voorraadplan is ook uitgegaan van verkoop van eengezinswoningen, omdat er naar dit type huurwoningen op termijn weinig vraag is. In 2016 zijn in totaal zeven woningen verkocht. Er waren tien begroot, dus het aantal verkopen is achtergebleven. Dat is ten eerste te wijten aan gebrek aan animo. Ten tweede doordat we aan het eind van 2016 woningen uit de verkoop hebben gehaald wegens de tijdelijke extra druk op de huurmarkt door toewijzing aan statushouders en aan mensen die een urgentie hebben wegens herstructurering.

2. Verhuurbeleid

De Bouwvereniging is een corporatie die zich alleen richt op DAEB-activiteiten. Bij huurbeleid staat dan ook de primaire doelgroep centraal.

In 2016 is de passendheidstoets door het Rijk ingevoerd als criterium voor het toewijzen van woningen. Dit houdt in dat er meer gestuurd wordt op betaalbare woningen voor de doelgroep die hier qua inkomen het meest op is aangewezen. De Bouwvereniging heeft ruimschoots aan de criteria van de passendheidstoets kunnen voldoen. We zien echter wel dat de doelgroep met een hoog inkomen, die ook bij de Bouwvereniging staat ingeschreven voor een huurwoning, bijna niet meer in aanmerking kan komen voor een woning via ons. Voor deze doelgroep is er weinig tot geen alternatief in Harlingen. Dit moeten we blijven monitoren. Dit kan erop duiden dat de middengroep ook in Harlingen mogelijk slecht bediend kan worden op de woningmarkt.

Bijzondere doelgroepen

In 2016 was voor heel Nederland de taakstelling voor gemeentes flink opgeschroefd ten opzichte van de jaren ervoor. Ook de gemeente Harlingen had te maken met een behoorlijke verzwaring van de taakstelling. De Bouwvereniging verleent haar medewerking door statushouders met voorrang woningen toe te wijzen. Dit kan echter maar tot op zekere hoogte. Er is al extra druk op de vrijkomende woningen door huurders uit herstructureringsgebieden die voorrang hebben om een andere woning te vinden. Er is daarom in het laatste kwartaal van 2016 een plan van aanpak opgesteld met gemeente en huurdersvereniging om ook naar andere maatregelen te kijken voor het invullen van de taakstelling.

Dienstverlening

We zijn het toewijzings- en verhuurproces verder aan het digitaliseren om zo de dienstverlening aan onze huurders en woningzoekende verder te verbeteren en te verbreden. In 2016 zijn voorbereidingen getroffen die in 2017 uitgevoerd worden. Zo lanceren we in het voorjaar van 2017 een nieuwe website, waarbij sterk wordt ingestoken op gebruiksgemak van de huurder. Daarnaast gaan we in 2017 ons toewijzingssysteem digitaliseren. Dit gebeurt het liefst in samenwerking met andere Friese corporaties om te komen tot een eenduidig systeem voor de gehele provincie.

3. Huurprijsbeleid

Al sinds 2014 voeren we een gematigd huurprijsbeleid. Met de huurdersvereniging is de afspraak gemaakt dat de huurverhoging inflatievolgend zal zijn. Ook in 2016 heeft het merendeel van de huurders een inflatievolgende huurverhoging gekregen van 0,6 %. Daarnaast hebben huurders met een hoger inkomen 1,1 en 3,1 % huurverhoging gekregen.

Bij mutatie werd de huur opgetrokken naar de streefhuur, in het geval de huurprijs nog onder dat niveau lag. Via deze weg, de huurharmonisatie, is de totale huur met circa 0,3% gestegen.

Huren worden niet verhoogd na het aanbrengen van isolerende maatregelen. De zittende huurder profiteert hierdoor maximaal van de verlaging van de energiekosten die dit met zich meebrengt.



4. Belanghouders en samenwerking

Overleg vindt op alle niveaus plaats met allerlei verschillende belanghouders.

Onze belangrijkste belanghouders zijn uiteraard de huurders. Huurders worden betrokken bij ingrijpende planvorming voor hun woningen. Dit gebeurt bij herstructurering en bij ingrijpend onderhoud. In 2016 is twee keer een akkoord gesloten met bewonerscommissies om over te gaan tot herstructurering van woongebieden. In plan Zuid is een akkoord en een sociaal plan getekend voor de sloop van de meeste duplexwoningen en het realiseren van vervangende nieuwbouw op het voormalige AZC-terrein. Voor de straten Kluerd – Ropens en omgeving is in december 2016 ook een akkoord bereikt en een sociaal akkoord getekend samen met de bewonerscommissie en de huurdersvereniging. Ook hier gaan de oude woningen vervangen worden door nieuwbouw.

Er is regelmatig overleg met de huurdersvereniging over het beleid van de Bouwvereniging. Het afgelopen jaar zijn er meerdere adviesaanvragen voorgelegd aan de huurdersvereniging. Advies is gevraagd over het in te dienen bod aan gemeente en de huurdersvereniging, de jaarlijkse huurverhoging, communicatie-uitingen en verbetering van de dienstverlening,

Een belangrijk jaarlijks terugkerend overlegmoment is het maken van prestatieafspraken. Er is intensief overleg geweest met huurdersvereniging en gemeente om te komen tot nieuwe prestatieafspraken voor 2017. In december 2016 zijn deze getekend door alle drie de partijen.

Met de gemeente vindt ook regelmatig overleg plaats op bestuurlijk niveau en op ambtelijk niveau. Er wordt nauw samengewerkt om zo de volkshuisvestingsplannen te verwezenlijken.

Daarnaast is er overleg met diverse zorgpartijen die actief zijn in de gemeente Harlingen. We voorzien in huisvesting van verschillende groepen mensen die zorg nodig hebben. In 2016 is gestart met de verbouw van de Julianaschool om er mensen met een vorm van geheugenverlies te huisvesten.

Ook zijn er regelmatig contacten met andere woningcorporaties in de vorm van het afstemmen van en informeren over de uitwerking van beleid tot het zoeken van samenwerking op bepaalde beleidsvelden.

5. Organisatie

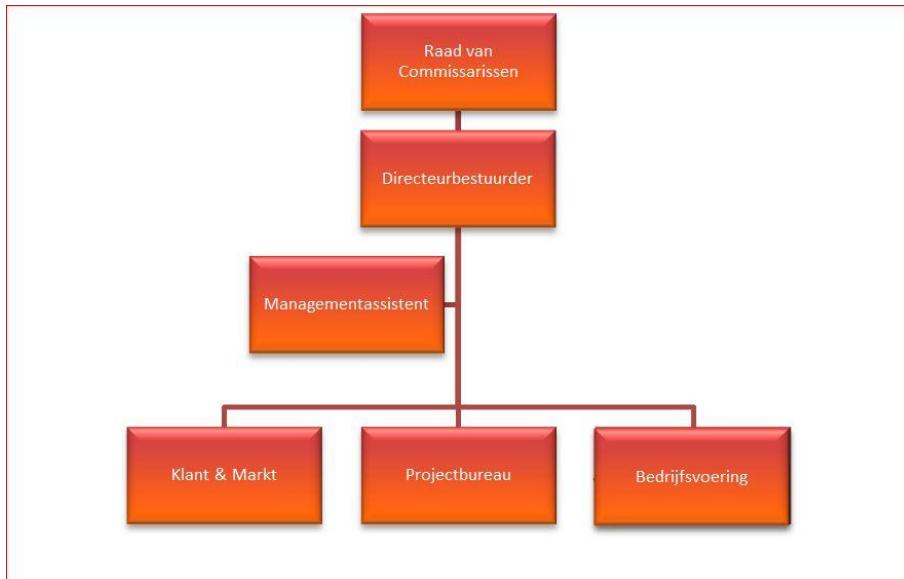
De Bouwvereniging is een kleine lokale woningstichting. Onze kracht is betrokkenheid. We staan dicht bij onze huurders en de lijnen zijn kort. Dit willen we verder versterken en borgen in onze organisatie.

We doen dit door bevoegdheden laag in de organisatie neer te leggen, zodat er sneller en adequater gehandeld kan worden. Om dat goed te organiseren zijn de werkprocessen in 2016 geactualiseerd. Er zijn meerdere organisatiebrede bijeenkomsten geweest om met elkaar onze visie en taak scherp te krijgen en te verhelderen.

Medewerkers worden gestimuleerd om zich verder te scholen en ontwikkelen. Dit geldt ook voor de directeur-bestuurder. In 2016 heeft de directeur –bestuurder 72 PE (permanente educatie) punten behaald.

Organogram

De organisatiestructuur is niet gewijzigd. Het aantal medewerkers per einde 2016 is 30.



Governance

In 2016 is een toetsingskader opgesteld. Dit maakt helder waarover de RvC geïnformeerd wordt en in welke mate.

Naar aanleiding van de per 1 juli 2015 gewijzigde Woningwet zijn in 2016 de statuten vernieuwd. Daaraan gekoppeld zijn diverse nieuwe reglementen opgesteld en bestaande aangepast. In 2017 worden de nog resterende reglementen getoetst aan de Woningwet en geactualiseerd.

Klachtencommissie

De Bouwvereniging heeft een regionale Klachtenadviescommissie samen met corporatie Wonen Noordwest Friesland. In 2016 zijn er geen klachten voor De Bouwvereniging in behandeling geweest. In 2017 wordt er gekeken naar de invoering van een provinciale klachtencommissie. Via de vereniging van de Friese woningcorporaties VFW wordt dit opgepakt.

6. Financiën

De Bouwvereniging is een financiële gezonde organisatie. De afgelopen jaren zijn bezuinigingen ingezet om de bedrijfslasten te verlagen. Het afgelopen jaar resulteerde dat wederom in een positie in de a-categorie van de Aedesbenchmark. Dat we dit doen met aandacht voor de klant blijkt uit de hoge klantwaardering die we weten te realiseren. Ook hierop scoren we in de A-categorie.

We blijven aandacht houden voor het terugdringen van bedrijfslasten. Echter de totale bedrijfslasten stijgen nog door de verhuurdersheffing en de stijging van de gemeentelijke heffingen.

Risicobeheersing

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

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

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



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

Voor de verhuurder is het woningbezit het middel om invulling te geven aan de volkshuisvestelijke taak. Dit woningbezit dient toekomstbestendig te zijn, zodat ook op termijn de verhuurbaarheid gewaarborgd is. Op dit moment constateren we een mismatch tussen bezit en toekomstige demografische ontwikkelingen. We hebben een grote hoeveelheid eengezinswoningen in bezit, waartegenover staat dat de groep alleenstaanden en ouderen stijgt.

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



Waardering marktwaarde

In de vernieuwde Woningwet is bepaald dat corporaties hun activa op marktwaarde dienen te waarderen. Deze nieuwe waardering is voor het eerst in 2016 van kracht geworden. Voor de jaarrekening van De Bouwvereniging heeft dit grote consequenties. Voorheen waardeerde de Bouwvereniging op het waarderingssysteem volgens de historische kostprijs. Gevolg is dat de waarde van de activa met terugwerkende kracht herrekend moet worden. Hierdoor heeft er voor 2015 een herwaardering van het bezit plaatsgevonden. De activa staat nu per ultimo 2015 € 123,6 mln. hoger in de balans dan voorheen het geval was met de waardering op historische kostprijs. De waarde van het eigen vermogen is met hetzelfde bedrag met deze wijziging van de waarderingsregels toegenomen. Doordat er sprake is van een herwaardering is het eigen vermogen zoals gepresenteerd in de balans niet vrij besteedbaar. In de balans is ultimo 2016 een bedrag van € 83,7 mln. aan herwaarderingsreserve opgenomen onder het eigen vermogen die niet vrij besteedbaar is. Deze herwaarderingsreserve kan alleen gerealiseerd worden bij verkoop van het bezit.

De Bouwvereniging heeft voor de waardering op marktwaarde gekozen voor de basisversie van marktwaardewaardering. Het doel van de minister is om vergelijkbaarheid van de cijfers te creëren. Om die vergelijkbaarheid te borgen is de marktwaardesystematiek in het leven geroepen. Voor de Bouwvereniging verandert er niets in haar sociale taak of beleid in de gemeente Harlingen omdat er een andere waardering wordt toegepast. Daarom is er voor gekozen de basisversie van de marktwaarde toe te passen.

De waardering op marktwaarde heeft niet tot gevolg dat er ineens meer investeringscapaciteit voorhanden is of dat de bankrekening ineens een positiever beeld laat zien. Wel zal het een goed inzicht geven wat de maatschappelijke bijdrage is aan de lokale woningmarkt wanneer bezit wordt gerenoveerd en/of wordt gesloopt. Dan zal de komende jaren naar voren komen dat dergelijke investeringen of bestaande waarde op woningen direct wordt afgeboekt en ten laste van het eigen vermogen worden gebracht.

De waardering op marktwaarde heeft ook tot gevolg dat in de jaarrekening dit jaar een stelselwijziging is toegepast. De vergelijkende cijfers van voorgaand jaar zijn aangepast. Per 1 januari is nu de marktwaarde weergegeven. Dit heeft invloed op de materiële vaste activa in exploitatie, de activa in ontwikkeling en het eigen vermogen. Een nadere uitwerking hiervan is terug te lezen in het financiële deel van het volkshuisvestingsverslag.

Beleidsmatige beschouwing verschil tussen de marktwaarde in verhuurde staat en de bedrijfswaarde van het vastgoed in exploitatie

Zoals genoemd is in de Woningwet opgenomen dat toegelaten instellingen het vastgoed moeten waarderen op marktwaarde in verhuurde staat. Door de waardering van de onroerende zaken in exploitatie tegen marktwaarde wordt inzicht gegeven in de mogelijke verdien capaciteit, op basis van marktparameters, van de vastgoedportefeuille van De Bouwvereniging.

De marktwaarde geeft, rekening houdend met de uitgangspunten van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde, het bedrag op balansdatum weer waartegen het vastgoedbezit op de vrije markt kan worden vervreemd.

De doelstelling van De Bouwvereniging is om te voorzien in goede en betaalbare woningen in een prettige woon- en leefomgeving. Daarbij zal slechts een relatief beperkt aantal woningen worden verkocht. Dit betekent dat slechts een deel van de in de jaarrekening verantwoorde marktwaarde in de toekomst zal worden gerealiseerd.

De bedrijfswaarde sluit aan op het beleid van De Bouwvereniging en beoogt inzicht te geven in de verdien capaciteit van haar vastgoed uitgaande van dit beleid. Tot voorgaand jaar maakte De Bouwvereniging haar meerjarenbegroting op de bedrijfswaarde en werd de bedrijfswaarde als toelichting op de balans opgenomen.



In deze paragraaf is een beleidsmatige beschouwing opgenomen over het verschil tussen de marktwaarde en de bedrijfswaarde van het vastgoed in exploitatie.

Vershil marktwaarde en bedrijfswaarde

Het verschil tussen de marktwaarde en de bedrijfswaarde per ultimo 2016 ziet er als volgt uit:

Marktwaarde 31-12-2016	€	195.000.000,-
Bedrijfswaarde 31-12-2016	€	144.000.000,-
Vershil	€	51.000.000,-

Als De Bouwvereniging de bedrijfswaarde als waarderingsgrondslag zou hanteren, dan zou het eigen vermogen dalen met € 51 miljoen.

Analyse verschillen

Essentieel in het verschil tussen de waarderingswaarden zijn de uitgangspunten die genomen worden. Zo wordt met de marktwaarde gewerkt met voorgeschreven parameters uit het handboek en wordt de levensduur op vijftien jaar gezet. In de bedrijfswaarde wordt uitgegaan van de restantlevensduur van een complex. In de bedrijfswaarde wordt rekening gehouden met sloop en uitverhuiskosten aan het einde van de exploitatie. Omdat er diverse componenten een cumulerend effect op elkaar hebben zijn deze niet geheel kwantificeerbaar maar wel te noemen.

In de marktwaardeberekening wordt geen rekening gehouden met een aftopping van de maximaal te vragen huur door de corporatie, waar dit wel wordt gedaan in de bedrijfswaarde. Daarentegen wordt bij de bedrijfswaarde gerekend met een standaard disconteringspercentage van 5% waar bij de marktwaardewaardering een hoger percentage van 7 tot 8 procent wordt genomen. Een ander niet direct te kwantificeren bedrag is het verschil in onderhoud. In de bedrijfswaardeberekening wordt het daadwerkelijke onderhoud volgens de begroting over de gehele levensduur ingerekend en voor de marktwaardeberekening het onderhoud tegen wat een commerciële belegger aan onderhoud zou besteden gedurende de komende vijftien jaar.

Niet uitponden

Bij het bepalen van de marktwaarde worden twee scenario's doorgerekend: doorexploiteren en uitponden (verkopen). De hoogste waarde is de marktwaarde. Bij nagenoeg alle complexen geeft het uitpondscenario de hoogste waarde. In de praktijk zal De Bouwvereniging echter slechts een beperkt aantal woningen verkopen. Dit is het grootste verschil tussen de marktwaarde en de bedrijfswaarde. In totaal scheelt dit € 33 miljoen in de twee waarderingen

7. Verbindingen

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

VOF Zuiderhaven

Deze verbinding heeft in 2015 dertig huurappartementen gerealiseerd. Deze zijn door de Bouwvereniging aangekocht en nu verhuurd. Nu wordt volop gewerkt aan plannen voor het Dukdalf-terrein. Na realisatie van het Dukdalf-terrein wordt de VOF Zuiderhaven geliquideerd.

Kanaalweg BV

Dit is een verbinding die is aangegaan met Noppert vastgoed. Noppert vastgoed is in 2014 failliet gegaan. Eerder was al besloten om de grondposities te verkopen. Dit beleid wordt voortgezet. Als de grond verkocht is, wordt ook deze verbinding geliquideerd. In 2016 is een deel van de grondpositie verkocht en is een koopovereenkomst gesloten voor een ander deel.



Verslag Raad van Commissarissen

Inleiding

De Raad van Commissarissen houdt toezicht op de directeur-bestuurder en op de algemene gang van zaken in de corporatie en de met haar verbonden ondernemingen. De Raad van Commissarissen (ook wel RvC genoemd) staat de directeur-bestuurder met raad terzijde, adviseert gevraagd en ongevraagd en houdt toezicht op:

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

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

In dit verslag legt de Raad van Commissarissen verantwoording af over de wijze waarop zij invulling heeft gegeven aan de uitvoering van haar taken en bevoegdheden in 2016.

Actualiteit

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

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

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

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

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

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

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

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

2016 is een redelijk hectisch en in ieder geval een druk jaar geweest:

- Veel aandacht is besteed aan de verstandhouding en de samenwerking met onze stakeholders en we kunnen nu constateren dat daar waar de verhoudingen enigszins 'verstoord' waren deze weer genormaliseerd zijn.



- Met hernieuwde inzet is De Bouwvereniging aan de gang gegaan met de veranderde herstructureringsplannen in Plan Zuid. We hebben het dan (uiteeraard) niet alleen over de woningen, maar vooral over de mensen. Het is derhalve ook onoverkoombaar dat niet alles zonder slag of stoot uitgevoerd kan worden. De organisatie gaat daar overigens zeer professioneel en betrokken mee om. Met veel respect voor de mensen die er thans wonen. Met veel begrip voor de gevolgen van onze plannen.
- Duidelijk is te constateren dat De Bouwvereniging een leerbare organisatie is. Van ieder proces wordt geleerd van de fouten en de ervaringen om deze vervolgens bij andere processen op een andere manier in te zetten. Dit werpt haar vruchten dan ook af bij bijvoorbeeld het op te starten herstructureringsproject Kluerd Ropens.
- Ondertussen is de organisatie constant actief met haar cultuurproces: verantwoordelijkheden laag in de organisatie leggen. Dit soort veranderingsprocessen is niet zomaar even gerealiseerd. Iets wat al jaren in de genen zit, dat haal je er niet zomaar uit. Door de constante aandacht voor dit cultuurproces, zie je de organisatie langzaam maar zeker veranderen.
- In de loop van 2016 gaf de voorzitter van de RvC, de heer Otto Jelsma, aan niet voor herbenoeming in aanmerking te willen komen. Vooral persoonlijke motieven lagen hieraan ten grondslag. Naast de procedure van de herbenoeming van het RvC-lid mevrouw Greet de Groot-Stoker betekende dit dat er ook een sollicitatieproces voor een nieuw lid van de RvC moest worden opgestart.
- Behalve dat er slechts een beperkt aantal sollicitanten reageerden op de vacature, trok de benoembare kandidaat zich op het allerlaatste moment om persoonlijke redenen ook nog terug. Gelukkig was er nog een tweede benoembare kandidaat beschikbaar, waar het gesprek direct mee is aangegaan. Op dit moment is de zgn. Fit- en Propertest volop in werking en hopen wij deze kandidaat te kunnen benoemen.
- Daarnaast zijn de statuten en de verschillende reglementen geactualiseerd en vastgesteld binnen het gestelde van de nieuwe Woningwet, etc.
- Kortom: een druk jaar, ook voor de RvC van De Bouwvereniging.

