

JAAERVERSLAG

2022



De Bouwvereniging



Inhoudsopgave

Voorwoord	4
Verslag bestuurder	5
Verslag RvC	10
Volkshuisvestelijk verslag	20
Woningvoorraad	30
Financieel verslag	34
Kengetallen	46
Jaarrekening	49



Voorwoord

Voor u ligt het jaarverslag en de jaarrekening over het jaar 2022 van de Bouwvereniging. ‘Veilig, prettig en gezond wonen’ voor zo’n 2.500 huishoudens in de gemeente Harlingen, vormt de kern van ons werk. Wij doen dit als kleine woningcorporatie met een lokaal karakter. Onze omvang zien wij als kracht om de volkshuisvestelijke opgave in de gemeente Harlingen uit te voeren. Wij zijn ‘Betrokken en dichtbij’.

Dit jaaroverzicht laat zien wat wij het afgelopen jaar hebben gerealiseerd. Na twee jaar met Corona werd er in 2021 weer gebouwd aan continuïteit. Maar het jaar 2022 was nog maar net begonnen en alles werd anders. In februari 2022 viel Rusland het buurland Oekraïne binnen. Een oorlog aan de rand van Europa heeft ook grote gevolgen voor onze werkzaamheden.

Het is hartverwarmend dat er al snel opvang voor vluchtelingen uit Oekraïne werd gerealiseerd. Wij hebben in nauwe samenwerking met de gemeente opvang kunnen realiseren in diverse panden van ons die (nog) niet beschikbaar zijn voor de reguliere verhuur.

De schaarste van materialen en arbeid, die al was ontstaan door de Coronajaren, wordt nog versterkt door de oorlog in Oekraïne. Naast dat dit van ons vraagt om creatiever te worden in onze processen, heeft dit ook een prijsopdrijvend effect. Er zijn veel scenario’s gemaakt om inzicht en grip te krijgen op de veranderende omstandigheden. Deze omstandigheden vragen om wendbaarheid én lef om het net anders te doen, zodat we er wel in slagen om door te gaan met de noodzakelijke volkshuisvestelijke activiteiten. Want de noodzaak is hoog, gezien het te kort aan woningen dat zich in heel Nederland manifesteert.

Zoals gezegd, zien wij onze omvang als onze kracht. Onze organisatie behaalt mooie resultaten en dat komt voor een groot deel door onze gezamenlijke focus op onze missie en onze drive om er als team het beste van te maken. Ondanks dat er collega’s zijn uitgevallen of vertrokken, de organisatie is er in geslaagd om door te gaan om het verschil te kunnen maken voor huurders en woningzoekenden in de gemeente Harlingen. Ook de goede en intensieve samenwerking met bewoners en belangrijke partners zoals de Huurdersvereniging Harlingen en de gemeente is hiervoor van belang.

Veranderende omstandigheden vragen om flexibiliteit. Van medewerkers, partners en van de Raad van Commissarissen. Dank allen voor de bijdrage van het afgelopen jaar. Met elkaar hebben we weer een stap kunnen maken om Veilig, prettig en gezond wonen in de gemeente Harlingen mogelijk te maken.

Petra van der Wier
Directeur-bestuurder



Verslag bestuurder

Veilig, prettig en gezond wonen

Ondernemingsplan 'Klaar voor de toekomst' 2020-2024

In ons ondernemingsplan hebben wij de volgende missie gedefinieerd: Wij bieden mensen met een bescheiden inkomen en/of in een kwetsbare positie een fijn thuis in de gemeente Harlingen. Werken aan veilig, prettig en gezond wonen is de rode draad in ons werk. Dat betekent dat inzetten op betaalbaar wonen van belang is. Onze activiteiten dragen bij aan het in stand houden van of verbeteren van de leefkwaliteit van bewoners. Dat doen wij niet alleen, maar in samenwerking met allerlei partners.

Prestatieafspraken

Jaarlijks worden er prestatieafspraken gemaakt met de huurdersvereniging Harlingen en de gemeente Harlingen. Er vindt altijd een tussenevaluatie plaats in de maand mei waarbij alle drie partijen aanwezig zijn.

Bod en prestatieafspraken 2022

Het proces om te komen tot lokale prestatieafspraken loopt als een geoliede machine. De drie partijen: Huurdersvereniging Harlingen, Gemeente Harlingen en de Bouwvereniging zijn in de loop van de jaren goed op elkaar ingespeeld geraakt. De gesprekken vinden altijd plaats onder externe begeleiding. Het proces begint bij het zogenaamde Bod. Jaarlijks biedt de Bouwvereniging voor 1 juli van het jaar een nieuw Bod met daarin haar voorgenomen activiteiten aan bij gemeente en de huurdersvereniging. De thema's waarover wij met elkaar in gesprek gaan, zijn jaarlijks nagenoeg hetzelfde. Het gaat om betaalbaarheid, beschikbaarheid, kwaliteit en duurzaamheid van woningbezit, leefbaarheid en aandacht voor diverse doelgroepen.