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



2. Over besturen en toezichthouden

2.1. Onze visie op toezicht en toetsing

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

Het toetsingskader is gegroepeerd op de onderwerpen:

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

Deze (hoofd)zaken, die in het toetsingskader opgenomen zijn, zijn vastgesteld. Het eerste tertiaal 2017 zal op basis van dit toetsingskader gepresenteerd worden en daarmee feitelijk invulling geven aan en van het toetsingskader.

2.2. Governancecode Woningcorporaties 2015

2.2.1. Een vernieuwde code

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

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

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

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

Het belang van (toekomstige) huurders of bewoners staat voorop in principe 1, waar het gaat over waarden en normen die passen bij de maatschappelijke opdracht. Vervolgens behandelt principe 2 de manier waarop bestuur en RvC aanspreekbaar zijn op resultaten. Principe 3 beschrijft de toetsstenen van geschiktheid voor bestuur en RvC en principe 4 behandelt de dialoog met (toekomstige) bewoners, gemeente en andere belanghebbende partijen. Principe 5 ten slotte besteedt aandacht aan het beheersen van de risico's verbonden aan de activiteiten.



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

http://www.vtw.nl/data/media/files/Governancecode_woningcorporaties_2015_wijziging_november_2016.pdf

2.2.2. Verantwoording van 'leg uit'-bepalingen

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

2.3 Invoering Governance in verslagjaar

Ten behoeve van de onafhankelijkheid van commissarissen en directeur-bestuurder wordt sinds 2011 geïnterviewd welke nevenactiviteiten, en eventuele privécontacten met zakelijke relaties, bestaan.

De conclusie: de onafhankelijkheid van commissarissen en directeur-bestuurder is gewaarborgd.

Het afleggen van maatschappelijke verantwoording gebeurt door de directeur-bestuurder. In bijeenkomsten met de belangrijkste belanghouders geeft zij informatie over de behaalde maatschappelijke prestaties.

Daarnaast heeft de RvC in 2016 gesproken met vertegenwoordigers van de huurdervereniging over de onderlinge samenwerking en de (her)benoeming van de huurderscommissarissen. Zie voor een verdere toelichting: § 6.4.2. - Overleg met huurders(vertegenwoordiging)



3. Verslag vanuit toezichthoudende rol

3.1. Toezicht op strategie

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

- de statuten en
- het Reglement Raad van Commissarissen.

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

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

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

In mei 2016 vond er op initiatief van de directeur-bestuurder een beleids- en strategiesessie plaats. Hierin zijn de directeur-bestuurder en het managementteam in gesprek gegaan met de RvC over de koers van De Bouwvereniging voor de komende jaren. De RvC is deelgenoot gemaakt van het proces van actualisatie en aanscherping door de organisatie van de koers en de vertaling hiervan naar speerpunten van beleid en van de volgende prioritering:

- Betaalbaarheid
- Duurzaamheid
- Transitie van bestaande woningbezit (meer levensloopgeschikt)
- Vernieuwing / Verbeteren kwaliteit van bezit (middels onderhoud, herstructurering, nieuwbouw, renovatie)
- Leefbaarheid.

Met elkaar is een afwegingskader afgesproken: Hoe komen we tot keuzes en hoe kunnen we onderbouwen waarom die keuzes zo tot stand zijn gekomen? Dit helpt ons om ervoor te zorgen dat we intern én extern kunnen uitleggen waarom we het ene wel doen, en het andere niet.

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

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

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

De diverse statuten en reglementen die het bestuur en de Raad van Commissarissen hanteren zijn in 2016 aangescherpt op basis van de richtlijnen uit de nieuwe Woningwet. Het toetsingskader van de Stichting wordt in samenspraak tussen Bestuur en RvC vastgesteld en bevat onder meer de volgende reglementen en beleidsstukken:

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



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

In de aanloop naar het vaststellen van een toezichtskader, naar een heldere strategie voor het uitbrengen van een bod aan de gemeente per 1 juli 2016, vond in 2016 een herijking plaats van onze belangrijkste organisatiebeleidsplannen: het ondernemingsplan "*van Ons naar Wij*" en het strategisch voorraadbeleidsplan 2013. Het ondernemingsplan voor de periode 2013-2016 is tegen het licht van de huidige nieuwe Woningwet gehouden. Geconcludeerd kan worden dat visie en missie die in het ondernemingsplan zijn geformuleerd en de uitgangspunten die daarin zijn vermeld, nog steeds actueel zijn en passen binnen de nieuwe Woningwet. Daarom is het ondernemingsplan verlengd tot en met 2017.

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

3.1.1. Scheidingsvoorstel DAEB- en niet-DAEB

Met de inwerkingtreding van de Herzieningswet moeten corporaties DAEB en niet-DAEB-werkzaamheden scheiden. De toegelaten instelling kan kiezen voor een administratieve, juridische scheiding of baten/lasten-scheiding (verlicht regime). Dit verlicht regime is voor kleine woningcorporaties die zijn vrijgesteld van een verplichting om administratief te scheiden of juridisch te splitsen onder de voorwaarde dat zij én gedurende twee boekjaren een jaaromzet hebben van minder dan € 30 miljoen, én waarvan de niet-DAEB-activiteiten maximaal 5% bedragen van de jaaromzet, én de niet-DAEB-investeringen per boekjaar maximaal 10% bedragen van de totale jaarinvesteringen.

De Bouwvereniging valt onder het verlicht regime en heeft voor deze regeling gekozen. De uitvoering is eenvoudiger, maar in de boekhouding moet nog wel onderscheid gemaakt worden tussen kosten en opbrengsten (lasten en baten) van DAEB-activiteiten en niet-DAEB-activiteiten op basis van een kostenverdeelstaat. Voor indirecte kosten moeten verdeelsleutels worden gebruikt. Overigens heeft De Bouwvereniging nagenoeg geen niet-DAEB.

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

De definitieve doorrekening van de voorstellen door de corporatie dient plaats te vinden op basis van de goedgekeurde jaarrekening van 2016 (indiening voor 1 juli 2017) aangezien de Autoriteit woningcorporaties (Aw) de beoordeling hierop baseert. Na ontvangst van de definitieve stukken vindt de beoordeling door de Aw plaats.

3.1.2. Indienen voorstel woningmarktregio

Op grond van de nieuwe Woningwet heeft minister Blok besloten Nederland in te delen in regionale werkgebieden met minstens 100.000 huishoudens. Corporaties krijgen straks één kernwerkgebied. Na de vaststelling van de woningmarktregio's mogen corporaties alleen in hun eigen kernwerkgebied investeren in uitbreiding van hun woningvoorraad.



De 24 Friese gemeenten hebben in overleg met de woningcorporaties en de grote huurdersorganisaties nagedacht over een geschikte indeling in Friesland. Er is gekeken naar lokale samenhang op de woningmarkt, lokale en bovenlokale samenwerking, de consequenties voor woningcorporaties en mogelijke effecten van verschillende varianten op de verdeling van investeringscapaciteit over de regio. Van de mogelijke alternatieven is geconcludeerd dat het voorstel voor één woningmarktregio het beste recht doet aan de opgaven voor de sociale huursector in Fryslân. In de gemeenten Terschelling en Ooststellingwerf is het grootste deel van de sociale huurwoningen in het bezit van corporaties van buiten de provincie Fryslân. De Friese gemeenten vinden dat hier een uitzondering gemaakt moet worden zodat ook in de toekomst corporaties daar kunnen investeren in uitbreiding. Het voorstel is verstuurd aan betrokken partijen voor zienswijzen.

De 24 Friese gemeenten hebben minister Blok gezamenlijk voorgesteld om de provincie Friesland als één woningmarktregio aan te wijzen, wat ook als zodanig gebeurde.

3.2. Toezicht op financiële en operationele prestaties

De Raad ziet toe op de naleving van procedures en richtlijnen van de financiële verslaglegging. Deze taak heeft de Raad opgedragen aan de auditcommissie die de RvC hierin adviseert. De auditcommissie bestaat uit de heren C.J. Hanenburg en H.E. Kroeze (voorzitter). Deze commissie voert daartoe overleg met de externe accountant. De auditcommissie voerde in 2016 overleg met de Manager Bedrijfsvoering en met de externe accountant.

Voor de vergaderingen van de auditcommissie wordt een agenda opgesteld en er wordt een verslag gemaakt. Terugkoppeling van de vergaderingen van deze commissie vindt plaats aan de hand van het verslag dat in de vergaderingen van de RvC wordt geagendeerd. De auditcommissie kwam in 2016 drie keer in vergadering bijeen. De volgende onderwerpen zijn besproken:

- Toepassen marktwaarde
- Jaarrekening en -verslag 2016
- Jaarverslagen 2016 verbindingen
- Wenselijkheid invulling functie van controller volgens de Woningwet (bij < 2.500 VHE)
- Fraude, corruptie of andere onregelmatigheden
- Cultuur en gedrag
- Beheersen (nieuwbouw)projecten en rapportages
- Functiescheiding bij ICT (autorisaties), de beveiliging en Wet datalekken
- Opzetten intern controleplan en aanpak risicomanagement
- Aanbestedingsprocedures en -beleid
- Begroting 2017 en meerjarenbegroting 2017- 2026
- Assurancerapporten en managementletter accountant.

De keuze voor de externe accountant wordt door de RvC bepaald, na overleg met het bestuur en na advies van de auditcommissie. Daarbij wordt een bepaalde periode aangehouden. Na de controle van de jaarrekening 2015 heeft voor de jaarrekening 2016 een interne partnerrotatie bij de huidige accountant plaatsgevonden. Periodiek beoordeelt de auditcommissie het functioneren van de externe accountant. Zij laat zich daarbij adviseren door het bestuur.

3.2.1. Waardering op marktwaarde

Vanaf het verslagjaar 2016 is de waardering op marktwaarde voor de jaarrekening verplicht. Dat betekent dat corporaties de waarde van al hun vastgoed moeten bepalen op basis van wat het vastgoed waard zou zijn als de corporatie het zou doorexploiteren of zou verkopen bij mutatie. Tot nu toe waardeerde De Bouwvereniging het vastgoed op basis van de verkrijgingsprijs/ vervaardigingsprijs, verminderd met de cumulatieve afschrijvingen of lagere bedrijfswaarde.

Bij de invoering volgt De Bouwvereniging de basisversie voor het waarderen van het vastgoed van corporaties. Bij de basisvariant volgt een corporatie het waarderingshandboek volledig. Indien de in het handboek opgenomen vrijheidsgraden niet worden toegepast en derhalve de in het handboek opgenomen uitgangspunten volledig worden overgenomen is tussenkomst van een (externe) taxateur niet benodigd.



3.2.2. Jaarverslag, jaarrekening, accountantsverslag

Het verslag van de externe accountant met betrekking tot de controle op de jaarstukken 2015 gaat met name in op:

- Het belang om te (blijven) voldoen aan de door de toezichthouders vereiste ratio's van het WSW en de Autoriteit woningcorporaties, die in overleg zijn over de in de toekomst relevante ratio's.
- Met ingang van boekjaar 2016 is in de jaarrekening sprake van een overgang naar marktwaarde in verhuurde staat. Dit terwijl het WSW haar toezicht baseert op de bedrijfswaarde.
- Voor het beoordelen van de borgbaarheid kijkt het WSW naar:
 - a. de financiële positie;
 - b. de markt waarin wordt geopereerd;
 - c. de kwaliteit van de organisatie en het management;
 - d. de risico's en (niet uit de balans blijvende) verplichtingen.

Met betrekking tot de accountantscontrole en de financiële cijfers is het volgende geconstateerd:

- voornemens om een goedkeurende controleverklaring te verstrekken;
- alle controleverschillen zijn verwerkt;
- er zijn geen verschillen van inzicht met het bestuur;
- geen indicaties van fraude;
- uit de gecontroleerde woningtoewijzingen zijn geen bijzonderheden gekomen;
- operationele kasstroom voldoende;
- rentedekkingsgraad boven de norm;
- debt service cover ratio boven de WSW-norm;
- loan-to value steekt positief af tegen de (plafond)norm van 75%;
- solvabiliteit is ruim voldoende.

3.2.3. Managementletter

De managementletter 2015 is al besproken in de RvC-vergadering van 9 december 2015. De gerapporteerde bevindingen hadden betrekking op:

- Strategisch Voorraad Beleid herzien op basis van verhuurbaarheid;
- prestatieafspraken gemeente in overeenstemming met Strategisch Voorraad Beleid;
- actualisatie procedurebeschrijvingen is nog niet geheel afgerond;
- Woningwet krijgt voldoende aandacht in de organisatie;
- de omzetbelasting en overdrachtsbelasting wordt juist toegepast;
- woningtoewijzing vindt plaats conform wet- en regelgeving;
- honorarium directeur-bestuurder valt binnen de norm van de WNT;
- borgingsplafond WSW is toereikend als De Bouwvereniging haar activiteiten conform de ingediende plannen uitvoert;
- beoordeling Aw geeft geen aanleiding tot interventies.

3.3. Toezicht op volkshuisvestelijke en maatschappelijke prestaties

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

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

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



3.3.1. Volkshuisvestelijk verslag

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

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

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

3.3.2. Klachtenbehandeling

De raad van commissarissen heeft kennisgenomen van het verslag van de regionale klachtenadviescommissie in de zin van artikel 16 BBSH. Hieruit bleek dat er in 2016 geen klachten waren ingediend over de Bouwvereniging.

3.3.3. Visitatie

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

3.4. Toezicht op stakeholderdialoog

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

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

De RvC heeft zichzelf ook georiënteerd over wat er onder de gemeente, (vertegenwoordigers van) huurders en andere stakeholders leeft. In oktober 2016 vond het jaarlijks overleg tussen de Huurdersraad Harlingen (HrH) en de RvC weer plaats om elkaar te informeren.

In dit verslagjaar is er bewust voor gekozen om de nieuwe directeur een zelfstandige groeirol in het proces van het maken van prestatieafspraken in te laten nemen. De in 2015 gehouden contactdag met de gemeente Harlingen (organisatie: De Bouwvereniging) krijgt in 2017 een breder vervolg door enerzijds een door de gemeente te organiseren contactdag en anderzijds door een stakeholdersanalyse, uitmondend in mogelijk een stakeholderconferentie.

Naar aanleiding van het door De Bouwvereniging in juni 2016 uitgebrachte bod zijn in nauw overleg en onder begeleiding van een onafhankelijke procesbegeleider samen met de gemeente Harlingen én met de Huurdersraad Harlingen prestatieafspraken gemaakt voor 2017. Dit proces is vervolgens in november 2016 geëvalueerd. Hierbij zijn de volgende aandachtspunten geformuleerd:

Vorbereiding:

- Voor de prestatieafspraken 2018 de (tussen)evaluatie goed benutten om ingrediënten voor een meer gezamenlijke basistekst te verzamelen, zodat de prestatieafspraken een meer gedeelde opgave worden.



Uitvoering (inhoudelijk):

- De (nog onervaren) huurdersvereniging meer inhoudelijk betrekken en zicht bieden op ondersteuning
- In de tussentijdse evaluaties aandacht voor verwarde personen, verkoopbeleid, concretisering leefbaarheid en verdiepen innovatieparagraaf
- Ervaringen in 2017 kunnen een uitstekende basis vormen voor meer gezamenlijke visievorming

Uitvoering (proces):

- Tijdige en tussentijdse (financiële)informatievoorziening kan op onderdelen verbeterd.
- Er is groei mogelijk in de onderlinge verhoudingen die bijdragen aan een meer gedeelde verantwoordelijkheid voor de inbreng, bij de huurdersvereniging is daarvoor versterking van de ervaring gewenst

Toekomst:

- In een volgend proces nadrukkelijk de visies van de verschillende partners op thema's en ontwikkelingen betrekken.
- Zorgvuldig ruimte labelen in de agenda's om de vlotte doorlooptijd te kunnen waarmaken.
- Externe begeleiding geeft meerwaarde aan het proces rond de prestatieafspraken, tussentijds evalueren lijkt zonder ondersteuning te kunnen.

Kortom: De samenwerking in het proces is als zeer positief ervaren. In antwoord op de vraag naar kernbegrippen bij het proces werden de volgende steekwoorden genoemd: doortastend, prima, open, constructief, respectvol, leerproces.

3.5. Toezicht op risicobeheersing

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

3.6. Toezicht op verbindingen

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

In 2016 zijn verder geen nieuwe verbindingen gerealiseerd. De structuur van de enige bestaande verbinding (de 100% dochter-bv: Woningbeheer Harlingen B.V.) voldoet aan het overgangsrecht: de directeur-bestuurder van De Bouwvereniging is directeur van deze vennootschap, terwijl de leden van de RvC ook de raad van commissarissen vormen van deze bv, met vrijwel dezelfde bevoegdheden als binnen De Bouwvereniging zelf. Daarom behoeften de statuten van voormelde vennootschap ook niet te worden aangepast.



3.7. Opdrachtgeverschap externe auditor

3.7.1. Benoeming accountant

De overeenkomst met de huidige accountant is verlengd voor het verslagjaar 2016 en deels aangepast met betrekking tot de controlewerkzaamheden in het kader van de marktwaardering.

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

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

3.7.2. Beoordeling functioneren accountant

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



4. Verslag vanuit werkgeversrol

4.1. Invulling werkgeversrol voor bestuur

4.1.1. Topstructuur, profielen bestuurder en benoeming

De directeur-bestuurder van De Bouwvereniging, mevrouw Petra van der Wier, is in haar functie benoemd per 1 oktober 2015. In haar arbeidsovereenkomst hebben wij niet alleen afspraken gemaakt over allerlei arbeidsvoorwaardelijke zaken, maar ook over haar verdere ontwikkeltraject. In een zgn. 100-dagengesprek hebben we de vinger aan de pols gelegd voor wat betreft haar functioneren, over de dilemma's, over haar ontwikkelingen. Een open en constructief gesprek. Een goed moment om over en weer 'de horloges gelijk te stellen'.

4.1.2. Beoordelingskader en beoordeling

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

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

In 2017 resulteert dit in een beoordelingscyclus, die er als volgt uitziet:

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

4.1.3. Beloningskader en beloning

Per 1 januari 2013 is de Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector (WNT) ingegaan. Deze verantwoording is opgesteld op basis van de volgende op Stichting de Bouwvereniging van toepassing zijnde regelgeving: het WNT-maximum voor de woningcorporaties, klasse E. Het bezoldigingsmaximum in 2016 voor Stichting de Bouwvereniging is € 131.000. Het weergegeven individuele WNT-maximum is berekend naar rato van de omvang (en voor topfunctionarissen ook de duur) van het dienstverband, waarbij voor de berekening de omvang van het dienstverband nooit groter kan zijn dan 1,0 fte.

Alle topfunctionarissen van De Bouwvereniging voldoen in 2016 aan het WNT-bezoldigingsmaximum.

4.1.4. Aandelen, leningen, garanties

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

4.2. Organisatiecultuur en integriteit

4.2.1. Cultuur

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



4.2.2. Integriteit

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



5. Verslag vanuit klankbordfunctie

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



6. Over de RvC

6.1. Samenstelling

6.1.1. Profielschetsen

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

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

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

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

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

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

- Onafhankelijkheid
- Collegiaal functioneren
- Kritisch
- Afstandelijkheid
- Netwerken
- Maatschappelijke betrokkenheid
- Functie-eisen
- Naast bovenstaande basisvaardigheden, zoals genoemd in de Governance Code Woningcorporaties, dienen de leden te beschikken over nader geformuleerde kwaliteiten.

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

6.1.2. Benoeming

In 2016 is voor één commissaris de procedure afgerond rond de herbenoeming voor een tweede en laatste periode. De Aw heeft voor mevrouw Greet de Groot – Stoker een positief advies afgegeven. In het laatste kwartaal is de sollicitatieprocedure opgestart voor het aantrekken van een nieuwe commissaris met specifiek juridische kwaliteiten. Zoals al eerder aangegeven heeft de heer Otto Jelsma, voorzitter tot 31-12-2016, aangegeven niet voor herbenoeming in aanmerking te willen komen.