In het Bod voor 2023 is er aandacht voor het afschaffen van de verhuurderheffing per 2023. In de landelijke prestatieafspraken, die de overheid heeft opgesteld met allerlei partijen op het gebied van wonen, is afgestemd wat er als tegenprestatie verwacht mag worden van corporaties door het wegvallen van deze heffing. Het toevoegen van betaalbare woningen is het belangrijkste onderwerp van de landelijke prestatieafspraken. Er wordt gestreefd naar het realiseren van 30 % sociale huur in de bouwopgave. Daarnaast zijn er afspraken gemaakt over verduurzaming van het woningbezit. Ook is er op gebied van betaalbaarheid de afspraak gemaakt om de huur te verlagen voor bewoners met de smalste beurs.

In het Bod voor 2023 hebben wij opgenomen dat wij, bij nieuwe woningbouwontwikkelingen in de gemeente, de 30 % toevoeging in sociale huur kunnen en willen realiseren. Dit sluit goed aan op de uitkomsten van de actualisatie van het strategisch voorraadbeleid dat in 2021 is uitgevoerd. Er is ruimte voor een extra toevoeging in het sociale segment, met name in het deel boven de eerste aftoppingsgrens. Op het gebied van verduurzaming hebben wij de afgelopen jaren al veel gerealiseerd. Wij blijven stappen maken om ons woningbezit gereed te maken voor de energietransitie.

In december 2022 zijn de handtekeningen gezet voor de prestatieafspraken 2023. Het is wederom gelukt om overeenstemming te hebben met Huurdersvereniging en gemeente over de prestatieafspraken. In de prestatieafspraken is de extra inspanning voor de toevoeging van extra sociale huurwoningen opgenomen.

Veranderende omstandigheden

In de loop van de gesprekken om te komen tot lokale prestatieafspraken werd wel duidelijk dat de omstandigheden waarin we werken drastisch aan het veranderen zijn. De energie-



prijzen waren al aan het stijgen. Door de oorlog in Oekraïne is dat nog extra sterk toegenomen. De verwachting dat door het afschaffen van de verhuurderheffing corporaties extra kunnen investeren, werd hierdoor getemperd. Wij zagen dat door de prijsstijgingen en de stijging van de rente ons reeds bestaande meerjarenplan al zoveel duurder werd, dat dit de extra financiële ruimte vanwege het wegvallen van de verhuurderheffing al zo goed als geheel opsoupeerde.

Belangrijke thema's in 2022

Oorlog in Oekraïne

In februari 2022 valt Rusland het buurland Oekraïne binnen. Een ingrijpende gebeurtenis met veel impact. Mensen ontvluchten massaal het oorlogsgeweld, waarvoor ook in Harlingen opvang wordt gezocht. In samenwerking met gemeente Harlingen realiseren wij in complexen die niet direct beschikbaar zijn voor de reguliere verhuur, opvang voor vluchtelingen uit Oekraïne.

De oorlog heeft groot effect op beschikbaarheid van aardgas en materialen. Dit leidt tot grote prijsstijgingen en schaarste. Er is aandacht voor energiearmoede. Een deel van de huishoudens in Nederland komt in financiële problemen door de stijging van met name de energielasten. Wij hebben continue gemonitord in hoeverre ook huurders van ons hierdoor in financiële problemen dreigen te komen. Deze groep willen wij maatwerk bieden. Samen met gemeente en huurdersorganisatie spreken wij af dat niemand door de hoge energieprijzen op straat mag komen te staan. Wij hebben in 2022 geen bijzonderheden gezien bij huurachterstanden en huurbetalingen. De verwachting dat een groter aandeel van onze huurders betalingsproblemen zouden vertonen, is niet uitgekomen. In 2023 wordt door de vereniging Friese woningcorporaties (VFW) samen met de verenigde huurdersorganisaties onderzoek gedaan naar de woonlasten van huurders in Friesland. Dit moet ons meer inzicht verschaffen in de effecten van de prijsstijgingen.

Zoals al eerder aangegeven, is het effect van de prijsstijgingen voor nieuwbouw en onderhoud enorm. Daarnaast is de schaarste van materialen en menskracht ook voelbaar. Dit werkt niet alleen prijsverhogend, maar leidt ook tot vertragingen in het realiseren van projecten.

Nieuwbouwprojecten

In 2022 zijn twee nieuwbouwprojecten opgeleverd. De laatste fase van de herstructurering in Plan zuid, bestaande uit 92 woningen, is in 2023 afgerond. Een mooie toevoeging aan onze woningportefeuille met 80 levensloopgeschikte woningen en 12 goedkope woningen voor starters. Daarnaast is de stationslocatie opgeleverd, een begeleid wonen voorziening voor mensen met een beperking. Het complex bestaat uit 26 appartementen en 4 gemeenschappelijke ruimtes. In 2023 ronden wij nog de werkzaamheden af van de vernieuwing van onze werkplaats en de upgrade van de wooncomplexen aan de Prins Clausstraat en de omgeving eromheen. Een mooi project waarbij wordt samengewerkt met gemeente en bewoners om meer groen in de omgeving te krijgen.

De voorbereiding van de nieuwbouw van Toekomstig Almenum is eind 2022 enigszins stil komen te liggen. Onze doelstelling was om eind 2022 een investeringsbesluit te nemen en te starten met de werkzaamheden. Dat is niet gelukt. De oorzaak hiervan is dat er bezwaar is gemaakt tegen het bestemmingsplan. Helaas is De Raad van State er niet in geslaagd om de zaak binnen de vooraf gestelde termijn te behandelen. De actuele verwachting is dat de Raad van State in juli 2023 de zaak behandelt.