6.1.3. Schema samenstelling & rooster van aftreden

Naam en functie	Profiel	M/V	Geboort e- jaar	Benoemings- jaar	Zitting t/m
O.G. Jelsma (Voorzitter RvC)	Juridisch / Organisatiekunde	M	1949	2013 (1 ^e termijn)	31-12-2016
J.M. de Groot-Stoker (Lid RvC – huurders- commissaris / Lid Remuneratiecie.)	Klantenperspectie f / zorg en welzijn	V	1956	2012 Herbenoeming 2016 (2 ^e termijn)	2019
W.G.M. Megens (Vice-voorzitter RvC / Voorzitter Remuneratiecie.)	Bestuurlijk / maatschappelijk / volkshuisvestelijk	M	1954	2014 (1 ^e termijn)	2017
H.E. Kroeze (lid RvC / Voorzitter Auditcie.)	Financieel- economisch / bedrijfskunde	M	1971	2015 (1 ^e termijn)	2018
C.J. Hanenburg (Lid RvC - Huurders- commissaris / Lid Auditcie.)	vastgoedbeheer- en ontwikkeling	M	1966	01-02-2016 (1 ^e termijn)	2019
W.H.C. Bulthuis (in procedure bij de Aw)	Juridisch	M	1969	..-.-2017 (1 ^e termijn)	2020

Naam	(Voormalig) Beroep	Nevenfuncties
O.G. Jelsma	Notaris	
J.M. de Groot-Stoker	Docente	
W.G.M. Megens	Directeur-bestuurder	Stichting herstel dorpen en Bildtdijken - voorzitter Bestuur
H.E. Kroeze	Consultant	
C.J. Hanenburg	Teamleider / Projectleider integratie Service & Onderhoud	
W.H.C. Bulthuis	Advocaat	

In de loop van 2016 heeft de voorzitter van de RvC de heer Otto Jelsma te kennen gegeven niet voor herbenoeming in aanmerking te willen komen. In de vergadering van 8 december 2016 is vervolgens de heer W.G.M. Megens benoemd tot zijn opvolger per 1 januari 2017.

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

6.1.4. Conclusie samenstelling

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

6.2. Functioneren

6.2.1. Integriteit en onafhankelijkheid

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



het lidmaatschap van de raad van commissarissen. Geen van de commissarissen onderhoudt banden met de corporatie buiten het commissariaat om.

6.2.2. Aanspreekbaarheid

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

6.2.3. Informatievoorziening

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

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

6.2.4. Introductieprogramma

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

6.2.5. Zelfevaluatie

De Raad van Commissarissen van De Bouwvereniging heeft in november 2016 een zelfreflectie gedaan onder onafhankelijke externe begeleiding. De evaluatie is opgebouwd rondom een groot aantal vragen waarop alle leden van de raad van toezicht antwoord geven. Eerst door individueel een score in een cijfer te geven (als eerste antwoord op het gevraagde), daarna door individueel hun score toe te lichten. De RvC wilde met hulp van de zelfevaluatie een aantal verbeterpunten benoemen, op collectief en individueel niveau. De verbeterpunten konden het huidige functioneren betreffen maar ook aandachtspunten die de toekomstige ontwikkeling en samenstelling van de raad betreffen.

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

De volgende verbeterpunten zijn benoemd:

- Er mag best meer doorgevraagd worden naar de tijdigheid en compleetheid van de door de werkorganisatie en de bestuurder aangeleverde informatie.

- Afspraken gemaakt met de bestuurder moeten SMART gemaakt worden en ook voorzien worden van heldere vervolgacties die vervolgens ook gepland terugkomen in de raad (voorbeelden zijn het aanbestedingsbeleid, stakeholdermanagement en het ICT-beleid).
- Er is nog geen beoordelingskader voor het functioneren van de bestuurder.
- Er moet meer structurele aandacht komen voor stakeholdermanagement en het benutten van het netwerk van de leden van de raad binnen deze stakeholders.
- De raad moet meer kennis verwerven inzake de ontwikkelingen en regelgeving op het gebied van wonen en zorg.

Ook de directeur-bestuurder is gevraagd naar haar ervaringen inzake het functioneren van de RvC. Naast het feit dat zij het beeld deelt dat de RvC in haar zelfevaluatie laat zien, heeft zij de volgende aandachtspunten benoemd:

- Tijdens de vergaderingen zou het nog meer over feitelijkheden moeten gaan en wat minder over meningen die (nog) niet door feiten zijn onderbouwd.
- De discussie kan meer op hoofdlijnen gevoerd worden. Nu te veel tijd en aandacht voor details.
- Er zou meer ruimte moeten en mogen zijn voor informeel overleg en een meer informelere discussie (benen-op-tafel overleg).

Afgesproken is dat deze verbeterpunten in 2017 de volle aandacht krijgen. De voorzitter van de raad zal de verbeterpunten verwerken in de jaaragenda van de raad.

6.2.6. Permanente educatie

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

Naam en functie	Punten 2016	Punten totaal t/m 2016	Voldaan aan PE-punten eis
Dhr. O.G. Jelsma (voorzitter)	5	13	Ja
Dhr. W.G.M. Megens (vicevoorzitter)	17	30	Ja
Mevr. J.M. de Groot-Stoker (lid)	9	13	Ja
Dhr. C.J. Hanenburg (lid)	17	17	Ja
Dhr. H.E. Kroeze (lid)	4	12	Ja

6.3 Bezoldiging

In 2013 is de 'Wet Normering Topinkomens' (WNT) van kracht geworden. De WNT dient verplicht te worden toegepast vanaf 2012. De VTW-beroepsregel Bezoldiging commissarissen is op 20 april 2015 vastgesteld door de ALV voor de jaren 2015 en 2016. Op 24 november 2016 is deze gewijzigd en vastgesteld voor het jaar 2017. De VTW-beroepsregel is voor alle leden algemeen geldig en bindend.

De VTW-beroepsregel houdt rekening met de intentie van de WNT 2 om toezichthouders substantieel beter te belonen – omdat toezichthouden steeds professioneler wordt en de laatste jaren steeds meer tijd vergt, de risico's groter zijn geworden en de eisen veel strenger zijn geworden – maar is lager dan de WNT 2.

De leden van de RvC van De Bouwvereniging ontvangen een vaste bezoldiging, die lager is dan de verwachte tijdsbesteding. Op basis van inwoners (14.001 - 24.000 bron: CBS) in de gemeente Harlingen en het aantal gewogen beheerde (2.501–5.000) verhuureenheden komt de bezoldigingsklasse uit op E. Die bedraagt tot € 10.056 voor leden en tot € 15.084 voor de voorzitter. De leden ontvangen 64% en de voorzitter 59% van deze beloning. Deze beloning wordt vermeld in het jaarverslag. Zie verder het Remuneratierapport 2016.



6.4. Vergaderingen, overleg

6.4.1. Vergader- en besluitenschema

De Raad van Commissarissen heeft in 2016 vijf keer een reguliere vergadering gehouden en één keer een beleidsvergadering met DB en MT.

De belangrijkste onderwerpen waren:

- Periodieke Tertiaalrapportages
- Jaarverslag en jaarrekening 2015
- Begroting 2017 en Meerjarenbegroting 2017-2026
- Prestatieafspraken 2017
- Reglement Financieel Beleid en Beheer
- Verslagen auditcommissie
- Investeringsbesluit Herbergier (voormalige Julianaschool)
- Min BiZa vaststelling woningmarktregio Friesland
- Jaarplanning beleidscyclus
- Treasurystatuut en financieel reglement
- RvC investeringsbesluit Rozengracht 34
- Toetsingskader RvC
- Voorstel huurbeleid middellange termijn
- Reglement RvC
- Bestuursreglement dBv
- Afwegingskader beleidsbijeenkoms DB/Mt en RvC
- Conceptbod 2017
- Huidige beleid De Bouwvereniging
- Jaarschema RvC
- Notitie doorrekening nieuw beleid in MJB 2016-2025
- Presteren naar vermogen, aanscherpen ambities
- Projectplanning komende jaren (2016-2025)
- Verkoop grond met opstal Oude Trekweg 28
- Treasurystatuut
- Notitie Herijking ondernemingsplan en strategisch voorraadbeleidsplan
- Almenum stand van zaken
- Voorstel tot afboeking gemaakte kosten project 'Het nieuwe Plan Zuid'. Door gebrek aan draagvlak is dit project onhaalbaar gebleken
- Statuten Bouwvereniging

6.4.2. Overleg met huurders(vertegenwoordiging)

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

In 2016 hebben de beide huurderscommissarissen, mevr. J.E de Groot-Stoker en dhr. C.J. Hanenburg, regelmatig contact gehad met deze huurdersvertegenwoordiging.

Op 16 maart 2016 werd een bijzondere algemene ledenvergadering van de Huurders Raad Harlingen (HrH) bezocht en op 08 juni 2016 de jaarlijkse algemene ledenvergadering. Opvallend bij deze beide vergaderingen was de zeer beperkte opkomst van de leden (de reguliere huurders). Daarnaast is de bemensing van het bestuur van de HrH een bron van zorg: steeds minder leden zijn bereid om zitting te nemen in het bestuur van de HrH. Hierover is met de HrH ook gesproken tijdens het jaarlijkse overleg tussen DB/RvC en HrH op 04 oktober 2016. Ook de HrH deelt deze zorg. Zaak voor DB en RvC om hier, samen met de HrH, continue aandacht aan te schenken. Het overleg tussen de huurderscommissarissen, RvC en DB met de HrH wordt als transparant en zeer constructief ervaren. Hoogtepunt van deze goede en vruchtbare samenwerking in 2016 was wel het tekenen van de prestatieafspraken tussen De Bouwvereniging, HrH en de gemeente Harlingen.



6.4.3. Overleg OR

De Raad van Commissarissen heeft in 2016 tweemaal overleg gevoerd met de OR. Hierbij zijn onderwerpen aan de orde geweest als:

- de leefbaarheid,
- de voortgang van het project “slim werken”,
- de cyclus functioneringsgesprekken/ beoordelingsgesprekken (werkwijze middels een bestaande vragenlijst),
- de inzet van Persoonlijk Ontwikkelingsplan en Budget (iedereen moet langer doorwerker en dus ook fit blijven).
- De OR gaat naast de Teamleider toezien op het meewerken aan deze test door personeelsleden,
- de werkdruk door het nieuwe werken (en de vele veranderingen) roept onzekerheid op wat kan leiden tot stress/werkdruk,
- de betrokkenheid van medewerkers,
- automatisering (de nieuwe website met automatiseringspakket voor woonruimteverdeling wordt ontwikkeld samen met Wonen in Friesland) en
- de toekomst van de Bouwvereniging.
- Ook is het samenwerken met de directeur-bestuurder besproken.

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

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

6.4.4. Overleg met overige stakeholders

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



7. Tot slot

7.1. Vooruitblik

2017 wordt het jaar van de punten op de i's zetten. Opstarten van wat is voorgenomen, afmaken van wat eerder is opgestart, verder vormgeven, het doen inklinken van ..., het realiseren van wat voorgenomen is:

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

7.2. Tot Slot

Ook in 2016 heeft De Bouwvereniging zich geprofileerd als een maatschappelijke onderneming, die uitsluitend werkzaam is en wil zijn ten behoeve van de sociale volkshuisvesting.

Daarbij is in 2016, in overleg met de huurders, het onderwerp "betaalbaarheid" nog meer centraal komen te staan, wat resulteerde in een minimale huurverhoging voor de doelgroep. De verdere invoering van de nieuwe Woningwet heeft extra inzet gevraagd van alle betrokkenen.

De RvC heeft mogen constateren dat in dat kader de samenwerking met de Huurdersvereniging en de gemeente is verbeterd én verdiept en de nieuwe procedures goed zijn verlopen. Dit heeft geresulteerd in het uitbrengen van een bod, dat de basis was voor de in gezamenlijkheid gemaakte prestatieafspraken 2017. Een proces waarop - met grote tevredenheid mag worden teruggekeken.

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

Wel baart het de raad zorgen dat door allerlei omstandigheden de al geplande investeringen niet werkelijk konden worden opgestart. De raad hoopt dan ook dat binnen niet al te lange tijd duidelijkheid bestaat met betrekking tot de planontwikkeling inzake Plan Zuid en wooncentrum Almenum en dat ook de woonvisies voor de verschillende wijken worden afgerond, zodat dan echt met de nodige transitie van de woningvoorraad kan worden begonnen.

De RvC heeft waardering voor de in 2016 verrichte inspanningen en spreekt hiervoor haar erkentelijkheid uit tegenover alle leden van de organisatie.

W.G.M. Megens

Voorzitter RvC



Volkshuisvestelijk verslag

Doelgroepen

De Bouwvereniging onderscheidt een primaire en een secundaire doelgroep.

Primaire doelgroep

De Bouwvereniging richt zich vooral en in eerste instantie op de huisvesting van de primaire doelgroep. Het voorzien van deze doelgroep in passende huisvesting, zowel qua huurniveau als uitrusting, is onze belangrijkste opgave. Deze doelgroep bestaat uit bewoners en woningzoekenden, die vanwege hun inkomen en/of sociale omstandigheden een zwakke positie innemen op de woningmarkt. Deze doelgroep wordt passend gehuisvest. Binnen de primaire doelgroep is specifiek aandacht voor de volgende groepen:

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

Secundaire doelgroep

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

Het verhuurbeleid

Inschrijven

Elke woningzoekende die voor een woning van de Bouwvereniging in aanmerking wil komen, kan zich, al dan niet via internet, inschrijven door een woningaanvraagformulier in te vullen. Aan deze inschrijving zijn geen kosten verbonden. Als bijlagen worden inkomensgegevens verlangd en een verklaring (indien van toepassing) van de huidige of van een vorige verhuurder. Deze gegevens dienen uiterlijk op het moment van acceptatie van een woning ingeleverd te worden. Daarnaast vindt in veel gevallen een gesprek met de woningzoekende plaats over de woonwensen, zoals woningtype, gewenste woonwijk, huurprijs etc. Uitsluitend aan woningzoekenden die bij de Bouwvereniging zijn ingeschreven worden woningen toegewezen.

Toewijzen

Toewijzing van de vrijkomende woningen gaat via het aanbodmodel. De woningen worden op onze website www.debouwvereniging.nl aangeboden en ingeschreven woningzoekenden kunnen via de website op het aanbod reageren. Ook adverteren wij tweewekelijks in het huis-aan-huisblad De Extra. De woningen worden op wachttijd toegewezen, waarbij soms aanvullende criteria worden gesteld met betrekking tot inkomen, leeftijd en dergelijke. Sinds 1 januari 2016 is de zogenaamde passendheidstoets van toepassing, zoals ingevoerd door de overheid. Daarnaast hebben we te maken met Europese regelgeving: minimaal 80% van de woningen met een huurprijs beneden € 710,68 verhuren we aan huurders met een inkomen beneden de € 35.739, de overige 20% mag aan hogere inkomens toegewezen worden in twee categorieën á 10%. Zowel aan het passendheidscriterium als aan de Europese regelgeving werd in 2016 voldaan door De Bouwvereniging.



Huurcontract

Bij het afsluiten van een huurcontract is 25 euro aan administratiekosten verschuldigd. In het kader van de Wet Persoonsregistratie is de woningzoekendenregistratie geregistreerd onder nummer P 006769.

Urgentie

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

- Ergonomische belemmeringen die het wonen in de huidige woning onmogelijk maken
- Scheiding of beëindiging samenwonen
- Statushouders; de taakstelling van de gemeente Harlingen is hierbij bepalend voor de urgentie
- (Dreigende) dakloosheid buiten eigen schuld, door bijvoorbeeld brand of natuurgeweld
- Eventueel verdere sociale omstandigheden.

Wij worden in het bepalen van een urgentie op medisch gebied geadviseerd door een vertrouwensarts. Bij weigering van een passende aanbieding of het niet reageren op passende woningen in een periode van drie maanden vervalt de urgentie. Een interne Toewijzingscommissie van de afdeling Klant & Markt beoordeelt de urgentieaanvragen en wijst tweewekelijks de vrijgekomen woningen toe op basis van de reacties op de advertentie.

Woonzorgcentrum Almenum

In 2010 is de Bouwvereniging gefuseerd met Woningstichting Almenum. De verhuur van de woningen in dit wooncentrum wordt via aparte inschrijving geregeld. Een zelfstandige toewijzingscommissie, eveneens ondersteund door een vertrouwensarts, verzorgt de toewijzing van vrijkomende woningen door middel van het distributiemodel. De woningen worden op wachttijd toegewezen, waarbij de medische urgentie op het gebied van zorg/aangepaste woning vaak een belangrijke rol speelt. In de totaalcijfers voor toewijzing van woningen zijn de cijfers van de verhuur in Almenum zoveel mogelijk geïntegreerd. Waar er sprake is van afzonderlijke cijfers wordt dit aangegeven.

Woningzoekenden (exclusief wooncentrum Almenum)

Het aantal geïnteresseerden voor een woning van de Bouwvereniging bedraagt 3.465 per ultimo 2016. Dit is een stijging van 198 ten opzichte van ultimo 2015. Van deze 3.465 geïnteresseerden waren er 545 actief zoekend naar een woning in 2016. Actief woningzoekenden zijn degenen die in 2016 één keer of vaker hebben gereageerd op ons woningaanbod. Dit is net iets minder dan 16% van het totaal dat ingeschreven staat.

De indeling ingeschreven woningzoekenden (allen, dus ook de niet-actief zoekenden) in grootte van huishouden, leeftijdscategorie en inkomensklasse, die aansluit op de regelgeving, is als volgt:

	Leeftijd	Inkomen	Aantal 2016	Aantal 2015
Eenpersoonshuishoudens	< AOW leeftijd	<= HSW grens	1179	1160
		> HSW grens	223	150
	>= AOW leeftijd	<= HSW grens	262	270
		> HSW grens	102	65
Tweepersoonshuishoudens	< AOW leeftijd	<= HSW grens	473	464
		> HSW grens	179	134
	>= AOW leeftijd	<= HSW grens	352	409
		> HSW grens	217	192
Drie- en meerpersoonshuishoudens	< AOW leeftijd	<= HSW grens	374	331
		> HSW grens	97	76
	>= AOW leeftijd	<= HSW grens	5	9
		> HSW grens	2	7



Uit dit overzicht blijkt de volgende verhouding:

	2016		2015	
	Aantal	Percentage	Aantal	Percentage
Eenpersoonshuishoudens	1766	51	1645	50
Tweepersoonshuishoudens	1221	35	1199	37
Drie- en meerpersoonshuishoudens	478	14	423	13
Primaire doelgroep	2645	76	2643	81
Secundaire doelgroep	820	24	624	19

De toename van het aantal ingeschrevenen heeft vrijwel voor 100% plaatsgevonden in de secundaire doelgroep.

Indeling ingeschrevenen naar huidige woonsituatie:

	per ultimo 2016		per ultimo 2015	
	aantal	percentage	aantal	percentage
Onbekend	8		12	
Zelfstandig	2467	71	2345	72
Onzelfstandig	990	29	910	28

Indeling ingeschrevenen naar leeftijdscategorie:

Leeftijd	per ultimo 2016		per ultimo 2015	
	aantal	percentage	aantal	percentage
Jonger dan 18 jaar	0	0	0	0
18 t/m 24 jaar	394	11	392	12
25 t/m 34 jaar	578	17	542	17
35 t/m 44 jaar	431	12	393	12
45 t/m 54 jaar	478	14	438	13
55 t/m 64 jaar	583	17	550	17
65 t/m 74 jaar	685	20	661	20
75 jaar en ouder	316	9	291	9
Totaal	3465	100	3267	100

Woningzoekenden Wooncentrum Almenum

Het aantal ingeschreven woningzoekenden bij Wooncentrum Almenum bedraagt 173 per ultimo 2016. Per ultimo 2015 waren dit er 152. Op de actieve lijst staan 60 personen, dit zijn mensen die binnen twee jaar geplaatst willen worden. Op de passieve lijst staan 113 personen.

Acceptatiegraad en reactiegraad

In totaal 146 woningen zijn aan woningzoekenden aangeboden en geaccepteerd. Hiervoor zijn 199 aanbiedingen gedaan, waarop 53 weigeringen zijn binnengekomen. Dit betekent een acceptatiegraad van 73,4%. Via advertenties zijn 134 mutatiwoningen aangeboden. Daarop kwamen 2.681 reacties binnen. Dit betekent een reactiegraad van 20,0 per woning, hoger dan in 2015 (18,5).



De onderverdeling op wijken:

Wijk/Dorp	2016		2015	
	Aantal geadverteerde woningen	Gemiddeld aantal reacties per woning	Aantal geadverteerde woningen	Gemiddeld aantal reacties per woning
Almenum	23	23,48	25	24,00
Bolswardervaart	9	10,11	8	12,00
Koningsbuurt			1	36,00
Havenkwartier			1	18,00
Midlum	10	13,60	8	13,00
Noorderkwartier	2	27,50	6	25,00
Oosterparkwijk	47	18,83	47	16,89
Plan Zuid	7	16,71	13	17,08
Rode Dorp	10	34,10	18	23,61
Schepenwijk	16	19,44	11	12,73
Trebol	8	22,88	6	17,50
Wijnaldum	2	11,00	2	6,00

Onderverdeling naar woningtypen:

Woningtype	2016		2015	
	Aantal geadverteerde woningen	Gemiddeld aantal reacties per woning	Aantal geadverteerde woningen	Gemiddeld aantal reacties per woning
Vrijstaande woning				
Duplexwoning, begane grond				
Duplexwoning, 1e etage				
Eengezinswoning	53	23,11	63	20,62
Eengezinswoning, hoekwoning	30	25,30	34	20,15
Flatwoning begane grond	8	23,50	10	18,90
Flatwoning 1e etage, geen lift	9	19,22	9	17,67
Flatwoning 2e etage, geen lift	1	11,00	3	17,67
Seniorenwoning	14	10,36	13	10,31
Seniorenwoning, flat begane grond	3	11,00	2	11,50
Seniorenwoning 1e etage, met lift	6	10,33	4	14,25
Seniorenwoning 2e etage, met lift	5	10,40	5	12,80
Seniorenwoning 3e etage, met lift	3	6,33	1	16,00
Appartement, begane grond	1	2,00	2	11,50
Appartement 1e etage, met lift				
Appartement 2e etage, met lift	1	12,00		

Toegewezen woningen in 2016

In 2016 zijn in totaal 173 woningen verhuurd aan personen (2015: 208). In het onderstaande overzicht wordt een toelichting gegeven 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 1-1-2016 t/m 31-12-2016:

Huishoudtype	Huishoudinkomen per jaar	Huurklasse		
		<= 586,68	> 586,68 & <= 710,68	> 710,68
eenpersoons, < AOW-leeftijd	<=22.100	61	0	0
eenpersoons, AOW-leeftijd	<=22.100	17	0	0
eenpersoons, < AOW-leeftijd	> 22.100	11	3	0
eenpersoons, AOW-leeftijd	> 22.100	3	2	0
tweepersoons, < AOW-leeftijd	<= 30.000	27	1	0
tweepersoons, AOW-leeftijd	<= 30.050	12	0	0
tweepersoons, < AOW-leeftijd	> 30.000	3	5	0
tweepersoons, AOW-leeftijd	> 30.050	2	1	0
Huurklasse				
		<= 628,76	> 628,76 & <= 710,68	> 710,68
drie en meerpersoons, < AOW-leeftijd	<= 30.000	21	0	0
drie en meerpersoons, AOW-leeftijd	<= 30.050	0	0	0
drie en meerpersoons, < AOW-leeftijd	> 30.000	2	2	0
drie en meerpersoons, AOW-leeftijd	> 30.050	0	0	0
Totaal		159	14	0

In totaal zijn er 139 woningen toegewezen aan woningzoekenden die recht hebben op huurtoeslag. Er heeft één toewijzing boven de grens van 586,68 plaatsgevonden. Dit betekent dat 99,3% correct is toegewezen, waarmee voldaan is aan de passendheidstoets van minimaal 95% correct verhuurd.

Totaaloverzicht "scheefheid":

	2016		2015	
	Aantal	percentage	Aantal	percentage
Goedkope woningen (<409,92) toegewezen aan secundaire doelgroep	2	1,16%	3	1,44%
Woningen boven aftoppingsgrens toegewezen aan primaire doelgroep	1	0,58%	22	10,58%
Totaal	3	1,74%	25	12,02%

Twee goedkope woningen zijn toegewezen aan huurders uit de secundaire doelgroep. Eén woning boven de aftoppingsgrens huurtoeslag is toegewezen aan een huurder uit de primaire doelgroep. Het percentage 'scheve' verhueringen is dit jaar spectaculair gedaald, onder invloed van de invoering van de passendheidstoets.



Staatssteun

In 2016 moest minimaal 80% van de woningen beneden een huurprijs van € 710,68 toegewezen worden aan huurders met een inkomen beneden de € 35.739. Maximaal 10% mocht toegewezen worden aan huurders met een inkomen tussen de € 35.739 en € 39.874 en maximaal 10% toegewezen aan huurders met een inkomen boven de € 39.874.

In totaal zijn er in 2016 173 woningen verhuurd. Daarvan werden 169 verhuurd aan huurders met een inkomen beneden de € 35.739, oftewel 97,7%. Eén woning werd aan huurders met een inkomen tussen de € 35.739 en € 39.874 verhuurd, oftewel 0,6%. Drie woningen werden verhuurd aan huurders met een inkomen boven € 39.874, oftewel 1,7%. Daarmee voldeed De Bouwvereniging aan de Europese regelgeving betreffende de staatssteun.

Woningmutaties

De mutatiegraad bedroeg 9,46% in 2016. Van de 229 opgezegde woningen waren er 46 woningen sloopgelabelde woningen. Deze zijn niet meer regulier verhuurd. Vanuit ons voorraadplan waren 23 woningen gelabeld voor verkoop. Hiervan zijn vier verkocht en staan nog acht woningen te koop (overloop 2016).

Huurklasse in €	Aantal	Percentage	Aantal mutaties	Percentage
<250	189	8	45	20
250-300	43	2	3	1
300-350	186	8	7	3
350-400	199	8	17	7
400-450	223	9	12	5
450-500	511	21	44	19
500-550	581	24	52	23
> 550	489	20	49	21
Totaal	2421	100	229	100

Huuraanpassing per 1 juli 2016

In 2016 is het huurbeleid vormgegeven op de volgende uitgangspunten:

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

Op basis van deze uitgangspunten is door de Bouwvereniging gekozen voor een inflatievolgend huurbeleid. Daarbij hebben huurders met een inkomen beneden de € 34.678 een huurverhoging van 0,6% gekregen. Voor de inkomensgroep boven de € 34.678 is een inkomensafhankelijke huurverhoging toegepast: 1,1% voor huishoudinkomens tussen de € 34.678 t/m € 44.360 en 3,1% voor huishoudinkomens boven de € 44.360. Voor een klein aantal woningen zijn er specifieke afspraken over de huurverhoging. Dit betreft vooral woningen, die worden verhuurd aan zorginstellingen. De sloopgelabelde woningen in Plan Zuid hebben geen huurverhoging gekregen. De huurverhoging voor Kluerd Ropens is naderhand teruggedraaid, op het moment dat het sociaal akkoord rond was.

Bezwaren huurverhoging, verzoek om huurverlaging

In totaal negen huurders (2015: 11) hebben bezwaar gemaakt tegen de (inkomensafhankelijke) huurverhoging, op basis van inkomen, bewoningssituatie en onderhoudsklachten.

Op basis van inkomensgegevens van 2015 en 2016 (lager dan het basisjaar 2014) zijn drie bezwaarschriften gehonoreerd (verlaging van het huurverhogingspercentage). Op basis van veranderde GBA-gegevens voor 1 juli (verandering ten opzichte van eerdere gegevens van de Belastingdienst) is één bezwaarschrift gehonoreerd en is ook het percentage van de huurverhoging verlaagd. Twee bezwaren zijn na toelichting door de huurder ingetrokken, vier bezwaarschriften zijn doorgezonden naar de Huurcommissie waarbij twee huurders het bezwaar vervolgens hebben ingetrokken. Op twee



bezwaren heeft de huurcommissie uitspraak gedaan waarbij de betrokken huurders in het ongelijk werden gesteld.

Wonen en zorg

Wooncomplex Almenum

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

De plannen voor een eventuele verplaatsing van Almenum zijn vorig jaar in de spreekwoordelijke ijskast gezet. De Gemeente Harlingen voert sinds eind 2016 een onderzoek uit naar wonen en zorg onder 55-plussers in Harlingen. De resultaten van dit onderzoek worden begin 2017 verwacht, waarna eventueel weer verder nagedacht kan worden over de positie van Almenum, dit in de totale context van het Harlingse.

Overig woon-zorgaanbod

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

Leefbaarheid

De woonconsulenten en opzichter besteden in overleg met huurders veel aandacht aan leefbaarheid in de wijken. Er worden fysieke maatregelen genomen ter verbetering van de woonomgeving/leefbaarheid zoals het kappen van bomen, aanpassen van groenvoorziening, verbetering achterpaden. Daarnaast worden door de buurtbeheerder wekelijks rondes gemaakt 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. Door de woonconsulenten wordt er bemiddeld in overlastgevende situaties. Totaal is er in 2016 €215.000 besteed in verband met leefbaarheid (directe kosten, loonkosten buurtbeheerder, deel loonkosten woonconsulenten).

Wijkservicebureau Plan Zuid

In Plan Zuid hebben we al enkele jaren een wijkservicebureau. Ook in 2016 konden wijkbewoners hier terecht met hun vragen over de herstructurering en wat dies meer zij. Onze woonconsulent hield ook in 2016 wekelijks spreekuur, waarin zij bijgestaan wordt door diverse vrijwilligers, die onder meer een boekenuitleen verzorgen.

Sociaal team en gebiedsteams

Tot halverwege 2016 was De Bouwvereniging vertegenwoordigd in het sociaal team Franekeradeel/Harlingen. Dit sociaal team had tot doelstelling om vroegtijdig problematiek te signaleren en aan te pakken die kan leiden tot huisuitzetting of negatieve gevolgen kan hebben voor de (woon)omgeving. Maandelijks was er een overleg met allerlei maatschappelijke organisaties, waarbij een integrale aanpak voor probleemsituaties werd afgesproken. Sinds halverwege het jaar is de uitvoering van deze taak overgegaan naar de gebiedsteams van de gemeente Harlingen. Hierin heeft De Bouwvereniging niet meer zitting (niet in de zogeheten eerste ring althans). Binnen het stadsteam is een zogenaamd sociaal team, waarin langlopende gevallen worden besproken.

Informatie aan huurders

Huurders en andere belangstellenden kunnen op de website van de Bouwvereniging informatie vinden over bijvoorbeeld het actuele woningaanbod, specifieke projecten en activiteiten. Men kan folders downloaden, reparatieverzoeken melden en over allerlei projecten informatie vinden. Via de site kan men zich ook inschrijven als woningzoekende en reageren op vrijkomende woningen. De Bouwvereniging is ook via Twitter en Facebook te volgen.



In 2016 werd besloten om de uitgave van ons bewonersblad Woonkompas te beëindigen, er verscheen niettemin nog één uitgave. Redenen om te stoppen met Woonkompas waren twijfels over de mate van aansluiting van het medium bij de doelgroep, de relatief grote belasting voor de productie ervan en de aanstaande nieuwe website. Met name de nieuwe website wordt, in de nieuwe opzet, ons belangrijkste algemene communicatiemedium waarmee De Bouwvereniging informatie kan delen met belanghouders en omgeving, en dat bovendien veel proactiever kan doen. Kortom, vooralsnog wordt de website gezien als een soort van vervanger voor Woonkompas. In 2016 werd opdracht gegeven voor de ontwikkeling van een nieuwe website, die de eerste helft 2017 live gaat.

Het betrekken van bewoners bij beheer en beleid

De Bouwvereniging hecht waarde aan de mening van haar huurders en bewoners van wijken waarin we actief zijn. Op diverse manieren betrekken we bewoners bij de totstandkoming van ons beleid. In de navolgende alinea's een overzicht van onze belangrijkste overlegpartners.

Huurdersvereniging Harlingen

Het belangrijkste overleg vindt plaats met het bestuur van de Huurdersvereniging Harlingen. In 2016 waren er vijf reguliere overlegvergaderingen van het bestuur van de Huurdersvereniging met De Bouwvereniging. Belangrijke onderwerpen waren onder meer de prestatieafspraken met de gemeente, de gezamenlijke evaluatie van het proces om daartoe te komen, en de jaarlijkse huur-aanpassing. In het bijzonder werd de Huurdersvereniging Harlingen samen met de gemeente betrokken bij de totstandkoming van meerjarig huurbeleid. Verder werd de samenwerkings-overeenkomst hernieuwd en vestigde de Huurdersvereniging zich in het pand Harnzerhof 1. Hiermee kwam het pand Kerkpoortstraat, waar zij tot dan toe gevestigd waren, weer beschikbaar voor bewoning.

Bewonerscommissies

Op complexniveau overlegt de Bouwvereniging met verschillende bewonerscommissies. Met een aantal bewonerscommissies wordt regulier of incidenteel over allerlei zaken vergaderd. Dit heeft vaak betrekking op toelichting op de servicekosten en de leefbaarheid. Met de bewonerscommissie Kluerd Ropens in het bijzonder, werd overlegd over de herstructurering van hun wijk en met hen werd een sociaal plan overeengekomen, met medewerking van de Huurdersvereniging Harlingen.

Wijkverenigingen, dorpsbelangen en overig

Naast contact met Huurdersvereniging en bewonerscommissies heeft de Bouwvereniging ook contact met wijkverenigingen en dorpsbelangen. Zo blijven we op de hoogte van wat er speelt in de wijken en dorpen. Verder werd er onder meer een klantenpanel samengesteld om het voorlopige ontwerp van de nieuwe website van De Bouwvereniging te beoordelen.



Onderhoud en duurzaamheid

De totale uitgaven aan onderhoud bedragen in 2016 bijna € 3,9 miljoen. Met ingang van 2016 worden de kosten van het personeel en de daarmee samenhangende organisatiekosten ook meegenomen in de onderhoudslast. De kosten van de tien allround-vaklieden die het mutatie- en klachtenonderhoud uitvoeren, de mutatieopzichter en de projectleiders van het planmatige onderhoud worden in de jaarrekening onder de onderhoudslasten verantwoord. Het onderhoud is uit te splitsen in niet-planmatig en planmatig onderhoud. Onder het niet-planmatig onderhoud valt het klein onderhoud (onderhoudsverzoeken van bewoners) en het mutatieonderhoud. Onder het planmatige onderhoud valt het cyclische onderhoud, het contractonderhoud en de keukenrenovaties. Deze scheiding in het onderhoud is ook de verdeling tussen de twee afdelingen van De Bouwvereniging. Het niet-planmatige onderhoud wordt onder regie van de afdeling Klant en Markt uitgevoerd en het planmatige onderhoud onder regie van de afdeling Bedrijfsvoering. Het niet-planmatige onderhoud is veelal klantgestuurd onderhoud, het planmatig onderhoud is meer budgetgestuurd.

De eigen kosten van het onderhoud bedroegen in 2016 € 1,3 miljoen. Het uitbestede werk bedroeg € 2,6 miljoen. Het grootste deel hiervan betreft het planmatige onderhoud. Dit soort onderhoud wordt voor de uitvoering in zijn geheel uitbesteed en kostte € 1,8 miljoen.

Kosten per woning aan klein onderhoud en mutatieonderhoud

Over 2016 bedroegen de kosten voor klein onderhoud gemiddeld € 207 per woning. Dit is een lichte stijging ten opzichte van 2015 (was € 199). Het onderhoud voor verhuur aan een nieuwe huurder is het mutatieonderhoud. De totale kosten per mutatie bedroegen in 2016 € 2.223. De gemiddelde mutatiekosten zijn dit jaar een stuk hoger (was 2015 € 1.577 per mutatie) door met name twee grote mutaties van voormalige winkelruimtes die getransformeerd zijn tot een sociaal maatschappelijke bestemming, waarbij ook nog een grondige asbestrenovatie plaatsvond.

Planmatig onderhoud

Bij de Bouwvereniging voeren we planmatig onderhoud cyclisch uit. Het onderhoudsbeleid van de Bouwvereniging is erop gericht dat alle woningen eens in de zeven jaar worden bezocht. Tijdens het planmatig onderhoud worden de woningen altijd geschilderd. Gelijktijdig met het schilderwerk nemen we ook het overige planmatig onderhoud en de isolatiemaatregelen mee.

In 2016 was begroot om voor € 3,3 mln. aan planmatig onderhoud uit te voeren. Net na het opstellen van de begroting werden we geconfronteerd met een stormschade waarbij beplating van een appartementengebouw waaide. Hierop is een bestuursbesluit genomen om de overige beplating uit voorzorg ook te vervangen. De kosten waren hiervan € 0,1 mln. Eén project is niet doorgegaan. Dit was het aanbrengen van zonnepanelen op een complex in het kader van de verduurzaming. Omdat in 2017 alle te doorexpluiten woningen zonnepanelen krijgen is dat project doorgeschoven naar 2017. De rest van begroting is geheel uitgevoerd en de kosten zijn uitgekomen op hetzelfde niveau als de totale begroting.

Contractonderhoud

De kosten voor contractonderhoud bedroegen in 2015 € 352.000. Hiervan ging net als voorgaande jaren een groot deel naar onderhoud aan cv-ketels en liften. De overige kosten waren voornamelijk voor onder meer zonwering, automatische deuropeners, brandmeldinstallatie en controles op hang-en-sluitwerk van kunststofkozijnen.

Duurzaamheid

In 2016 is het verbeteren van het energielabel van de te doorexpluiten woningen voortgezet. Om het energieverbruik van de woningen te verbeteren worden gelijktijdig met het planmatig onderhoud ook isolatiemaatregelen uitgevoerd. Bij 233 van de 309 woningen waar planmatig onderhoud is



uitgevoerd zijn diverse duurzaamheidsmaatregelen genomen, zoals het beter isoleren van het dak, glas, panelen en vloeren. De totale investering voor deze verbeteringen bedroeg € 1,1 miljoen en is in de jaarrekening geactiveerd als verbeteringen aan het woningbezit. In 2013 is begonnen om tegelijkertijd met het planmatig onderhoud de isolatieschil van de woning aan te pakken. Dit programma loopt door tot 2020. De Bouwvereniging heeft zich als Aedes-lid geconformeerd aan de afspraken die gemaakt zijn met de overheid om het woningbezit dat doorgeëxploiteerd wordt per 2021 gemiddeld in energielabel B te hebben. De Bouwvereniging ligt op koers met de realisatie van deze taakstellende afspraak.

Op 1 januari 2015 is het systeem voor het labelen van woningen geheel veranderd. De overheid heeft toen het zogenaamde Nader Voorschrift ingevoerd. In het nader voorschrift wordt voor huurwoningen niet meer gesproken over labels, maar over energie-index (EI). Door deze wijziging kunnen oude labels niet meer worden vergeleken met die nieuwe (labels) energie-index. In het oude systeem had label B een energie-index van 1,30. Voor het nadere voorschrift wordt nu uitgegaan van de grens van de energie-index voor een woning van label B van 1,4. We streven dan ook naar een gemiddelde energie-index voor alle te doorexploiteren woningen van 1,40. De hier geschetste situatie verklaart waarom de gemiddelde EI stijgt van 2014 naar 2015 terwijl procentueel per label-klasse wel een vooruitgang is te zien. Na alle isolatiemaatregelen is de huidige energie-index over het gehele woningbezit 1,61 (2015: 1,71). De gemiddelde energie-index over de te doorexploiteren woningen is momenteel 1,52 (2015: 1,62).

Niet alleen binnen het woningbezit is er aandacht voor duurzaamheid. Op het kantoorpand van De Bouwvereniging zijn in 2016 ruim honderd zonnepanelen vervangen. De nieuwe panelen hadden in 2016 (sinds maart 2016) een opbrengst van ruim 27 MWh wat gelijk staat aan een vermindering van de CO₂-uitstoot van bijna 13.000 kg.