Duurzaamheid

Sinds 2019 heeft het woningbezit van de Bouwvereniging gemiddeld energielabel A. Wij blijven investeren in energetische maatregelen vanuit de missie om de betaalbaarheid van het wonen van al onze huurders zoveel mogelijk te verbeteren. Dit doen wij door isolerende maatregelen toe te passen om zo de energievraag van de woning te verlagen en om ons woningbezit geschikt te maken voor de volgende stap naar aardgasloos. Begin 2022 is het groot onderhoud en de verduurzaming van 47 gemeentelijke monumenten afgerond. Hiermee komen deze woningen in de energielabels A en B. Gemeente Harlingen heeft de mogelijkheden verruimd voor het leggen van zonnepanelen in de binnenstad en op de gemeentelijke monumenten buiten de binnenstad. Zo kunnen de laatste woningen die nog geen zonnepanelen hadden hier in 2023 ook nagenoeg allemaal van worden voorzien.

In 2022 hebben we een start gemaakt met het formuleren van een nieuw duurzaamheidsbeleid. Dit wordt een beleid waarbij we duurzaamheidsdoelstellingen meer integraal gaan stellen. De focus lag tot nu toe met name op energetische maatregelen.

Regierol centrale overheid

In 2022 zijn er nationale prestatieafspraken geformuleerd. De uitvoering van deze afspraken moet een antwoord bieden op de wooncrisis. De woningnood in Nederland is hoog. Er zijn veel mensen op zoek naar een woning. De wachttijden voor sociale huur zijn lang. De vraag naar koopwoningen is groter dan het aanbod en dat heeft een prijsopdrijvend effect. Ook duurzaamheid en betaalbaarheidsmaatregelen maken onderdeel uit van de landelijke prestatieafspraken. Er is met name behoefte aan betaalbare woningen. De landelijke prestatieafspraken moeten vertaald worden in regionale woondeals. Vanuit regio Friesland wordt aandacht gevraagd voor de specifieke vraag en omstandigheden van deze regio.

Organisatie

Het huis op orde. Om inhoud te kunnen geven aan de missie van ons ondernemingsplan en de activiteiten die daaruit voortvloeien is het van belang om in de organisatie “het Huis” op orde te hebben.

Hebben we de mensen om inhoud te geven aan onze plannen, hebben we de middelen en hoe zorgen wij ervoor dat wij dit zo doelmatig en op een juiste en transparante wijze inzetten?

Organisatiestructuur en cultuur

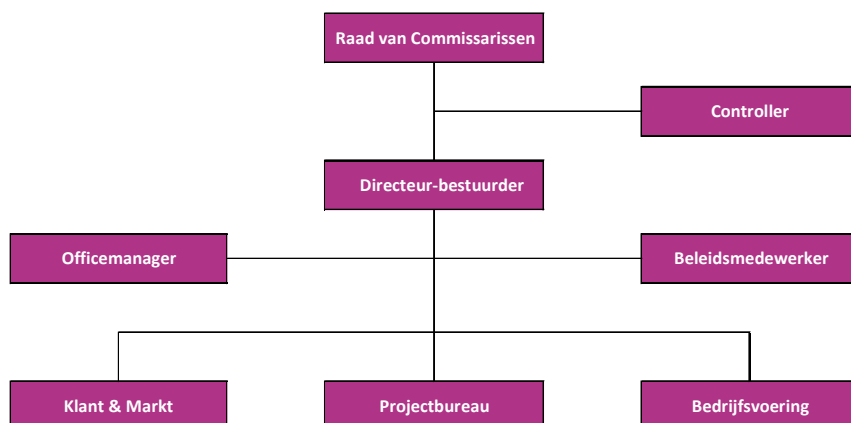
Het strategisch personeelsplan vormt de basis voor allerlei acties die worden uitgezet om onze organisatie wendbaar en toekomstbestendig te houden. De arbeidsmarkt wordt steeds krappere. Het is belangrijk om een aantrekkelijke werkgever te zijn voor huidige en toekomstige medewerkers. De komende jaren gaat een deel van onze medewerkers met pensioen. Voor ons belangrijk om nu al hierop te anticiperen. We werken aan de introductie van talent gedreven werken. In 2022 is als eerste het managementteam hiermee aan de slag gegaan. Via talentgesprekken en het opstellen van een teamideaal en doelstellingen hebben we een eerste stap gezet naar talent gedreven werken. Doelstelling is dat eind 2023 alle medewerkers hun talent kennen en dit weten in te zetten om veilig, prettig en gezond wonen mogelijk te maken voor onze bewoners.

Wij zijn een lerende organisatie. Wij werken aan diverse speerpunten. Inspiratie en nieuwe inzichten doen wij op door met elkaar in gesprek te gaan, opleidingen/cursussen te volgen en door anderen op te zoeken of uit te nodigen. Ook de directeur bestuurder blijft zich ontwikkelen. In 2022 heeft zij voldaan aan de PE norm door opleidingen te volgen en diverse seminars/cursussen bij te wonen.

Na twee jaar van Corona, waarbij veel werd thuisgewerkt, merkten we dat de onderlinge verbinding in de organisatie eronder heeft geleden. Juist de onderlinge verbinding is de kracht van onze organisatie. Wij hebben in 2022 extra geïnvesteerd in personeelsbijeenkomsten om deze onderlinge verbinding weer te versterken.



Organogram



Omvang organisatie

Bij de Bouwvereniging werken 34 mensen verdeeld over de afdelingen Klant & Markt, Bedrijfsvoering en de Staf (organogram). Wij hebben een eigen onderhoudsdienst die deel uitmaakt van de afdeling Klant & Markt. De onderhoudsmedewerkers zijn onze ogen en oren in de wijk en achter de voordeur. Zij zorgen er met name voor dat onze organisatie zichtbaar is in de wijken. Daardoor zijn zij belangrijke ambassadeurs van de organisatie. In tegenstelling tot wat het organogram suggereert, werken wij in de praktijk steeds meer als een netwerkorganisatie. Medewerkers vanuit verschillende afdelingen werken samen in projectteams.

In 2022 zijn er twee nieuwe collega's gestart doordat er vacatures waren ontstaan door het vertrek van twee collega's. Eind 2022 is een onafhankelijk controller gestart voor 1 dag in de week op inleenbasis. Dit is een nieuwe functie in onze organisatie. Onze wens om talent gedreven te gaan werken heeft geleid tot een vacature voor een adviseur mens en organisatie. In 2022 zijn we gestart met de procedure en per 1 januari 2023 is een nieuwe collega aangenomen in deze functie.

OR

De Bouwvereniging heeft een OR. Er is in 2022 vijf keer overleg geweest tussen de directie en de OR. Afgelopen jaar waren belangrijke gespreksonderwerpen: de nieuwe CAO en de daaruit voortvloeiende onderwerpen zoals het Generatiepact, Talent gedreven werken en de introductie van energiegesprekken (in de plaats van functioneringsgesprekken). Daarnaast stond de personele bezetting meermaals op de agenda.

Governance

Als we spreken over de organisatie (het huis) op orde hebben, dan hoort daarbij ook de zorg voor Good Governance. Vorig jaar heeft de Bouwvereniging een visie op Governance vastgesteld. Deze visie is onder andere bij de zelfevaluatie van de RvC onderwerp van gesprek geweest met het doel om te benoemen waar we het al goed doen en wat nog beter kan. Dit allemaal ter bevordering van een goede besluitvorming. In 2022 heeft op 10 juni een governance inspectie plaatsgevonden. Ook hier stond de visie van governance centraal. Niet zozeer dat wat op papier staat, maar het gesprek ging met name over hoe het in de praktijk wordt toegepast. Afgelopen jaar zijn allerlei reglementen en statuten weer tegen het licht gehouden en geactualiseerd.

In de zomer van 2022 werden we verrast door de beëindiging van de overeenkomst met de accountant. Vanwege personele tekorten zag Mazars zich genooddaakt om de opdracht terug te geven. Meerdere corporaties kregen met hetzelfde probleem te maken. Gelukkig zijn wij er in geslaagd om op vrij korte termijn een nieuwe accountant te vinden en dat is Verstegen accountants en belastingadviseurs.

Risicomanagement

Onze risicostrategie is erop gericht om onze continuïteit te waarborgen. Bijvoorbeeld door het beschermen van onze toekomstige kasstromen en het compliant zijn aan de wet- en regelgeving die op ons van toepassing is. Daarnaast is beschermen van onze reputatie als lokale sociale huisvester belangrijk. Door het identificeren van mogelijke risico's en het nemen van beheersmaatregelen beperken wij risico's zoveel mogelijk. Naast de hard controls zijn ook de soft controls belangrijk. Onze organisatiecultuur wordt gekenmerkt door een open cultuur met korte lijnen en een open en directe communicatie waarin er onderling vertrouwen is. In onze personeelsbijeenkomsten wordt hierin geïnvesteerd door gezamenlijk stil te staan bij onze missie en doelstellingen, maar ook door bijvoorbeeld aandacht te hebben voor integriteit.

Onderdeel van het risicomanagement vormt de frauderisicoanalyse. De Bouwvereniging heeft eind 2022 een frauderisicoanalyse opgesteld. Uiteraard streven wij ernaar om fraude zoveel mogelijk te voorkomen. Door het treffen van maatregelen kan de kans op fraude zoveel mogelijk worden beperkt. De frauderisicoanalyse is onderdeel van de maatregelen om risico's te identificeren en te kijken naar de beheersmaatregelen. De frauderisicoanalyse is begin 2023 geformaliseerd met de behandeling in de RvC. Uit de analyse blijkt dat de beheersmaatregelen zodanig ingericht zijn dat risico op fraude beperkt is.

In verbinding met onze partners

Lokale en regionale afstemming

Voor de Bouwvereniging is samenwerken met partners, en huurders in het bijzonder, van groot belang. Samenwerken is een rode draad in ons ondernemingsplan. Het realiseren van onze doelstellingen kunnen wij niet alleen. Er wordt op allerlei fronten volop samengewerkt. In onze processen en werkwijze is het betrekken van huurders en partners gemeengoed geworden. Een mooi voorbeeld vormt hierin het project Toekomstig Almenum. Hierin is vanaf het begin intensief opgetrokken met diverse belanghebbenden.

Op het gebied van leefkwaliteit/leefbaarheid wordt met diverse partijen samengewerkt om inhoud te geven aan veilig, prettig en gezond wonen. Maar ook om samen zichtbaar te zijn in wijken en buurten.