Overzicht dat door Aedes wordt aangehouden

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

Overzicht labelverbetering Bouwvereniging

Alle woningen

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



Overzicht te doorexploiteren woningen

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



Financieel verslag

Financieel beleid

Beleidskaders

Het financieel beleid van De Bouwvereniging is gericht op de beheersing van de kasstromen en op risicobeheersing. Beide hebben een samenhang in het feit dat er continue bewaking plaatsvindt op het geld dat de organisatie verlaat en of dit niet meer is, dan wat er binnenkomt. Leidend hiervoor is het financieel reglement van beleid en beheer. Dit is in 2016 opgesteld. In dit reglement staat hoe financieel de verantwoordelijkheden zijn vastgesteld en hoe de financiële stromen worden bewaakt en verwerkt. Het reglement heeft een directe relatie met de statuten van de Bouwvereniging en het treasurystatuut. Zowel de bedrijfsstatuten als ook het treasurystatuut zijn in 2016 opnieuw opgesteld en goedgekeurd door de Raad van Commissarissen. Hiermee heeft De Bouwvereniging haar belangrijkste beleidsdocumenten op financieel gebied aangepast aan de nieuwe Woningwet.

In het investeringsstatuut zijn de grenzen bepaald waarbinnen de Bouwvereniging wil investeren. In het statuut staat dat de Bouwvereniging alleen in sociale huisvesting investeert die geborgd wordt door het WSW. In het statuut is bepaald aan welke minimale rendementen een investering moet voldaan en welke risicobeheersingsmaatregelen zijn doorlopen.

Naast dat we jaarlijks de jaarbegroting opstellen maken we hierbij een tienjarige meerjarenbegroting. Hiervoor zijn onze interne kaders een minimale solvabiliteit van 22,5% en in alle jaren een rentedekkingsgraad van minimaal 1,4. Bij het opstellen van de begroting 2017-2026 hebben we expliciet getoetst of de meerjarenbegroting voldoet aan de vijf 'financial risks' die het Waarborgfonds Sociale Volkshuisvesting heeft gedefinieerd. Als we hier als corporatie voor alle jaren aan voldoen, is de borging voor nieuwe leningen en daarmee de financierbaarheid in voldoende mate zeker.

Treasurystatuut

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

Resultaat 2016

Het verslagjaar 2016 is afgesloten met een voordelig saldo van € 4,1 mln. (2015 € 6,8 mln.). Dit is het resultaat voor de bepaling van de belastingen. Het jaarresultaat is met name het gevolg van de nieuwe verplichte waardering op marktwaarde van de woningen. In het verleden werden de activa gewaardeerd volgens het stelsel van de historische kostprijs. De Woningwet schrijft voor dat alle corporaties vanaf 2016 hun bezit op marktwaarde dienen te waarderen. Deze marktwaarde wordt theoretisch bepaald op basis van parameters die de overheid bepaalt en vastlegt in een handboek. In 2014 is er voor het eerst een handboek uitgegeven voor de marktwaardewaardering. Dat bleek nog zoveel onduidelijkheden en omissies te bevatten dat in 2015 een geheel nieuw handboek is verschenen dat in 2016 weer verder is aangescherpt. Zowel voor 2015 als ook voor 2016 leidt dit tot herwaarderingen van het bezit van respectievelijk € 1,7 mln. en € 1,6 mln. positief. Doordat de parameters en de verwerking in de software om de marktwaarde per jaar te bepalen erg veel verschillen tussen 2015 en 2016, heeft De Bouwvereniging het handboek 2016 met de inputgegevens 2015 voor de bepaling van de marktwaarde gebruikt. Wanneer dit niet was gedaan zou de herwaardering € 32 mln. zijn geweest. Dit zou geen getrouw beeld van de werkelijkheid geven. Voor de goede vergelijkbaarheid zijn de cijfers over 2015 in zowel de balans als ook de winst-en-



verliesrekening aangepast aan het nieuwe waarderingsstelsel. In de waarderingsgrondslagen die bij de jaarrekening zitten is het effect van de stelselwijziging in zijn geheel uitgeschreven.

De cijfers in de winst-en-verliesrekening zijn dit jaar voor het eerst ook volgens een nieuw voorgeschreven model weergegeven. Dit is het zogenaamde functionele model. De opbrengsten en kosten van reguliere verhuur van woningen, het onderhoud en de leefbaarheid zijn afzonderlijk weergegeven. In onderstaande staat zijn de cijfers van de oorspronkelijke begroting ook weergegeven op basis van het functionele model voor het juist vergelijk.

Naast de herwaardering is het grootste verschil tussen het huidige en het vorige jaar de waardering van de embedded derivaten in twee leningen. Doordat de rente aan het einde van 2016 lager was dan in het begin van het jaar moet hier een extra last van € 0,9 mln. genomen worden. Terwijl in 2015 de rentebeweging andersom was en er een "papieren" bate van € 0,5 mln. als positief resultaat werd genomen.

Begroting vs realisatie 2016 functioneel model	Begroot	Gerealiseerd	Voor-/nadeel
bedragen x € 1.000			
Huuropbrengsten	13.341	13.374	
Opbrengsten servicecontracten	675	655	
Lasten servicecontracten	-675	-668	
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-2.568	-2.612	
Lasten onderhoudsactiviteiten	-3.347	-3.879	
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-1.173	-1.041	
Afschrijvingen vastgoed in exploitatie	-1.772	-	
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	4.481	5.828	1.347
Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling	0		
Uitgaven verkocht vastgoed in ontwikkeling	0	-52	
Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling	0	-52	-52
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	1.069	821	
Toegerekende organisatiekosten	-18	-17	
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-130	-740	
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	922	64	-857
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-6.827	-827	
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedport.	0	1.596	
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-6.827	770	7.597
Overige organisatiekosten	-46	-54	-8
Leefbaarheid	-216	-211	5
Waardeveranderingen financiële vaste activa en effecten	-55		
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	37	14	
Rentelasten en soortgelijke kosten	1.378	-2.269	
Saldo financiële baten en lasten	-1.396	-2.255	-859
RESULTAAT VOOR BELASTINGEN	-3.082	4.091	7.173



Ten opzichte van de begroting loopt de realisatie mank. De begroting is gemaakt op basis van historische kostprijs. In de begroting was derhalve nog de post afschrijvingen aanwezig en de niet gerealiseerde waardeverandering (jaarlijkse mutatie van de marktwaarde) bestond nog niet. Ook bij de boekwaarde van de verkopen kan een verschil in verband met de waardering worden geconstateerd. Voor het waarderen op marktwaarde moet voor het project De Herbergier een onrendabele top op de ingeschatte marktwaarde bij oplevering van € 0,8 mln. genomen worden. Bij de continuering van de oude waardering had hier geen onrendabele top op gezeten.

In de begroting was rekening gehouden met een onrendabele top voor de nieuwbouw op het Dukdalf-terrein. De planvorming heeft vertraging opgelopen. De onrendabele top kan daarom niet in 2016 worden genomen; deze zal in 2017 of 2018 ten laste van het resultaat komen. Per saldo een voordeel voor het jaarresultaat van € 6,8 mln. Er kan ook niet begroot worden wat de renteontwikkeling voor de bepaling van de waardemutatie van de embedded derivaten zal zijn. Aangezien de rente aan het einde van 2016 lager was dan aan het begin van het jaar moet er op deze embedded derivaten € 0,9 mln. als marktwaardeverlies worden genomen. Deze post staat in bovenstaande tabel onder de rentelasten verantwoord.

Ontwikkeling bedrijfslasten:

Het afgelopen jaar is de Bouwvereniging in de Aedes-benchmark in de A-categorie ingedeeld voor de bedrijfslasten. Dit geeft aan dat de bedrijfslasten lager zijn dan het gemiddelde van alle corporaties (er is sprake van de klassen A, B en C). De beïnvloedbare bedrijfslasten zijn in 2016 licht gestegen door een tijdelijke vervanging en extra administratieve lasten door de invoering van de nieuwe Woningwet. De verwachting is dat de bedrijfslasten in vergelijking met andere corporaties een dusdanig niveau hebben dat De Bouwvereniging opnieuw in de A-klasse wordt ingedeeld. De niet-beïnvloedbare lasten (belastingen) zijn gestegen doordat het kabinet de verhuurdersheffing extra heeft laten stijgen waardoor deze lasten € 127.000 hoger waren dan in 2015.

Financieringen, beleggingen en liquiditeiten

Financieringen

In het treasuryjaarplan 2016 was aangekondigd dat er geen aanvullende financieringen nodig zouden zijn voor 2016. Deze voorspelling is ook uitgekomen. Er zijn geen nieuwe leningen afgesloten. Naast de reguliere aflossingen zijn er geen extra vervroegde aflossingen geweest in het afgelopen jaar.

De verwachting is dat pas aan het einde van 2017 extra financiering voor de realisatie van alle nieuwbouw- en renovatieplannen moet worden aangetrokken wat in 2018 nodig zal zijn voor de betaling van de nieuw te bouwen woningen.

De leningsportefeuille van dBv bedraagt € 38,7 mln. Dit is € 148.000 minder dan voorgaand jaar. De bedrijfswaarde van de activa is € 144,1 mln. De verhouding tussen de activa en de leningen, 'loan to value', - zoals dit voor het WSW van belang is - komt hiermee uit op 26,8% (2015: 25,7%). De leningen zijn allemaal langer dan vijf jaar gefinancierd. De totale portefeuille kent een duration (gemiddelde gewogen looptijd) van 12,5 jaar en een gemiddeld rentepercentage van 3,5%.

Beleggingen en liquiditeiten

De Bouwvereniging heeft ultimo 2016 geen beleggingen of liquide middelen langer dan twee jaar uitstaan. Het liquiditeitssaldo bedraagt € 8,5 mln. In het financieel reglement is opgenomen dat het tegenpartijrisico per bank niet meer dan € 10 mln. per bank mag zijn. Hier is gedurende het hele jaar aan voldaan. Ook aan de minimale rating voor het huisbankierschap is voldaan. Alle gelden staan op rekening bij de huisbankier ABN-AMRO.



Renterisico's leningsportefeuille

In het treasury statuut is vastgelegd dat het renterisicovolume in enig jaar maximaal 15% mag bedragen van de som van de verwachte totale financiering de eerstkomende tien jaren. Op basis van de nieuwste begroting overschrijden we deze norm in de jaren 2017 en 2018. Inmiddels weten we dat in 2017 geen financiering hoeft te worden aangetrokken maar in 2018 wel. In dat jaar is er, mede door de afloop van een extendible lening, een te groot renterisico. Het renterisico voor de extendible lening is beperkt. In 2018 heeft de bank het recht te bepalen de lening door te zetten tegen een vastgestelde, al bekende, rente of zij kan kiezen voor de driemaands Euriborrente. In onze prognoses rekenen we met de veel hogere vaste rente die bij de afsluiting van het contract al is bepaald. Hiermee is het risico op negatieve verrassingen nihil. Zodra de nieuwbouwplannen concreter worden zal De Bouwvereniging financiering aan gaan trekken. Er is een hoog genoeg borgingsplafond bij het WSW zodat bekend is dat er borging zal worden verleend op deze aan te trekken leningen.

Renterisico's

bedragen x € 1000	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026
Renteconversies		5.400		2.135		6.000				
Contractuele aflossingen	154	160	166	172	170	178	187	5.197	206	3.217
Opslagherzieningen basisrenteleningen (50%)				2.000				2.000		
Totaal jaarlijkse risicopositie	154	5.560	166	4.308	170	6.178	187	7.197	206	3.217
Totaal financiering ultimo vorig verslagjaar	38.688	38.688	38.688	38.688	38.688	38.688	38.688	38.688	38.688	38.688
Portefeuillerisico	0%	14%	0%	11%	0%	16%	0%	19%	1%	8%
Norm	15%	15%	15%	15%	15%	15%	15%	15%	15%	15%

bedragen x € 1000	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026
Nieuwe financiering	10.243	18.573	7.707	5.004	12.537	4.305	0	4.069	0	0
Portefuillerisico	154	5.560	166	4.308	170	6.178	187	7.197	206	3.217
Totaal jaarlijkse risicopositie	10.397	24.133	7.873	9.312	12.707	10.483	187	11.265	206	3.217
Totaal financiering leningen ultimo jaar	48.617	67.024	74.558	79.393	91.752	95.869	90.673	94.535	91.318	91.091
Bedrijfseconomisch renterisico	21%	36%	11%	12%	14%	11%	0%	12%	0%	4%
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 marktwwaarden van dit soort derivaten. Wel zijn er twee leningen waarin een derivaat zit verpakt. Dit zijn zogenaamde extendible leningen met een embedded derivaat. Sinds 2014 worden deze derivaten ook apart gewaardeerd in de jaarrekening tegen de marktw waarde. Door de rentedaling in 2016 is de marktw waarde aan het einde van het boekjaar € 0,9 mln. lager dan aan het begin van het jaar. Dit marktw waardeverlies komt tot uiting onder de rentelasten in de winst en verliesrekening. In 2018 en 2022 lopen de derivaten af in de twee leningen en zal de waarde op dat moment nul zijn.

Vermogensontwikkeling en continuïteit

De basis voor de financiële sturing is het financieel reglement beleid en beheer met hieronder als uitvoeringsstatuten het treasury statuut en het verbindingen- en investeringsstatuut. De Bouwvereniging stuurt vooral op de kasstromen. Deze komen het best in beeld door de interest coverage ratio (ICR). Deze ratio geeft aan hoeveel maal de rente betaald kan worden op basis van de reguliere exploitatie. Voor de Bouwvereniging bedraagt de ICR eind 2016 2,75.

De Bouwvereniging maakt gebruik van borging van haar financieringen door het WSW. Voor de toegankelijkheid van deze borging is het van belang dat de Bouwvereniging nu en in de toekomst voldoet aan vijf financiële kengetallen die het WSW heeft gedefinieerd. In het beoordelingsjaar



controleert het WSW de dekkingsgraad van de financieringen t.o.v. de WOZ-waarde. Dit moet maximaal 50% zijn. De overige vier te beoordelen kengetallen zijn:

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

Op basis van de vastgestelde meerjarenbegroting 2016-2025 voldoet de Bouwvereniging aan al deze gestelde eisen en mag ervan worden uitgegaan dat er borging komt op de benodigde financiering voor de investeringen. Hiermee is de continuïteit van de onderneming ook gewaarborgd. De Bouwvereniging stuurt nadrukkelijk op deze kengetallen in de uitvoering van haar beleid. Er is geen sprake van winstmaximalisatie, maar de continuïteit wordt voortdurend bewaakt door deze kengetallen te monitoren. Het WSW kijkt voor haar beoordeling drie jaar terug en vijf jaar vooruit.

Ratio	Norm Extern / Intern	Realisatie (2014-2016)	Prognose (2017-2021)	Resultaat
Interest Coverage Ratio	$\geq 1,4$	4,24	2,41	Voldoet
Debt Service Coverage Ratio	$\geq 1,0$	2,95	2,78	Voldoet
Ratio	Norm Extern / Intern	Realisatie (2016)	Prognose (2017)	Resultaat
Loan to Value	$\leq 75\%$	27%	33%	Voldoet
Solvabiliteit	$\geq 20\%$	75%	70%	Voldoet
Dekkingsratio	$\leq 50\%$	16%		Voldoet

Beoordeling AW

De Autoriteit Wonen (AW) die onder het ministerie Infrastructuur en Transport valt, houdt toezicht op de naleving van de governance, de naleving van wet- en regelgeving en het financiële toekomstperspectief van woningcorporaties. Jaarlijks brengt zij hierover een toezichtsbrief. De autoriteit heeft het afgelopen jaar geen onregelmatigheden aangetroffen en op basis van haar positieve beoordeling zag zij geen aanleiding tot het doen van interventies in de bedrijfsvoering. In 2017 brengt de Autoriteit Wonen een bezoek aan de corporatie om zichzelf ook ter plekke een beeld te vormen van hoe dBv vormgeeft aan het bestuur en het toezicht op de organisatie.

Vennootschapsbelasting

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

Bij het opmaken van de jaarrekening zijn de belastingaangiften 2013, 2014 en 2015 nog niet definitief. De aangifte van 2015 is eind april in 2017 ingediend omdat op dat moment de WOZ-beschikkingen voor 2017 (peildatum 1-1-2016) definitief zijn. In de aangifte van 2013 zijn de aanwezige activa fiscaal geherwaardeerd. Alle activa die meer dan 25% gedaald waren ten opzichte van de waardering van de openingsbalans uit 2008 zijn toen afgewaardeerd voor in totaal ruim € 26 mln. De komende jaren vindt er een waardevergelijking plaats of een deel van deze afwaardering teruggenomen moet worden in de volgende aangifte. Dit wordt bepaald op de meest recent afgegeven WOZ-beschikking. Het grote fiscale verlies dat met de aangifte van 2013 is genomen, wordt gecompenseerd met de winsten die in de jaren 2014 tot en 2022 worden gemaakt. In 2012 is



ook een fiscale winst gemaakt. Hierover is belasting betaald. Dit zal worden verrekend zodra de aangifte 2013 definitief is gemaakt door de Belastingdienst.

De belastinglatentie die voor de eerdere afboeking van de activa is opgenomen is dit jaar door de te verwachten fiscale winst voor € 0,5 mln. afgenomen. Het restant van de latentie die in de balans wordt weergegeven betreft het nog op de Belastingdienst te vorderen bedrag aan VPB die de komende jaren verrekend moet worden. De latentie is contant opgenomen met een looptijd van negen jaar en een rentepercentage van 3%.

Risicobeheersing

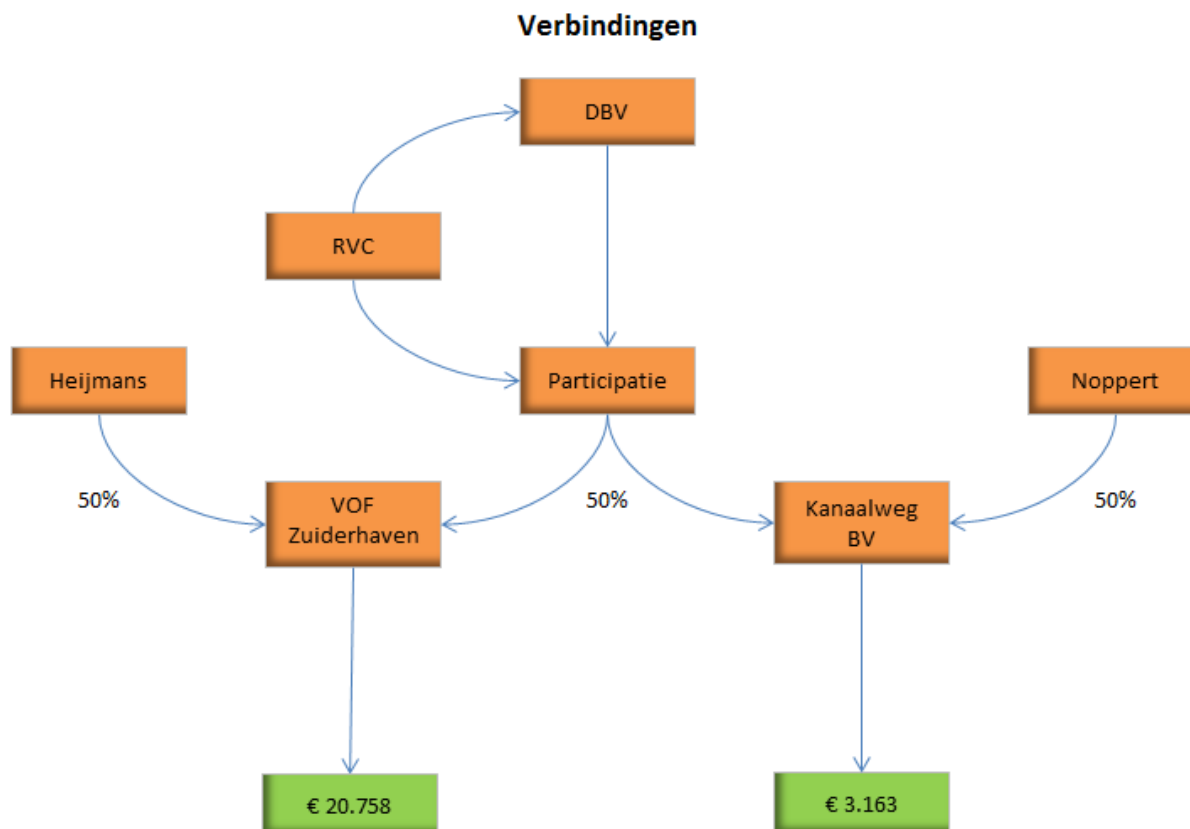
Voor de risicobeheersing heeft de Bouwvereniging een stelsel van procedures en interne controles. In 2016 zijn deze procedures allemaal herijkt en op papier gezet zodat formeel ook daadwerkelijk op papier is vastgelegd hoe binnen dBv wordt gewerkt. Bij iedere vastgelegde procedure is nu ook een procedurehouder benoemd.

Er zijn duidelijke afspraken dat de bestuurder van de corporatie niet eenzijdige investeringsverplichtingen aan mag gaan. Ditzelfde geldt voor grondaankopen. Procedureel is vastgelegd dat overlegsituaties hierover te allen tijde moeten plaatsvinden met een tweede medewerker. Alle investeringen groter dan € 0,5 mln. worden gedaan na toestemming van de raad van commissarissen. In 2016 zijn om de risico's verder te beperken en goed af te wegen de statuten herijkt, is er een financieel reglement voor beleid en beheer en is er een vernieuwd treasury statuut gemaakt en goedgekeurd. Vanwege de omvang van de organisatie is De Bouwvereniging vrijgesteld van het hebben van een onafhankelijk controller die opereert tussen de Raad van Commissarissen en de bestuurder.

De Bouwvereniging heeft een medewerker planning-en-control die steekproefsgewijs de procedures binnen de corporatie toetst op de werking. De grootste risico's die de corporatie loopt zijn beschreven in het directieverslag.



Verbindingen



Woningbeheer Participatie BV

De Bouwvereniging heeft de Woningbeheer Participatie BV in 2001 opgericht met als voornaamste doel het deelnemen en participeren in een of meer ondernemingen die in het bijzonder werkzaam zijn in de projectontwikkeling voor woningbouw. De stichting de Bouwvereniging is voor 100% aandeelhouder van de Woningbeheer Participatie BV. Vanaf 2008 zitten de bovengenoemde stichting en bv samen in een fiscale eenheid voor de vennootschapsbelasting en omzetbelasting.

De directeur-bestuurder van De Bouwvereniging is ook directeur van de Woningbeheer Participatie BV. De raad van commissarissen van de Bouwvereniging is de toezichthouder van de Woningbeheer Participatie BV. Er zijn geen werknemers in dienst van de bv.

Woningbeheer Participatie BV heeft in 2016 een negatief resultaat behaald van € 41.911. In 2016 zijn er geen bouwactiviteiten geweest maar zijn de uren voor de projectontwikkeling vanuit De Bouwvereniging wel in rekening gebracht. In 2017 zullen hier conform de ontwikkelovereenkomst weer baten uit voortvloeien voor de Woningbeheer Participatie BV.

Ultimo 2015 heeft de Bouwvereniging € 1,67 mln. voorgefinancierd via een rekening-courant verhouding met de Woningbeheer Participatie BV. Dit is gelijk aan de voorfinanciering van 2015. De komende twee jaar worden de bouwactiviteiten in de vof Zuiderhaven afgerond en zal de aanwezige grond in de Kanaalweg BV naar verwachting worden verkocht.

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

Vof Zuiderhaven

In 2004 is de Woningbeheer Participatie BV samen met de Heijmans Vastgoed BV een vennootschap onder firma aangegaan onder de naam "VOF Zuiderhaven". Deze VOF heeft als doel het Welgelegen- en Dukdalfterrein te ontwikkelen. De ontwikkeling van het Welgelegen-terrein is met de laatste



oplevering van dertig woningen in 2015 geheel afgerond. In 2016 is vooral gewerkt aan de ontwikkeling van het Dukdalfterrein. Hier zal De Bouwvereniging zeventig sociale huurwoningen afnemen en worden een aantal koopwoningen gerealiseerd. Voor de voorbereiding van deze laatste fase heeft de Woningbeheer Participatie BV € 1,2 mln. uitgeleend aan de vof.

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

In 2016 heeft de vof Zuiderhaven een positief resultaat behaald van € 20.758. De helft daarvan komt ten gunste aan Woningbeheer Participatie BV.

Kanaalweg BV

In april 2005 is door de Woningbeheer Participatie BV samen met Noppert Heerenveen Vastgoed BV de "Kanaalweg BV" opgericht. Deze bv heeft als doel het verrichten van projectontwikkelingswerkzaamheden in het gebied gelegen aan en in de nabijheid van de Kanaalweg in Harlingen. Enkele jaren geleden is besloten hier een zogeheten exit-strategie te volgen en de posities te verkopen. Noppert Vastgoed is in 2014 failliet verklaard. In de Kanaalweg bv zat naast de onbebouwde grond nog een woonhuis. Dit huis is in 2016 verkocht. Per ultimo 2016 is door de Woningbeheer Participatie BV bijna € 0,6 mln. voorgefinancierd aan de Kanaalweg BV vanuit Woningbeheer Participatie BV.

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

In 2016 heeft de Kanaalweg BV een positief resultaat behaald van € 3.163,-.



Kengetallen

KENGETALLEN PER ULTIMO BOEKJAAR

	2016	2015	2014	2013	2012
Verhuureenheden in exploitatie					
<i>Sociaal vastgoed</i>					
- Vhe's zelfstandig	2.403	2.409	2.391	2.403	2.392
- Vhe's onzelfstandig	57	55	37	37	38
	2.460	2.464	2.428	2.440	2.430
- Bedrijfsruimten Almenum	6	6	6	6	6
Totaal aantal verhuureenheden (vhe's)	2.466	2.470	2.434	2.446	2.436
<i>Vastgoedbeleggingen</i>					
- Vhe's zelfstandig	3	4	4	4	5
- Garages	21	21	21	21	21
- Overige bedrijfsruimten/winkels	2	2	2	2	2
Totaal aantal verhuureenheden (vhe's)	26	27	27	27	28
<i>In beheer</i>					
- Vhe's zelfstandig	130	130	130	130	
Totaal aantal verhuureenheden (vhe's)	130	130	130	130	
- Gemiddelde grondslag onroerende-zaak belasting	93	92	94	105	113
Mutaties					
- Aantal nieuw opgeleverd	2	30	14	14	
- Aantal aangekocht					
- Aantal verkocht	-7	-9	-4	-4	-16
- Aantal gesloopt					
- Herclassificatie sociaal vastgoed		15			
Aantal mutaties per saldo	-5	36	10	10	-16
Aantal zelfstandige vhe's naar huurprijsklasse					
- Goedkoop	635	639	622	616	666
- Betaalbaar	1662	1653	1639	1497	1633
- Duur<huurtoeslaggrens	106	117	128	286	91
- Duur>huurtoeslaggrens	3	4	6	8	7
Totaal aantal vhe's	2.406	2.413	2.395	2.407	2.397
Kwaliteit					
- Kosten niet planmatig onderhoud per vhe	412	406	327	401	383
- Kosten planmatig onderhoud per vhe	1.417	576	788	1.209	1.225
Totale kosten per vhe	1.829	983	1.115	1.610	1.608
Prijs/kwaliteitverhouding					
- Gemiddeld aantal punten WWS	141,99	138,80	139,85	140,10	137,05
- Gemiddelde netto huurprijs per maand ultimo jaar	470,91	466,10	457,54	436,24	419,07
- Gemiddelde puntprijs per vhe	3,32	3,36	3,27	3,11	3,06
Het verhuren van woningen					
- Mutatiegraad in %	9,46	8,9	8,6	9,1	8,88
- Acceptatiegraad in %	73,37	87,85	85,71	90,28	77,42
- Gemiddeld aantal reacties per vhe (reactiegraad)	20,01	18,51	15,08	15,08	19,81
- Huurachterstand in % van de jaarhuur	0,62	0,77	0,88	0,86	0,52
- Huurderving in % van de jaarhuur	2,07	1,46	1,13	0,98	0,82



KENGETALLEN PER ULTIMO BOEKJAAR

	2016	2015	2014	2013	2012
<i>Onderstaande kengetallen gebaseerd op geconsolideerde jaarrek.</i>					
Financiële continuïteit ultimo boekjaar					
- Solvabiliteit	79,38	79,29	43,24	40,28	30,03
- Liquiditeit (current ratio)	6,55	5,74	1,45	2,87	6,01
- Rentabiliteit eigen vermogen	2,22	2,47	16,96	23,34	4,87
- Rentabiliteit vreemd vermogen	5,86	2,31	9,27	3,13	3,28
- Rentabiliteit totaal vermogen	2,81	2,38	11,88	11,06	3,35
- Interne financiering per vhe	65.547	63.950	13.757	10.538	6.708
- Operationele cash-flow per vhe (x € 1.000,-)	1.621	2.028	1.604	1.857	2.440
- Interest dekkingsratio (ICR)	2,76	6,58	4,28	4,72	5,18
- Loan to value	26,86%	25,60%	26,54%	29,28%	33,50%
Balans en Winst- en Verliesrekening					
- Eigen vermogen per vhe	69.466	67.789	13.600	12.002	9.201
- Totale opbrengsten per vhe	5.797	6.071	6.120	5.570	5.957
- Bedrijfslasten per vhe	1.530	1.881	2.078	1.882	1.866
- Renteresultaat per vhe	554	530	448	431	479
- Jaarresultaat per vhe	1.464	1.588	2.216	2.650	448
Personeelsbezetting					
- Aantal formatieplaatsen per 1000 vhe's per ultimo boekjaar: (<i>exclusief tijdelijk en ingeleend personeel</i>)					
- Technische uitvoerende dienst	5,84	5,83	4,47	4,45	4,47
- Administratief/algemeen	5,84	6,19	8,49	9,24	9,85
Totaal aantal formatieplaatsen	11,66	12,00	12,95	13,69	14,31



De Bouwvereniging

Jaarrekening 2016

GECONSOLIDEERDE BALANS DEBET		31-12-2016	31-12-2015 (Herrekend)
		€(000)	€(000)
VASTE ACTIVA			
Materiële vaste activa			
Sociaal vastgoed in exploitatie (DAEB)	A	194.320	191.794
Commercieel vastgoed in exploitatie (niet-DAEB)	B	725	940
Onroerende zaken in ontwikkeling bestemd voor exploitatie	C	3.570	2.530
Onroerende en roerende zaken voor eigen gebruik	D	1.385	1.400
		200.000	196.665
Financieel vaste activa			
Deelnemingen	E	1.154	1.193
Vorderingen op groepsmaatschappijen	F	582	582
Latente belastingvordering(en)	G	4.560	4.869
		6.295	6.644
SOM VAN DE VASTE ACTIVA		206.295	203.309
VLOTTENDE ACTIVA			
Voorraden			
Overige voorraden	H	152	193
		152	193
Vorderingen			
Huurdebiteuren	I	89	101
Overige vorderingen	J	9	5
Overlopende activa	K	526	205
		624	311
Liquide middelen			
	L	8.475	7.181
SOM VAN DE VLOTTENDE ACTIVA		9.250	7.685
TOTAAL ACTIVA		215.546	210.994

GECONSOLIDEERDE BALANS CREDIT		31-12-2016	31-12-2015 (Herrekend)
Ná resultaatbestemming		€(000)	€(000)
EIGEN VERMOGEN			
Overige reserve	M	87.416	84.790
Herwaarderingsreserve	N	83.679	82.513
		171.095	167.303
LANGLOPENDE SCHULDEN			
Schulden/leningen kredietinstellingen	O	38.688	38.836
Overige schulden	P	4.351	3.517
		43.039	42.353
KORTLOPENDE SCHULDEN			
Schulden aan leveranciers	Q	253	301
Belastingen en premies sociale verzekeringen	R	273	96
Overlopende passiva	S	885	941
		1.412	1.338
TOTAAL PASSIVA		215.546	210.994

GECONSOLIDEERDE RESULTATENREKENING 2016 (functionele indeling)		2016	2015 (Herrekend)
		€(000)	€(000)
Huuropbrengsten	A	13.374	13.296
Opbrengsten servicecontracten	B	655	684
Lasten servicecontracten	C	-668	-696
Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	D	-2.612	-2.514
Lasten onderhoudsactiviteiten	E	-3.879	-3.144
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	F	-1.041	-1.034
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille		5.828	6.592
Opbrengst verkocht vastgoed in ontwikkeling	G	-	43
Lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling	H	-52	-4
Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling		-52	39
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	I	821	939
Toegerekende organisatiekosten	J	-17	-17
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille op moment verkoop	K	-740	-849
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille		64	73
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	L	-827	-594
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	M	1.596	-5.608
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille		770	-6.202
Overige organisatiekosten	N	-54	-64
Leefbaarheid	O	-211	-179
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	P	14	24
Rentelasten en soortgelijke kosten	Q	-2.269	-897
Saldo financiële baten en lasten		-2.519	-1.116
RESULTAAT UIT GEWONE BEDRIJFSUITOEFENING VÓÓR BELASTINGEN		4.091	-614
Belastingen resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening	R	-309	4.712
Aandeel in resultaat deelnemingen	S	10	28
RESULTAAT NA BELASTINGEN		3.792	4.126
TOTAALRESULTAAT		3.792	4.126

KASSTROOMOVERZICHT (DIRECTE METHODE)		2016	2015
		€(000)	€(000)
1.1	Huurontvangsten	13.350	13.227
1.1.1	Zelfstandige huurwoningen DAEB	12.973	12.850
1.1.2	Zelfstandige huurwoningen niet-DAEB	32	41
1.1.3	Onzelfstandig wooneenheden DAEB	313	304
1.1.7	Maatschappelijk ontroerend goed	20	13
1.1.10	Parkeervoorzieningen DAEB	12	19
1.2	Ontvangst vergoedingen	660	625
1.4	Overige bedrijfsontvangen	162	136
1.5	Renteontvangsten	3	19
A		14.175	14.007
1.6	Erfpacht	2	2
1.7	Personeelsuitgaven	1.988	2.064
1.7.1	Lonen en salarissen	1.515	1.568
1.7.2	Sociale lasten	245	237
1.7.3	Pensioenlasten	228	259
1.8	Onderhoudsuitgaven	2.608	1.871
1.9	Overige bedrijfsuitgaven	2.734	2.745
1.10	Rentebetalingen	1.443	1.295
1.11a	Sectorspecifieke heffingen onafhankelijk van het resultaat	11	-
1.11b	Verhuurderheffing	1.141	1.025
1.13	Vennootschapsbelasting	259	
B		10.186	9.002
KASSTROOM UIT OPERATIONELE ACTIVITEITEN A -/- B)		3.989	5.005
Materiële vaste activa - ingaande kasstroom			
2.1A	Verkoopontvangsten bestaande huur, woon- en niet woongelegenheden	907	1.062
	Verkoopontvangsten nieuwbouw, woon- en niet woongelegenheden		
	Verkoopontvangsten grond en overig		
C		907	1.062
Materiële vaste activa - uitgaande kasstroom			
2.6A	Uitgaven nieuwbouw huur, woon- en niet woongelegenheden	1.967	1.422
	Uitgaven nieuwbouw koop, woon- en niet woongelegenheden		
2.7A	Uitgaven woningverbetering, woon- en niet woongelegenheden	1.339	657
	Uitgaven aankoop woongelegenheden (inclusief VOV)		
2.14A	Uitgaven overige investeringen	122	102
2.15A	Externe kosten bij verkoop	26	31
D		3.454	2.212
Saldo in- en uitgaande kasstroom materiële vaste activa (C -/- D = E)		-2.547	-1.150
Financiële vaste activa - ingaande kasstroom			
2.17.1	Ontvangsten verbindingen en overig		157
	Uitgaven verbindingen en overig		
Saldo in- en uitgaande kasstroom financiële vaste activa F		-	157
KASSTROOM UIT INVESTERINGS-ACTIVITEITEN (E + F)		-2.547	-993

3.1.1	Opgenomen door WSW geborgde leningen		5.000
	Opgenomen niet door WSW geborgde leningen		
	G	-	5.000
3.2.1	Aflossing door WSW geborgde leningen	148	4.143
	Aflossing niet door WSW geborgde leningen		
	H	148	4.143
	KASSTROOM UIT FINANCIERINGS- ACTIVITEITEN (G -/- H)	-148	857
4.1	TOTAAL KASSTROOM = MUTATIE LIQUIDE MIDDELEN	1.294	4.869
5.1	LIQUIDE MIDDELEN PER 1 JANUARI	7.181	2.312
5.2	LIQUIDE MIDDELEN PER 31 DECEMBER	8.475	7.181

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.

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

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

Stelselwijziging

De voor Stichting v/h De Bouwvereniging belangrijkste wijzigingen voortvloeiend uit het implementeren van de nieuwe RJ 645, de Woningwet 2015, respectievelijk de RTIV en BTIV zijn:

- De waardering van onroerende zaken in exploitatie tegen marktwaarde in verhuurde staat, bepaald overeenkomstig het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde voor onroerende zaken in exploitatie en het hiermee samenhangend niet langer afschrijven van onroerende zaken in exploitatie;
- Het opnemen van aangepaste modellen voor de balans en de resultatenrekening.

De hiervoor genoemde wijzigingen en keuzemogelijkheden hebben ertoe geleid dat Stichting v/h De Bouwvereniging haar stelsel van waardering en resultaatbepaling vanaf 2016 heeft gewijzigd op de volgende onderdelen:

- De tot en met 2015 voor sociaal vastgoed gevolgde waardering tegen de historische kosten verminderd met cumulatieve afschrijvingen en duurzame waardeverminderingen / bedrijfswaarde is vanaf 2016 gewijzigd in waardering tegen marktwaarde in verhuurde staat, bepaald overeenkomstig het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde voor onroerende zaken in exploitatie;
- De tot en met 2015 voor commercieel vastgoed gevolgde waardering tegen de historische kosten verminderd met cumulatieve afschrijvingen en duurzame waardeverminderingen is vanaf 2016 gewijzigd in waardering tegen marktwaarde in verhuurde staat, bepaald overeenkomstig het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde voor onroerende zaken in exploitatie;

De realisatie van de marktwaarde in verhuurde staat en de daarmee samenhangende ongerealiseerde herwaardering is sterk afhankelijk van het te voeren beleid van de Stichting v/h De Bouwvereniging. Ter zake verwijzen wij tevens naar het bestuursverslag, waarin is toegelicht dat het grootste deel van de herwaarderingsreserve bij ongewijzigd beleid niet of eerst op zeer lange termijn realiseerbaar is. Het is niet het beleid en past niet binnen het bestaansdoel van Stichting v/h De Bouwvereniging een actief verkoopbeleid te voeren om de herwaarderingsreserve te realiseren. Latente belastingvorderingen over het verschil tussen de marktwaarde en de te realiseren verkoopwaarde zijn in de balanswaardering dan ook niet opgenomen.

Als gevolg van de waardering tegen marktwaarde van onroerende zaken in exploitatie is een eventuele afwaardering van vastgoedontwikkelingsprojecten naar lagere bedrijfswaarde herrekend op basis van de marktwaarde in verhuurde staat als toets ter bepaling van eventuele duurzame waardeverminderingen.

De wijzigingen in de waarderingsgrondslagen zoals hiervoor genoemd zijn als stelselwijziging verwerkt in het vermogen en resultaat, waarbij de vergelijkende cijfers 2015 in de jaarrekening 2016 zijn aangepast. Op basis van deze stelselwijziging is het vermogen per 31 december 2015 herrekend. Het eigen vermogen is toegenomen met een bedrag van € 123,6 miljoen, van € 43,7 miljoen naar € 167,3 miljoen.

Het resultaat over 2015 bedraagt op basis van de nieuwe grondslagen € 11,6 miljoen positief. Indien op de oude grondslagen zou zijn gewaardeerd, dan zou het resultaat € 10,2 miljoen positief hebben bedragen. Het effect van de stelselwijziging kan worden uitgesplitst naar de individuele posten.

Voor de individuele balansposten zijn de verschillen met de oorspronkelijke cijfers in de jaarrekening 2015 in de toelichting op de betreffende jaarrekeningposten in de jaarrekening 2016 vermeld.

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.