Wij trekken samen op met andere woningcorporaties. Bijvoorbeeld via de Vereniging van Friese Woningcorporaties (VFW). De rol van de VFW wordt belangrijker doordat dit orgaan steeds meer wordt gevonden als gesprekspartner van provincie en Friese gemeenten voor het opstellen van regioplannen.

In 2022 hebben wij een mooie samenwerking gerealiseerd met de RSG Simon Vestdijk. Leerlingen van de school hadden een prijs gewonnen met een idee voor een duurzame wijk. Wij hebben hen uitgenodigd om hun idee aan ons te presenteren. Een mooie spin off was dat leerlingen van het technasium voor ons aan de slag gingen met een opdracht om een duurzaam tiny house te ontwerpen.

Landelijke afstemming

De Bouwvereniging is lid van Aedes, de brancheorganisatie van woningcorporaties. Belangrijke rol van Aedes is de belangenbehartiging van corporaties richting landelijke overheid. Daarnaast biedt Aedes een platform waar leden elkaar kunnen ontmoeten, via inhoudelijke programma's stimuleert Aedes kennisuitwisseling. Naast Aedes is de Bouwvereniging lid van het MKW platform: een platform voor kleine en middelgrote woningcorporaties. Ook het MKW zorgt voor belangenbehartiging en kennisuitwisseling, maar dan specifiek voor corporaties van een kleinere omvang.



Verslag RvC

Inleiding

De raad van commissarissen (RvC) is trots op hoe De Bouwvereniging in 2022 heeft gepresteerd. De nieuwe woningen voor Stichting begeleid wonen NW Friesland aan de Stationslocatie zijn opgeleverd en worden intussen met groot plezier bewoond. Plan Zuid fase 3 is volledig afgerond. De woningen aan de Nieuwstraat zijn in samenwerking met de gemeente ingezet voor de opvang van Oekraïners in Harlingen. Het groot onderhoud en renovatie van de woningen aan de Kimswerderweg is afgerond. De woningen zijn verduurzaamd en kunnen weer jaren mee. We waren uiteraard graag verder geweest in het proces met de nieuwbouw van Almenum, dat vertraging opliep door een bezwaar bij de Raad van State van een omwonende. Maar het project staat goed op de rails en de RvC zal zich blijven inspannen om voor de huurders een prettige en leefbare woonomgeving te realiseren met de nieuwbouw.

Er staan ons daarnaast ook grote externe uitdagingen te wachten. De Nationale Prestatieafspraken, de nationale woon- en bouwagenda, de Provinciale Prestatieafspraken en de regionale woondeals moeten onder andere leiden tot het verder verduurzamen van het woningbezit en het bouwen van 900.000 woningen tot en met 2030.

Tegelijk moet de stikstofuitstoot worden verlaagd om de klimaatdoelen te halen en heeft de Russische inval in Oekraïne grote economische gevolgen. In dat complexe speelveld moet De Bouwvereniging keuzes maken die leiden tot een verstandige invulling van die opgaven waarmee de continuïteit van de organisatie geborgd blijft. De RvC blijft zich daarbij gedreven en enthousiast inzetten op het houden van toezicht op die keuzes, het vervullen van haar werkgeversrol en het voeren van een open dialoog met de organisatie in onze klankbordrol.

Visie op Governance

In 2022 heeft de raad van commissarissen veel tijd en aandacht besteed aan het op orde brengen van de Governance. Dat deden we zowel inhoudelijk als organisatorisch.

We hebben een zelfevaluatie met een externe begeleider georganiseerd, waarbij de samenwerking tussen de commissarissen onderling en die met de bestuurder een belangrijk onderwerp was. We hebben met elkaar onderzocht hoe wij in de gesprekken die wij voeren over de volkshuisvestelijke uitdagingen nóg beter naar elkaars standpunten kunnen luisteren. Alles met de intentie besluiten goed te onderbouwen en uit te dragen.

Daarnaast hebben we onze documenten kritisch onder de loep genomen en gemoderniseerd waar wij dat nodig vonden. Zo passen de reglementen van de RvC en die van de audit- en remuneratiecommissie weer bij onze visie op Governance. Ook de profielschets van de RvC en bestuurder, de klokkenluidersregeling en de integriteitscode zijn opgefrist. Alle documenten zijn op de website van de Bouwvereniging na te lezen.

Met de Autoriteit Wonen hebben we onze visie op Governance en ons handelen diepgaand besproken. De inspecteur heeft geconcludeerd dat een eerder ingeschat ‘midden risico’ t.a.v. de Governance niet langer aan de orde is. Daar zijn we trots op. Het motiveert ons om de ingeslagen weg te vervolgen, met open blik, gericht op samenwerking en het bouwen van effectieve relaties met onze stakeholders.

Maatschappelijke ontwikkelingen

De Russische inval in Oekraïne heeft veel indruk gemaakt. 90.000 Oekraïners vluchtten naar Nederland. Onze energieprijzen stegen tot ongekennde hoogte en de inflatie die daarmee gepaard ging, maakt het rondkomen voor mensen met een laag- en middeninkomen een



grote uitdaging. De boodschappen werden duurder en duurder en de overheid hielp de bevolking de winter door met een energietoeslag.

Politieke ontwikkelingen

Het kabinet had in 2022 houden en keren met protesterende boeren tegen de stikstofmaatregelen. Andermaal was de inzet van Johan Remkes nodig om aan te tonen wat er wél kan in relatie tot het behalen van de klimaatdoelen. Omgekeerde vlaggen waren hét beeld van het platteland en boerenzakdoeken de vertaling van een verloren vertrouwen in de politiek. Met de Nationale Woon- en Bouwagenda pakt het Rijk de diverse woon- en bouwopgaven aan in samenhang met andere belangen. De drie kerndoelen zijn beschikbaarheid van voldoende woningen, betaalbaarheid en kwaliteit, waarmee duurzame huisvesting meer aandacht krijgt. De overheid neemt hier de regie op en stuurt strak op afspraken die regionaal moeten worden gemaakt. In 2023 zal duidelijk worden wat dat voor De Bouwvereniging gaat betekenen.

Over besturen en toezichthouden

Onze visie op toezicht en toetsing

Naast een eigen visie op toezicht en Governance, kennen wij een intern en een extern toetsingskader. Het interne toetsingskader helpt de RvC effectief toezicht te houden op het functioneren van de Bouwvereniging. Met de aanstelling van een (interim) deeltijd-controller denkt de RvC nog beter te kunnen toetsen of de organisatie op een efficiënte manier omgaat met de beschikbare maatschappelijke middelen en daarmee bijdraagt aan haar belangrijkste opdracht: het leveren van beschikbare, betaalbare en duurzame woningen. Het externe toetsingskader omvat o.a. de Governancecode Woningcorporaties en de Woningwet. De Autoriteit Wonen toetste ook in 2022 hoe de Bouwvereniging omgaat met regels en afspraken.

Governancecode Woningcorporaties 2020

De Governancecode is voor woningcorporaties een belangrijk kader voor goed bestuur en toezicht. Hierin hebben de woningcorporaties normen en waarden vastgelegd waaraan zij zich houden en waaraan getoetst kan worden. In de code zijn onder andere bepalingen opgenomen over: integriteit, transparantie, competenties, voorbeeldgedrag, maatschappelijke verbondenheid en risicobeheersing. De raad van commissarissen van v/h De Bouwvereniging onderschrijft de code en neemt deze als uitgangspunt voor haar werkzaamheden.

Governance in verslagjaar

In juni 2022 sprak een afvaardiging van de RvC samen met de bestuurder twee inspecteurs van de Autoriteit Wonen (AW). Onderwerpen waren houding en gedrag (cultuur) en het volkshuisvestelijk belang: hoe verantwoord je keuzes, beleid, het bod en draag je bij aan de maatschappelijke opdracht.

In de toezichtbrief van 10 augustus 2022 stond de volgende conclusie:

Op basis van het basisonderzoek en een verdiepende inspectie concludeert de Aw dat de Governance bij De Bouwvereniging op hoofdlijnen voldoet aan de criteria van Good Governance. De risico inschatting voor uw corporatie is laag op alle onderdelen van het beoordelingskader.

In 2023 vervolgen wij het gesprek met de AW in het volste vertrouwen.



Verslag vanuit toezichthoudende rol

Toezicht op strategie

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

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 bestond in 2022 uit de heren A.H. Burkels, C.J. Hanenburg en H.E. Kroeze (voorzitter).

De auditcommissie voerde in 2022 overleg met de bestuurder, manager bedrijfsvoering en met de externe accountant. In de RvC vergaderingen zijn de besproken punten teruggekoppeld. Er zijn ook schriftelijke verslagen gemaakt van jaarrekening 2021, de begroting 2023 en er is een jaaroverzicht van activiteiten gemaakt.

Jaarverslag, jaarrekening, accountantsverslag

Het verslag van de externe accountant met betrekking tot de controle op de jaarstukken 2022 is ontvangen en besproken in de RvC vergadering. Er zijn geen bijzonderheden aan de orde.

Managementletter

De managementletter 2022 is besproken in de RvC-vergadering van 21 februari 2023. Er zijn geen significante tekortkomingen geconstateerd. Gedane aanbevelingen zijn door management en auditcommissie besproken en leiden zo nodig tot actie.

Toezicht op volkshuisvestelijke en maatschappelijke prestaties

De RvC heeft het bod aan de gemeente Harlingen in juni 2022 goedgekeurd. Op basis hiervan zijn de prestatieafspraken met de Huurdersvereniging en de gemeente gemaakt voor 2023. Wederkerigheid van de afspraken kreeg dit jaar extra aandacht.

Volkshuisvestelijk verslag

In het Volkshuisvestingsverslag wordt aangegeven hoe De Bouwvereniging uitvoering geeft aan die prestatieafspraken.

Klachtenbehandeling

De Bouwvereniging lost klachten zo snel mogelijk op. Wanneer een huurder niet tevreden is met de oplossing kan deze zich wenden tot de Provinciale Klachtencommissie Woningcorporaties Fryslân (PKWF). Deze maakt jaarlijks een verslag dat wordt aangeboden aan de RvC. In 2022 zijn totaal vijf klachten ingediend. Twee daarvan zijn onontvankelijk verklaard en over één klacht heeft een hoorzitting plaatsgevonden, waarna deze ongegrond bleek. Twee (aan het eind van het jaar ingediende) klachten zijn nog in behandeling. De uitkomst hiervan zal in het verslag 2023 worden opgenomen.