Balans per 1-1-2015	Jaarrekening 2015	Na stelselwijziging	Effect stelselwijziging
Activa			
Sociaal vastgoed in exploitatie	65.769.583	-	-65.769.583
Commercieel vastgoed in exploitatie	423.119	-	-423.119
Sociaal vastgoed in ontwikkeling	4.238.000	4.749.432	511.432
Sociaal vastgoed in exploitatie MW	-	194.445.189	194.445.189
Commercieel vastgoed in exploitatie MW	-	943.404	943.404
Rest activa	6.968.298	6.968.298	-
Totaal	77.399.000	207.106.324	129.707.324
Passiva			
Overige reserves	33.469.000	74.438.977	40.969.977
Herwaarderingsreserve	-	88.737.346	88.737.346
Rest passiva	43.930.000	43.930.000	-
Totaal	77.399.000	207.106.324	129.707.324

Resultatenrekening over 2015	Jaarrekening 2015	Na stelselwijziging	Effect stelselwijziging
Verkoopresultaat vastgoedportefeuille	805.000	90.293	-714.707
Afschrijvingen MVA in exploitatie	-1.771.000	-	1.771.000
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoed in expl.	-	-5.607.819	-5.607.819
Overige waardeveranderingen (92510)	952.680	-594.000	-1.546.680
Effect stelselwijziging op het resultaat 2015			-6.098.205
Totaal resultaat	10.224.000		4.125.795

Balans per 31-12-2015	Jaarrekening 2015	Na stelselwijziging	Effect stelselwijziging
Activa			
Sociaal vastgoed in exploitatie	68.708.539	-	-68.708.539
Commercieel vastgoed in exploitatie	416.210	-	-416.210
Sociaal vastgoed in ontwikkeling	2.530.000	2.530.000	-
Sociaal vastgoed in exploitatie MW	-	191.794.282	191.794.282
Commercieel vastgoed in exploitatie MW	-	940.285	940.285
Rest activa	15.729.251	15.729.251	-
Totaal	87.384.000	210.993.818	123.609.818
Passiva			
Overige reserves	43.693.000	84.790.200	41.097.200
Herwaarderingsreserve	-	82.512.618	82.512.618
Rest passiva	43.691.000	43.691.000	-
Totaal	87.384.000	210.993.818	123.609.818

Resultatenrekening over 2016	Jaarrekening 2016	Na stelselwijziging	Effect stelselwijziging
Verkoopresultaat vastgoedportefeuille	631.831	64.404	-567.427
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoed in expl.	-	1.596.314	1.596.314
Overige waardeveranderingen	-1.574	-826.574	-825.000
Effect stelselwijziging op het resultaat 2016			203.887
Totaal resultaat	3.588.368		3.792.255

Verloopoverzicht overige reserves	2.016
Overige reserves 1/1	43.693.000
Invloed stelselwijziging (cumulatief effect)	41.097.200
Herrekenende overige reserves 1/1	84.790.200

Verloopoverzicht herwaarderingsreserve	2.016
Herwaarderingsreserve 1-1	-
Invloed stelselwijziging (cumulatief effect)	82.512.618
Herrekenende herwaarderingsreserve 1-1	82.512.618
Realisatie verkoop	-430.240
Mutatie door herwaardering	1.596.314
Herwaarderingsreserve 31-12	83.678.692

Algemene grondslagen

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

Schattingen

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

Consolidatiegrondslagen

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

Onroerende zaken in exploitatie

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

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

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

Woningstichting v/h De Bouwvereniging hanteert de basisversie van het "Handboek modelmatig waarderen marktwaarde".

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

- jaarlijkse huurverhoging eerste jaar 0,0%, tweede jaar 1,07 %, derde jaar 1,53 % en daarna 2%;
- Prijsinflatie eerste jaar 0,6 %, tweede jaar 1,07 %, derde jaar 1,53 % en daarna 2 %;
- Loonstijging eerste jaar 1,6 %, tweede jaar 1,9 %, derde jaar 2,2 % en daarna 2,5 %;
- Bouwkostenstijging eerste jaar 1,6 %, tweede jaar 1,9 %, derde jaar 2,2 % en daarna 2,5 %;
- kosten algemeen beheer per woning op basis van de goedgekeurde meerjarenbegroting;
- huurdering 1%;
- disconteringsvoet van 5,00%;
- de grondcomponent wordt gevormd door de contant gemaakte actuele waarde;
- het planmatige onderhoud is conform de meerjarenonderhoudsbegroting per complex verwerkt;
- norm voor dagelijks onderhoud conform goedgekeurde meerjarenbegroting;
- verkoop van huurwoningen in de eerste vijf jaar (totaal 50);
- verwerking van nu bekend zijnde te slopen woningen;

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'.

Complexindeling

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

Doorexploiteer- en uitpondscenario

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

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

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

Macro economische parameters

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

Parameters woongelegenheden	2016	2017	2018	2019	2020 e.v.
Prijsinflatie	0,20%	0,60%	1,07%	1,53%	2,00%
Loonstijging	1,60%	1,70%	1,57%	2,03%	2,50%
Bouwkostenstijging	1,60%	1,70%	1,57%	2,03%	2,50%
Leegwaardestijging	2,60%	2,30%	2,10%	2,00%	2,00%

Parameters woongelegenheden Type \ Bouwjaar	<1960	1960-1974	1975-1989	1990-2004	>= 2005
Instandhoudingsonderhoud per vhe – EGW	909	984	837	858	861
Instandhoudingsonderhoud per vhe – MGW	849	969	787	859	846
Instandhoudingsonderhoud per vhe – zorgeenheid (extramuraal)	1018	1005	884	987	992

Parameters woongelegenheden	2016	2017	2018	2019	2020 e.v.
Mutatieonderhoud – EGW	823	823	823	823	823
Mutatieonderhoud – MGW	618	618	618	618	618
Mutatieonderhoud - zorgseenheid (extramuraal)	618	618	618	618	618
Beheerkosten – EGW	420	420	420	420	420
Beheerkosten – MGW	413	413	413	413	413
Beheerkosten - zorgseenheid (extramuraal)	381	381	381	381	381
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 xx)		0,60%	1,07%	1,53%	2,00%
Verhuurderheffing, als percentage van de WOZ (vanaf 2023 e.v. 0,543%)		0,536%	0,569%	0,569%	0,569%
Huurstijging boven prijs- inflatie voorgaand jaar – zelfstandige eenheden		1,20%	0,80%	0,40%	0,00%
Huurstijging boven prijs- inflatie voorgaand jaar – onzelfstandige eenheden	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Huurderving, als percentage van de huursom	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%
Mutatiekans bij doorexploiteren	Som aantal mutaties afgelopen vijf jaar : som aantal vhe's afgelopen vijf jaar				
Mutatiekans bij uitponden	De mutatiekans in het uitpondscenario kan per prognosejaar variëren, waarbij de mutatiekans voor doorexploiteren de basis vormt voor de hoogte van de mutatiekans bij uitponden.				
Verkoopkosten bij uit- ponden, als percentage van de leegwaarde	1,70%	1,70%	1,70%	1,70%	1,70%
Disconteringsvoet	7,29%	7,29%	7,29%	7,29%	7,29%

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

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

Parameters maatschappelijk onroerend goed	2016	2017	2018	2019	2020 e.v.
Prijsinflatie		2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Instandhoudingsonderhoud	€ 5,00 per m² bvo				
Mutatieonderhoud	€ 10,00 per m² bvo				
Marketing	14,00% van de marktjaarhuur				
Beheerkosten maatschappelijk onroerend goed	3,00% van de markthuur				
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten als percentage van de WOZ (exclusief gemeentelijke OZB die is gebaseerd op de gemeentelijke tarieven 2016, uitgedrukt in een percentage van de WOZ waarde met waardepeildatum 1 januari)	0,13%	0,13%	0,13%	0,13%	0,13%
Disconteringsvoet	10,10%	10,10%	10,10%	10,10%	10,10%

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

Parameters parkeer- gelegenheden	2016	2017	2018	2019	2020 e.v.
Prijsinflatie		0,60%	1,07%	1,53%	2,00%
Instandhoudingsonderhoud - garagebox	€ 154,00 per jaar				
Beheerkosten – garagebox	€ 35,00 per jaar				
Belastingen en verzekeringen, uitgedrukt in een percentage van de WOZ waarde met waardepeildatum 1 januari		0,60%	1,07%	1,53%	2,00%
Disconteringsvoet	7,47%	7,47%	7,47%	7,47%	7,47%

Voor splitsingskosten is een norm gehanteerd van € 500 per te splitsen eenheid. De verkoopkosten bedragen € 500 per verhuureenheid. De overdrachtskosten, bestaande uit overdrachtsbelasting alsmede notaris- en registratiekosten, bedragen 7% van de berekende waarde van een verhuureenheid.

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 vastgoedbeleggingen'.

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).

Waardering Balans

Materiële vaste activa

Onroerende zaken in ontwikkeling bestemd voor 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'.

Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

Deze activa zijn gewaardeerd tegen historische kostprijs, verminderd met de afschrijvingen volgens het lineaire systeem. De onroerende zaken ten dienste van de exploitatie in ontwikkeling zijn gewaardeerd tegen de tot en met de balansdatum bestede bedragen.

Automatiseringsuitgaven worden in vijf jaar afgeschreven. Overige uitgaven in het kader van de bedrijfsvoering worden tussen de vijf en tien jaar afgeschreven.

Financiële vaste activa

Deelnemingen in groepsmaatschappijen

Deelnemingen in groepsmaatschappijen waarin invloed van betekenis op het zakelijke en financiële beleid wordt uitgeoefend, worden gewaardeerd op de nettovermogenswaarde, doch niet lager dan nihil. Deze nettovermogenswaarde wordt berekend op basis van de grondslagen van De bouwvereniging.

Deelnemingen met een negatieve nettovermogenswaarde worden op nihil gewaardeerd. Wanneer De Bouwvereniging geheel of ten dele instaat voor schulden van de desbetreffende deelneming, respectievelijk de feitelijke verplichting heeft de deelneming (voor haar aandeel) tot betaling van haar schulden in staat te stellen, wordt een voorziening gevormd. Bij het bepalen van de omvang van deze voorziening wordt rekening gehouden met reeds op vorderingen op de deelneming in mindering gebrachte voorzieningen voor oninbaarheid.

Vorderingen op maatschappijen waarin wordt deelgenomen

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

Andere deelnemingen

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

Vorraden

Overige voorraden

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

Vorderingen

Overige vorderingen

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

Liquide middelen

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

Voorzieningen

Pensioenvoorzieningen

De pensioenregeling is ondergebracht bij Stichting Pensioenfonds voor de Woningcorporaties (SPW). De pensioenregeling van het SPW is een toegezegd-pensioen-regeling. Stichting De Bouwvereniging heeft in het geval van een tekort bij het SPW geen verplichting tot het voldoen van aanvullende bijdragen anders dan hogere toekomstige premies. De betaalde premie wordt jaarlijks ten laste van de winst en verliesrekening gebracht.

Voorziening latente belastingen

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

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

Langlopende schulden

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

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

Kortlopende schulden

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

Resultaatbepaling

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

Waardering winst-en-verliesrekening

Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille

Huuropbrengsten

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

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

Opbrengsten en lasten servicecontracten

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

Lasten verhuur en beheeractiviteiten

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

Lasten onderhoudsactiviteiten

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

Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille

De post Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille betreft het saldo van de behaalde verkoopopbrengst minus de toerekenbare verkoop- en organisatiekosten en de geactiveerde waarde met betrekking tot het vastgoed. Verkoopopbrengsten worden in het resultaat verwerkt in het jaar waarin de leveringsakte van de verkoop bij de notaris passeert.

Waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Overige waardeveranderingen van (im)materiële vaste activa en vastgoedportefeuille

De overige waardeveranderingen worden gevormd door de waardevermindering die is ontstaan door gedurende het verslagjaar nieuw aangane juridische en feitelijke verplichtingen met betrekking tot investeringen in nieuwbouw en herstructurering. Bij het bepalen van het moment waarop de verschillen tussen boekwaarde (stichtingskosten) en de geschatte toekomstige marktwaarde bij nieuwbouwprojecten ten laste van het resultaat worden afgeboekt is de formulering “intern geformaliseerd en extern gecommuniceerd” van toepassing. Onder intern geformaliseerd en extern gecommuniceerd wordt verstaan:

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

Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

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

Saldo financiële baten en lasten

Overige organisatiekosten

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

Leefbaarheid

Onder deze post zijn leefbaarheidsuitgaven inzake sociale activiteiten en fysieke activiteiten opgenomen.

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

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

Resultaat deelnemingen

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

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

Rentebaten

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

Rentelasten

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

De 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-aftekbare kosten. Tevens wordt rekening gehouden met wijzigingen die optreden in de latente belastingvorderingen en latente belastingschulden uit hoofde van wijzigingen in het te hanteren belastingtarief.

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

TOELICHTING OP DE GECONSOLIDEERDE BALANS

VASTE ACTIVA

Materiële vaste activa

DAEB

A. Verloopoverzicht onroerende zaken in exploitatie

Boekwaarde onroerende zaken in exploitatie 1/1	191.794	65.770
Invloed stelselwijziging (cumulatief effect)		128.676
Herrekenende boekwaarde onroerende zaken in exploitatie 1/1	191.794	194.446
Investerings, initiële verkrijgingen	1.339	652
Overboeking van onroerende zaken in ontwikkeling	115	3.161
Buitengebruikstellingen door verkoop	-538	-849
Winsten of verliezen agv aanpassingen van de marktwaarde	1.611	-5.605
Overige mutaties		-11
Boekwaarde onroerende zaken in exploitatie 31/12	194.320	191.794
Bedrijfswaarde onroerende zaken in exploitatie 31/12	143.435	150.726

Niet DAEB

B. Verloopoverzicht onroerende zaken in exploitatie

Boekwaarde onroerende zaken in exploitatie 1/1	940	423
Invloed stelselwijziging (cumulatief effect)		520
Herrekenende boekwaarde onroerende zaken in exploitatie 1/1	940	943
Buitengebruikstellingen door verkoop	-202	
Winsten of verliezen agv aanpassingen van de marktwaarde	-13	-3
Boekwaarde onroerende zaken in exploitatie 31/12	725	940
Bedrijfswaarde onroerende zaken in exploitatie 31/12	601	975

TOTAAL

Verloopoverzicht onroerende zaken in exploitatie

Boekwaarde onroerende zaken in exploitatie 1/1	192.734	66.193
Invloed stelselwijziging (cumulatief effect)		129.196
Herrekenende boekwaarde onroerende zaken in exploitatie 1/1	192.734	195.389
Investerings, initiële verkrijgingen	1.339	652
Overboeking van onroerende zaken in ontwikkeling	115	3.161
Buitengebruikstellingen door verkoop	-740	-849
Winsten of verliezen agv aanpassingen van de marktwaarde	1.598	-5.608
Overige mutaties		-11
Boekwaarde onroerende zaken in exploitatie 31/12	195.045	192.734

Bedrijfswaarde onroerende zaken in exploitatie 31/12

144.036	151.701
---------	---------

Onroerende zaakbelasting

De waarde van de onroerende zaken ten dienste van de exploitatie bedroeg volgens de aanslag onroerende zaakbelasting 2016 € 1,02 miljoen.

Verzekering

Het kantoor en de werkplaats zijn per 31 december 2016 verzekerd tegen het risico van brand- en stormschade voor een bedrag van € 3,2 miljoen. De wijziging van de verzekerde waarden vindt ultimo elk jaar middels indexering plaats.

C. Verloopoverzicht onroerende zaken in ontwikkeling bestemd voor exploitatie

Boekwaarde onroerende zaken in ontwikkeling bestemd voor exploitatie 1/1	2.530	4.238
Invloed stelselwijziging (cumulatief effect)		-304
Herrekenende boekwaarde onroerende zaken in ontwikkeling bestemd voor exploitatie 1/1	2.530	3.934
Buitengebruikstellingen en afstotingen	1.980	1.721
Winsten of verliezen agv aanpassingen van de marktwaarde	-825	
Overboekingen van/naar voorraden, vastgoed voor eigen gebruik en vastgoed in exploitatie	-115	-2.347
Overige mutaties		-778
Boekwaarde onroerende zaken in ontwikkeling bestemd voor exploitatie 31/12	3.570	2.530

D. Onroerende en roerende zaken voor eigen gebruik

Saldo begin boekjaar:	4.021	3.845
- aanschaffingswaarde	-2.621	-2.416
- afschrijvingen	1.400	1.429
Boekwaarde		

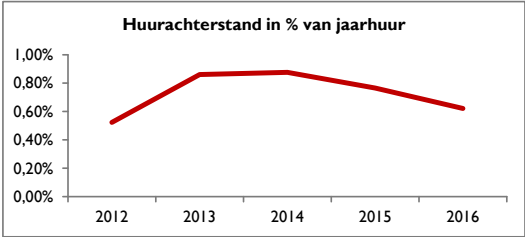
Mutaties in het boekjaar:

- desinvesteringen	189	176
- correctie afschrijvingen		-205
	189	-29

Saldo einde boekjaar:

- aanschaffingswaarde	4.210	4.021
- afschrijvingen	-2.621	-2.621
Boekwaarde	1.589	1.400

De investeringen betreffen ICT (63) en het kantoor (126).

	huidig boekjaar x € 1.000	vorig boekjaar x € 1.000
Financieel vaste activa		
E. Deelnemingen		
50% in het aandelenkapitaal van de Kanaalweg B.V.	9	9
50% deelname in de VOF Zuiderhaven	1.145	1.184
	1.154	1.193
F. Vorderingen op groepsmaatschappijen		
Kanaalweg BV: verstrekte voorschotten en voorbereidende investeringen	582	582
In beide rechtspersonen is De Bouwvereniging voor 50 % deelnemer via de Woningbeheer Participatie BV.		
G. Verloopoverzicht latente belastingvorderingen		
Latente belastingvorderingen 1/1	4.869	800
<u>Latente fiscale waardering langlopende leningen</u>		
Stand per 1/1	189	244
Mutatie boekjaar	-55	-55
Stand per 31/12	135	189
<u>Latentie a.q.v. waardering embedded derivaten</u>		
Stand per 1/1	577	556
Mutatie boekjaar	219	21
Stand per 31/12	797	577
<u>Latentie a.q.v. verrekenbare verliezen VPB</u>		
Stand per 1/1	4.102	-
Vorming per 01-01-2015		5.122
Mutatie boekjaar	-474	-1.020
Stand per 31/12	3.628	4.102
Latente belastingvorderingen 31/12	4.560	4.869
In 2013 is er een fiscaal verlies geleden van circa 26 miljoen door een fiscale afboeking op het bezit. Als gevolg hiervan is er in 2015 een actieve belastinglatentie gevormd waarbij toekomstige verrekenbare fiscale winsten t/m 2024 contant zijn gemaakt (rekenpercentage 3). Na de aangifte VPB 2015 resteert er volgens de fiscus nog een bedrag van 26,3 mln te verrekenen verliezen De herrekenende actieve latentie per 31-12-2016 bedraagt € 3,6 mln.		
VLOTTENDE ACTIVA		
H. Voorraden		
Door digitalisering van het magazijn wordt vanaf eind 2015 met 'busvoorraad' gewerkt.		
- Voorraden geautomatiseerd magazijn	142	177
- Overige voorraad	10	16
	152	193
I. Huurdebiteuren		
Huurdebiteuren	89	101
 Huurachterstanden uitgedrukt in een percentage van de jaarhuur	0,62%	0,77%
J. Overige vorderingen		
Debiteuren vertrokken huurders	127	135
Overige debiteuren	25	12
af: Voorziening dubieuze debiteuren	-143	-142
Totaal	9	5
Verloop voorziening dubieuze debiteuren:		
Saldo begin boekjaar	-142	-172
af: afgeboekte posten	21	36
bij: toevoeging aan voorziening	-22	-6
Saldo einde boekjaar	-143	-142
Als dubieus wordt elke vordering aangemerkt die ouder is dan zes maanden, plus de als dubieus beschouwde vorderingen jonger dan zes maanden. Met name WSNP-zaken.		
K. Overlopende activa		
Nog te ontvangen opbrengsten		
Terug te ontvangen voorlopige aanslag VPB 2012	297	38
Rente	12	10
Leveranciers	90	14
Licenties	71	87
Verzekeringen	56	56
Leveranciers		
Totaal	526	205

	huidig boekjaar x € 1.000	vroeg boekjaar x € 1.000
L. Liquide middelen		
Deposito rekeningen	8.225	6.550
Rekening courant	247	628
Kas	3	3
Totaal direct opvraagbaar	8.475	7.181

EIGEN VERMOGEN

M. Verloopoverzicht overige reserves

Overige reserves 1/1	84.790	33.469
Invloed stelselwijziging (cumulatief effect)		40.970
Herrekenende overige reserves 1/1	84.790	74.439

Resultaat boekjaar voor stelselwijziging	3.588	10.224
Resultaat boekjaar effect stelselwijziging	-1.392	-490
Resultaat boekjaar na stelselwijziging	2.196	9.734

Realisatie uit herwaarderingsreserve	430	617
--------------------------------------	-----	-----

Overige reserves 31/12	87.416	84.790
------------------------	--------	--------

N. Verloopoverzicht herwaarderingsreserve

Herwaarderingsreserve 1/1	82.513	
Invloed stelselwijziging (cumulatief effect)		88.737
Herrekenende herwaarderingsreserve 1/1	82.513	88.737
Realisatie verkoop DAEB-woningen	-410	-617
Realisatie verkoop niet DAEB-woningen	-20	
Mutatie door herwaardering bezit	1.596	-5.607
Herwaarderingsreserve 31/12	83.679	82.513

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.