Visitatie

Met een verbeteragenda houden wij de uitkomsten van de visitatie 2015-2018 levendig. In 2023 zal er een nieuwe visitatie plaatsvinden. Deze wordt voorbereid door de bestuurder met de voorzitter van de RvC.

Toezicht op stakeholderdialoog

Het bestuur informeert de raad van commissarissen structureel over de samenwerking met verschillende partners. Naast de twee huurdercommissarissen die regelmatig contact hebben met de Huurdervereniging Harlingen (HvH), spreekt ook de gehele RvC met de HvH. Daarnaast is er een jaarlijkse themadag met de gemeente Harlingen waaraan de gehele RvC participeert.

Toezicht op risicobeheersing

De Bouwvereniging kent een beheersingskader, waarin bijvoorbeeld opgenomen zijn de financiële kaders, de liquiditeitsbegroting en het Treasury-jaarplan. De voortgang op afgesproken doelen wordt gemonitord via de tertiaalrapportages.

Toezicht op verbindingen

Ook in 2022 zijn er geen activiteiten geweest in de Kanaalweg BV. Er zijn maatschappelijke bezwaren tegen de eventuele bestemming van een fastfoodketen. De koper wilde desondanks niet tot ontbinding overgaan en er is daarom een verlenging van de overeenkomst aangeboden.

Opdrachtgeverschap externe auditor

Benoeming accountant

In 2022 heeft de accountant (Mazars) zelf de overeenkomst opgezegd met de Bouwvereniging en is in samenwerking met de auditcommissie Verstegen aangetrokken als nieuwe accountant.

Beoordeling functioneren accountant

De auditcommissie beoordeelt samen met de directie en MT de samenwerking met de accountant. Daarna wordt het advies in een RvC vergadering geagendeerd en besproken.

Verslag vanuit werkgeversrol

De RvC vervult een werkgeversrol en heeft deze taak opgedragen aan de remuneratiecommissie. Deze commissie bestond in 2022 uit de heer W.H.C. Bulthuis (voorzitter) en mevrouw I.M. van der Wal. Jaarlijks vinden er een voortgangsgesprek in juni en een beoordelings- en planningsgesprek in december plaats. In 2022 is dat laatste gesprek uitgesteld tot in 2023 om persoonlijke redenen. Verslaglegging van de gesprekken vindt plaats aan de gehele RvC.

Invulling werkgeversrol voor bestuur

Topstructuur, profielen bestuurder en benoeming

De directeur-bestuurder van De Bouwvereniging, mevrouw Petra van der Wier, is in haar functie benoemd per 1 oktober 2015 en herbenoemd per 1 oktober 2019 voor een periode van vier jaar. Eind 2022 is door de RvC onderzocht of een derde periode wenselijk is door met alle stakeholders en de bestuurder hierover in gesprek te gaan. In 2023 wordt hier een vervolg aan gegeven.



Beoordelingskader en beoordeling

Wij werken met een beoordelingskader vanuit de prestatiegebieden en competenties:

- Visie - beleid - koers
- Het bezit: passende voorraad, verduurzamen van de voorraad, gebiedsgerichte benadering van het zorgvastgoed (woon-zorgzones).
- De klant: een brede blik op leef kwaliteit, een proactieve klantbediening, een meer-dimensionale participatie en borgen van betaalbaarheid.
- Financiën en bedrijfsvoering: financiële continuïteit en efficiënte bedrijfsvoering.
- Taken en resultaten
- Verbinding met de samenleving: samen optrekken met partners en bewoners, in dialoog zijn met belanghouders, afstemming met partijen in de regio, proactief, wervend en transparant communiceren.
- Gewenste ontwikkelingen passend bij de maatschappelijke opgaven
- De organisatie: professionele autonomie van medewerkers, ontwikkelen van beleidskracht.
- Persoonlijke ontwikkeling en competenties directeur-bestuurder

De bestuurder is ook in 2022 door de RvC competent en geschikt voor haar taak bevonden.

Beloningskader en beloning

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

Aandelen, leningen, garanties

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

Organisatiecultuur en integriteit **Cultuur**

Er is sprake van een integere en open cultuur waarbinnen ruimte wordt gecreëerd voor reflectie en tegenspraak. De bestuurder is zich bewust van haar voorbeeldfunctie en draagt met het feitelijk gedrag bij aan de gewenste organisatiecultuur. In de organisatie zijn zichtbaar voorbeelden van reflectie door medewerkers en bestuurder. De RvC hecht veel waarde aan die ruimte voor tegenspraak en de remuneratiecommissie bespreekt dit daarom structureel in de gesprekken met de bestuurder. Met het talent gedreven werken ontstaat een cultuur waarin ontwikkeling centraal staat.

Integriteit

In 2022 is de integriteitscode nog eens kritisch tegen het licht gehouden. De integriteitscode bevat afspraken over interne integriteit, integriteit naar klanten en zakelijke relaties. De klokkenluidersregeling bevat afspraken over hoe wij omgaan met melden van vermoeden van een misstand of een integriteitsschending. Beide stukken zijn op de website geplaatst en toegankelijk. In 2022 zijn geen misstanden gemeld.