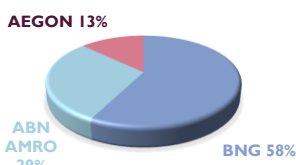
LANGLOPENDE SCHULDEN

O. Schulden/leningen kredietinstellingen

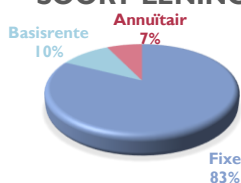
Saldo begin boekjaar	38.836	37.979
- nieuwe leningen		5.000
- aflossingen	-148	-4.143
Saldo einde boekjaar	38.688	38.836

Waarvan looptijd > 5 jaar	38.688	38.836
---------------------------	--------	--------

GELDVERSTREKKER



SOORT LENING



Alle leningen zijn geborgd via het Waarborgfonds Sociale Woningbouw.

De aflossingsverplichtingen bedragen:

- reguliere aflossingen	148	148
Totaal	148	148

Voor komend boekjaar bedragen de

- reguliere aflossingen € 154.000

De marktwaarde van de leningen bedraagt ultimo huidig boekjaar 48,876 mln.

Gewogen gemiddelde rentevoet: van alle leningen 3,50% 3,54%

P. Overige langlopende schulden

Beginsaldo	3.517	3.997
- mutaties	834	-480
Eindsaldo embedded derivaten	4.351	3.517

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

KORTLOPENDE SCHULDEN

Q. Schulden aan leveranciers

253	301
-----	-----

R. Belastingen en sociale verzekeringen

- omzetbelasting	273	96
	273	96

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

	huidig boekjaar x € 1.000	vorig boekjaar x € 1.000
S. Overlopende passiva		
- transitorische rente leningen	539	547
- vooruitontvangen huur	171	192
- voorziening servicefondsen (Glas, Service, Ontstopping)	69	67
- tegoed verlofuren personeel	38	38
- premies pensioenfonds	24	27
- kosten externe controle	25	16
- bijdrage huurdersvereniging	4	13
- opgeleverde nieuwbouw		12
- voorzieningen op complexniveau	4	4
- diversen	11	26
Totaal	885	941



Niet uit de balans blijkende rechten en verplichtingen

Obligoverplichting WSW

De Bouwvereniging is deelnemer in het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW). Hiervoor dient een obligoverplichting te worden aangehouden. Deze verplichting is voorwaardelijk. Zolang het risicovermogen van het WSW voldoende is om eventuele betalingsverplichtingen van WSW-deelnemers over te nemen, wordt geen beroep gedaan op deze obligoverplichting. De hoogte van het tarief is door het WSW vastgesteld op 3,85% van de geborgde leningen (inclusief de afgesloten leningen voor de toekomst). Voor de Bouwvereniging is de obligo voor het WSW € 1,489 mln.

Lease

De Bouwvereniging heeft drie bedrijfsbussen en twee personenauto's geleased. De leaseverplichting voor het komende boekjaar bedraagt € 39.300.

Jubileakosten

De berekende waarde van de jubilea-uitkeringen in de toekomst voor het huidige vaste personeel bedraagt € 135.178.

TOELICHTING OP DE GECONSOLIDEERDE RESULTATENREKENING

BEDRIJFSOPBRENGSTEN

A. Huuropbrengsten

Te ontvangen netto huur:

- woningen, garages en winkels

af: huurderwing wegens mutatieleegstand / oninbare huur

Totaal

13.656	13.493
-282	-197
13.374	13.296

De te ontvangen netto maandhuur steeg met € 9.000,- van € 1.134.000,- in december 2015 naar € 1.143.000,- in december 2016.

Specificatie huurmutatie:

Huurverhoging per 1 juli

In exploitatie genomen

Overige huuraanpassingen

Verkoop van woningen

Totaal

9	13
1	17
3	6
-4	-5
9	31

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

2,07%

1,46%

B. Opbrengsten servicecontracten

Te ontvangen vergoeding voor diverse diensten

Derving wegens leegstand

Totaal

663	692
-8	-8
655	684

C. Lasten servicecontracten

Stroomkosten

Schoonmaakkosten

Kosten ontstoppingen

Onderhoud tuinen

Glasverzekering

Servicekosten

Bijdrage inrichting Casa Cara

Bijdrage gasverbruik recreatie Casa Cara

Wassen ramen

Onderhoud recreatiezaal

Kabeltelevisie

Verwarmingskosten

Welzijnscommissie Almenum

Verontreinigingskosten

Waterverbruik

Telefoonkosten Almenum

Zorg / dect Almenum

VvE De Marne

VvE Plan Zuid

Normkosten algemeen beheer

Overige kosten

-110	-109
-104	-99
-42	-50
-55	-54
-25	-35
-38	-40
-1	-1
-2	-2
-10	-10
-6	-9
-23	-23
-138	-128
-10	-10
-9	-11
-17	-17
-3	-8
-16	-15
-16	-17
-8	-8
-24	-25
-11	-25
-668	-696

D. Lasten verhuur- en beheeractiviteiten

Sectorspecifieke heffingen

Salarissen, sociale premies, pensioenen

Inlenen personeel

Advisering door derden

Kosten externe controle

Vergoedingen RvC (incl. btw)

Organisatiekosten

Overige opbrengsten

-1.152	-1.025
-774	-824
-159	-54
-138	-146
-55	-38
-44	-44
-366	-442
75	60
-2.612	-2.514

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

- Controle van de jaarrekening

- Fiscale adviesdiensten

-55	-41
-15	-18
-70	-59

E. Lasten onderhoudsactiviteiten

Salarissen, sociale premies, pensioenen

Organisatiekosten

Planmatig onderhoud (uitbesteed werk)

Contractonderhoud (uitbesteed werk)

Niet planmatig onderhoud (uitbesteed werk)

-933	-946
-354	-367
-1.789	-1.100
-352	-316
-451	-417
-3.879	-3.144

	huidig boekjaar x € 1.000	orig boekjaar x € 1.000
F. Overige directe operationele lasten exploitatie bezit		
Onroerende zaakbelasting	-312	-300
Rioolbelasting	-460	-466
Waterschapslasten	-155	-147
Verzekeringen	-55	-46
Overige, o.a. contributie Aedes	-59	-75
	-1.041	-1.034
Netto gerealiseerd verkoop		
G. Opbrengst verkocht vastgoed in ontwikkeling		43
H. Lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling	-52	-4
I. Opbrengst verkopen	907	1.062
J. Kosten verkopen	-86	-123
K. Toegerekende organisatiekosten (lonen en bedrijfslasten)	-17	-17
k. Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille op moment verkoop	-740	-849
	12	112
L. Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille		
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-825	-594
	-827	-594
M. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille		
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	1.596	-5.608
	1.596	-5.608
N. Overige organisatiekosten		
Personeelskosten en samenhangende bedrijfslasten die gemaakt worden voor onder meer MT-zaken, contract Harlinga, ontwikkeling grondposities	-149	-158
Opbrengst contract Harlinga	95	94
	-54	-64
O. Leefbaarheid		
Salarissen, sociale premies, pensioenen	-98	-97
Overige bedrijfslasten	-35	-39
Externe uitgaven	-78	-43
	-211	-179
P. Rentebaten en soortgelijke opbrengsten		
Rentebaten op spaarrekeningen en deposito's	14	24
	14	24
Q. Rentelasten en soortgelijke kosten		
Rentelasten bestaande leningen	-1.435	-1.377
Waardeveranderingen embedded derivaten	-834	480
	-2.269	-897
R. Belastingen resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening		
Belastingen resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening	-309	4.712
	-309	4.712
S. Aandeel in resultaat deelnemingen		
Resultaat deelneming VOF Zuiderhaven	10	28
	10	28
Salarissen, pensioenen en sociale lasten		
Salarissen	1.471	1.519
Pensioenen	238	230
Sociale lasten	222	252
	1.931	2.002
De personeelskosten zijn als volgt gealloceerd:		
Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	774	824
Lasten onderhoudsactiviteiten	933	946
Verkoop vastgoed	13	13
Overige organisatiekosten	113	120
Leefbaarheid	98	98
Totaal	1.931	2.002

WNT-verantwoording 2016

1. BEZOLDIGING TOPFUNCTIONARISSEN

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

Naam	mw. P.E. van der Wier	dh. J.J. van Weerlee
Functiegegevens	directeur-bestuurder	directeur-bestuurder
Aanvang en einde functievervulling in 2016	1/1 - 31/12	
Omvang dienstverband (in fte)	1,0	
Gewezen topfunctionaris?	Nee	Ja
(Fictieve) dienstbetrekking?	Nee	-
Individueel WNT-maximum	131.000	-
Beloning	95.290	-
Belastbare onkostenvergoedingen	-	-
Beloningen betaalbaar op termijn	16.944	-
Subtotaal	112.234	-
Onverschuldigd betaald bedrag	-	-
Totaal bezoldiging 2016	112.234	-
Gegevens 2015		
Aanvang en einde functievervulling in 2015	1/10 - 31/12	1/1 - 30/09
Omvang dienstverband (in fte)	1,0	1,0
Beloning	23.593	78.450
Belastbare onkostenvergoedingen	-	-
Beloningen betaalbaar op termijn	2.829	-
Totaal bezoldiging 2015	26.422	78.450

1B. Leidinggevende topfunctionarissen zonder dienstbetrekking kalendermaand 1-12

Niet van toepassing.

1C. Toezichthoudende topfunctionarissen

Naam	O.G. Jelsma J.M. de Groot-	W.G.M. Megens	H.E. Kroeze	C. Hanenburg	Y. Tolsma
Functiegegevens	voorzitter	lid RvC	lid RvC	lid RvC	lid RvC
Aanvang en einde functievervulling in 2016	1/1 - 31/12	15/4 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	
Individueel WNT-maximum	19.650	13.100	13.100	13.100	
Beloning	9.000	4.604	6.500	6.500	
Belastbare onkostenvergoedingen	156	214	1.557	-	279
Beloningen betaalbaar op termijn	-	-	-	-	-
Subtotaal	9.156	4.818	8.057	6.500	6.779
Onverschuldigd betaald bedrag	-	-	-	-	-
Totaal bezoldiging 2016	9.156	4.818	8.057	6.500	6.779
Gegevens 2015					
Aanvang en einde functievervulling in 2015	1/1-31/12	1/1-31/12	1/1-31/12	1/1-31/12	1/1-31/12
Beloning	8.500	7.700	6.000	6.000	7.700
Belastbare onkostenvergoedingen	249	63	-	-	24
Beloningen betaalbaar op termijn	-	-	-	-	-
Totaal bezoldiging 2015	8.749	7.763	6.000	6.000	7.724

2. UITKERINGEN WEGENS BEÏNDIGING DIENSTVERBAND TOPFUNCTIONARISSEN MET OF ZONDER DIENSTBETREKING

Niet van toepassing.

3. OVERIGE RAPPORTAGEVERPLICHTINGEN OP GROND VAN DE WNT

Naast de hierboven vermelde topfunctionarissen zijn er geen overige functionarissen met dienstbetrekking die in 2016 een bezoldiging boven het WNT-maximum hebben ontvangen.

Er zijn in 2016 geen ontslaguitkeringen betaald aan overige functionarissen die op grond van de WNT dienen te worden vermeld, of die in eerdere jaren op grond van de WOPT of de WNT vermeld zijn of hadden moeten worden.

Overige informatie

Werknemers:

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

27,78

29,66

Vennootschapsbelasting

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

4.101

Bij:

- Fiscaal lagere afschrijving mva
- Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille
- Fiscaal lagere lasten onderhoud
- Fiscaal geen afwaardering van derivaten
- Bijdrageheffing bijzondere projectsteun wijkenaanpak
- Vrijval actieve belastinglatentie
- Boetes
- Toegerekende organisatiekosten
- Gemengde kosten

740
345

834

17
6

1.942

Af:

- Fiscaal lagere opbrengst huren (ivm huurderwing Plan Zuid)
- Fiscaal geen opbrengst woningverkoop
- Fiscaal geen waardeveranderingen
- Fiscaal geen waardering van derivaten onder rentelasten
- Fiscaal hogere lasten onderhoud
- Toevoeging belastinglatentie agv mutatie embedded derivaten
- Afschrijving Agio marktwaarde leningen
- Fiscaal geen opbrengst verkoop bedrijfsmiddelen
- Investeringsaftrek
- Fiscaal hogere bedrijfslasten

-68
-821
-1.596

-275
-30
-16

-2.806

Belastbare winst De Bouwvereniging

3.237

Verrekening compensabele verliezen

3.237

Belastbare winst De Bouwvereniging

Tarief VPB eerste schijf (€ 200.000 x 20 %)

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

Mutatie actieve latentie embedded derivaten

Agio op leningen

Verrekenbare fiscale winst 2014 met fiscaal verlies 2013

Mutatie voorziening actieve belasting latentie compensabele verliezen

Belastingen volgens de winst- en verliesrekening

-220

55

-643

474

309

-21

55

-4.102

-4.712

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



Enkelvoudige jaarrekening 2016

ENKELVOUDIGE BALANS DE BOUWVERENIGING	31-12-2016	31-12-2015 (Herrekend)
	€(000)	€(000)
VASTE ACTIVA		
<i>Immateriële vaste activa</i>		
Bouwclaims		
Goodwill		
Overig		
	-	-
<i>Materiële vaste activa</i>		
Onroerende zaken in exploitatie DAEB	194.320	191.794
Onroerende zaken in exploitatie niet-DAEB	725	940
Onroerende zaken in ontwikkeling	3.570	2.530
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	-	-
Onroerende en roerende zaken voor eigen gebruik	1.385	1.400
	200.000	196.665
<i>Financiële vaste activa</i>		
Deelnemingen	268	309
Vorderingen op groepsmaatschappijen	1.672	1.672
Latente belastingvordering(en)	4.560	4.869
Leningen u/g		
Overige effecten		
Te vorderen BWS-subsidies		
Overige vorderingen		
	6.499	6.850
SOM VAN DE VASTE ACTIVA	206.499	203.515
VLOTTENDE ACTIVA		
<i>Voorraden</i>		
Vastgoed bestemd voor verkoop		
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor verkoop		
Overige voorraden	152	193
	152	193
<i>Onderhanden projecten</i>	-	-
<i>Vorderingen</i>		
Huurdebiteuren	89	101
Gemeenten	-	-
Vorderingen op groepsmaatschappijen	-	-
Latente belastingvordering(en)	-	-
Belastingen en premies sociale verzekeringen	-	-
Overige vorderingen	9	5
Overlopende activa	526	205
	624	311
<i>Effecten</i>	-	-
<i>Liquide middelen</i>	8.272	6.975
SOM VAN DE VLOTTENDE ACTIVA	9.047	7.479
TOTAAL ACTIVA	215.546	210.994

ENKELVOUDIGE BALANS DE BOUWVERENIGING	31-12-2016	31-12-2015 (Herrekend)
Ná resultaatbestemming	€(000)	€(000)
EIGEN VERMOGEN		
Overige reserve	87.416	84.790
Herwaarderingsreserve	83.679	82.513
Aandeel derden	-	-
	171.095	167.303
VOORZIENINGEN		
Voorziening onrendabele investeringen en herstructurerings	-	-
Latente belastingverplichting	-	-
Voorziening pensioenen	-	-
Voorziening garantieverplichtingen	-	-
Voorziening reorganisatiekosten	-	-
Overige voorzieningen	-	-
	-	-
LANGLOPENDE SCHULDEN		
Schulden/leningen overheid	-	-
Schulden/leningen kredietinstellingen	38.688	38.836
Schulden aan maatschappijen waarin wordt deelgenomen	-	-
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken VOV	-	-
Overige schulden	4.351	3.517
	43.039	42.353
KORTLOPENDE SCHULDEN		
Schulden aan kredietinstellingen	-	-
Schulden aan leveranciers	253	301
Schulden aan maatschappijen waarin wordt deelgenomen	-	-
Belastingen en premies sociale verzekeringen	273	96
Schulden ter zake van pensioenen	-	-
Overige schulden	-	-
Overlopende passiva	885	941
	1.412	1.338
TOTAAL PASSIVA	215.546	210.994

RESULTATENREKENING DE BOUWVERENIGING 2016 (functionele indeling)	2016	2015 (Herrekend)
	€(000)	€(000)
Huuropbrengsten	13.374	13.296
Opbrengsten servicecontracten	655	684
Laste servicecontracten	-668	-696
Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	-2.612	-2.514
Lasten onderhoudsactiviteiten	-3.879	-3.144
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-1.041	-1.034
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	5.828	6.592
Opbrengst verkocht vastgoed in ontwikkeling	-	-
Lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling	-	-
Toegerekende organisatiekosten	-	-
Toegerekende financieringskosten	-	-
Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling	-	-
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	821	939
Toegerekende organisatiekosten	-17	-17
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille op moment verkoop	-740	-849
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	64	73
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-827	-594
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	1.596	-5.608
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarde	-	-
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop	-	-
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	770	-6.202
Overige organisatiekosten	-54	-64
Leefbaarheid	-211	-179
Waardeveranderingen financiële vaste activa en effecten	-	-
Opbrengst van vorderingen die tot vaste activa behoren en van effecten	-	-
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	14	24
Rentelasten en soortgelijke kosten	-2.269	-897
Saldo financiële baten en lasten	-2.519	-1.116
RESULTAAT UIT GEWONE		
BEDRIJFSUITOEFENING VÓÓR	4.143	-653
Belastingen resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening	-309	4.712
Aandeel in resultaat deelnemingen	-42	67
RESULTAAT NA BELASTINGEN	3.792	4.126
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	3.792	4.126

TOELICHTING AFWIJKINGEN GECONSOLIDEERDE T.O.V. ENKELVOUDIGE BALANS

ACTIVA	<i>huidig boekjaar</i>	<i>vorig boekjaar</i>
- Deelnemingen		
Eigen vermogen Participatie BV	268	309
- Groepsmaatschappijen		
Rekening Courant Participatie BV	1.672	1.672
Liquide middelen	8.272	6.975
Overige schulden	4.351	3.517
		(x € 1.000)

TOELICHTING AFWIJKINGEN GECONSOLIDEERDE T.O.V. ENKELVOUDIGE RESULTATENREKENING

Resultaat deelnemingen		
- Participatie BV	-42	67
		(x € 1.000)

OVERIGE GEGEVENS

Gebeurtenissen na balansdatum

Er zijn geen gebeurtenissen na balansdatum welke een materieel ander beeld geven op de gepresenteerde cijfers in dit verslag zodat ze hier vermeld dienen te worden.

Goedkeuring Jaarverslag

De gehele administratie en het samenstellen van de jaarrekening wordt in eigen beheer uitgevoerd. De administratie is volledig geautomatiseerd, waarbij voor het primaire proces gebruik gemaakt wordt van de programmapakketten van Aareon Automatisering uit Emmen.

Het jaarverslag is conform de Model-jaarverslaglegging volkshuisvestingsinstellingen opgesteld, rekening houdende met de richtlijnen voor de jaarverslaglegging en het BBSH.

De controle van de jaarrekening is opgedragen aan BDO Audit & Assurance BV. De rapportage geschiedt aan de Raad van Commissarissen.

Verklaring bestuurder

De bestuurder verklaart dat Stichting v/h De Bouwvereniging in 2016 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 2017

Namens het bestuur

P.E. van der Wier, directeur-bestuurder

Verklaring Raad van Commissarissen

De Raad van Commissarissen verklaart hierbij de door de bestuurder van Stichting v/h De Bouwvereniging aangeboden jaarrekening 2016 te hebben beoordeeld en akkoord bevonden. Deze vaststelling door het bestuur en de goedkeuring door de Raad van Toezicht is verleend nadat alle betrokkenen de stukken hebben gecontroleerd en kennis hebben genomen van de bevindingen van BDO Audit & Assurance BV.

Harlingen, 20 juni 2017

Namens de Raad van Commissarissen

W.G.M. Megens

W.H.C. Bulthuis

J.M. de Groot-Stoker

C.J. Hanenburg

H.E. Kroeze