Verslag vanuit de klankbordrol

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

1. het reflecteren met de bestuurder over de strategie in relatie tot de omgeving;



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

In 2022 heeft de RvC de klankbordrol vooral kunnen vervullen met input voor het bod, de dilemma's rondom de ontwikkelingen nieuwbouw Almenum, het opfrissen van de Governance en een vraag van het Rijks Vastgoed Beheer over een mogelijke locatie voor tijdelijke huisvesting voor o.a. starters en statushouders.

Over de RvC

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

Samenstelling en benoeming RvC

In het reglement van de RvC worden o.m. beschreven de samenstelling, deskundigheid, onafhankelijkheid, profielschets, werving, selectie en (her)benoeming. In het verslagjaar 2022 is dit reglement opgefrist aan de tijd.

Profielschets

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

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

Benoeming

De leden van de RvC worden benoemd door de raad van commissarissen. De huurdersvereniging heeft het recht om een bindende voordracht te doen voor twee van de vijf commissarissen. De OR adviseert over de andere drie commissarissen. Een lid van de RvC wordt benoemd voor een periode van vier jaar en kan eenmaal worden herbenoemd voor een periode van nogmaals ten hoogste vier jaar. Eind 2022 is de heer Kroeze reglementair na twee zittingsperiodes afgetreden. De heer van der Valk is per 1-1-2023 benoemd als opvolger van de heer Kroeze.



Schema samenstelling & rooster van aftreden 2022

Naam en functie	Profiel	M/V	Geboortejaar	Benoeming jaar	Zitting t/m
H.E. Kroeze Vicevoorzitter RvC/ Voorzitter Auditcie.	Financieel economisch/ bedrijfskunde	M	1971	2015 Herbenoeming	31-12-2022 Afgetreden
C.J. Hanenburg Lid RvC - Huurderscommissaris/ Lid Auditcie.	Vastgoedbeheeren ontwikkeling	M	1966	01-02-2016 Herbenoeming 01-02-2020	01-02-2024 Aftredend
W.H.C. Bulthuis Lid RvC /voorzitter Remuneratiecommissie	Juridisch	M	1969	18-04-2017 Herbenoeming 18-04-2021	18-04-2025 Aftredend
I.M. van der Wal Voorzitter RvC-Huurderscommissaris/ Lid Remuneratiecommissie	Wonen en zorg Klantperspectief	V	1965	01-05-2020 (1 ^e termijn)	01-05-2024
A.H. Burkels Lid RvC / lid audit commissie	Volkshuisvesting	M	1976	01-01-2022 (1 ^e termijn)	01-01-2026

Naam	(Voormalig) Beroep	Nevenfuncties
H.E. Kroeze	Interim manager Finance & Control Project manager Consultant	-
C.J. Hanenburg	Senior Adviseur Vastgoed	-
W.H.C. Bulthuis	Advocaat	-
I.M. van der Wal	Directeur GGZ/ organisatieadviseur	Lid Raad van Advies AOG School of management; strategisch adviseur
A.H. Burkels	Gebieds- en projectontwikkelaar	Lid Raad van Toezicht Bisschop Möller Stichting

Conclusie samenstelling

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

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

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



Functioneren

Integriteit en onafhankelijkheid

Alle leden van de raad van commissarissen 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.

Aanspreekbaarheid

De raad van commissarissen is aanspreekbaar voor alle stakeholders/ belanghebbers van De Bouwvereniging. Twee 'huurders'-commissarissen wonen de jaarvergaderingen van de Huurdersvereniging Harlingen bij en zijn er vergaderingen met de OR. Er is jaarlijks een contactdag met het College van B&W, een strategie dag met het MT. Daarnaast bezoekt de RvC informatiebijeenkomsten rond specifieke projecten.

Informatievoorziening

De raad van commissarissen laat zich informeren of haalt actief zijn informatie op middels:

- het lidmaatschap van Aedes, belangenorganisatie van woningcorporaties;
- het lidmaatschap van de VTW, vereniging van toezichthouders woningcorporaties;
- het volgen van cursussen, workshops, masterclasses, etc. en dan zeker niet alleen in het kader van de permanente educatie en het verwerven van zgn. PE-punten;
- het klankborden met en het opdoen van inspiratie door het gesprek, de discussie aan te gaan met leden van de raad van commissarissen van andere corporaties;
- individueel het bestuderen van de nodige vakliteratuur en het volgen van noodzakelijke vakgerichte cursussen e.d. Veel beroepsgroepen hebben immers ook op dat gebied een verplichting tot permanente educatie.
- het ophalen van informatie via de website van Aedes, de VTW, de AW, De Bouwvereniging etc.
- de corporatie voorziet in duidelijke en tijdige informatie, de commissarissen hebben daarnaast ook een haalplicht.

Introductieprogramma

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

Zelfevaluatie

De zelfevaluatie van Raad van Commissarissen van De Bouwvereniging is in 2022 onder begeleiding van een extern adviseur gehouden. Aandachtspunten worden regelmatig besproken, zowel onderling als met de bestuurder.



Permanente educatie

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

Naam en functie	Punten 2022	Voorwaarden PE-punten	Voldaan aan PE-punten eis
Dhr. H.E. Kroeze (vicevoorzitter)	6	5	ja
Dhr. C.J. Hanenburg (lid)	5	5	ja
Dhr. W.H.C. Bulthuis (lid)	14	5	ja
Mw. I.M. van der Wal (voorzitter)	18	5	ja
Dhr. A.H. Burkels (lid)	8	5	ja

Bezoldiging

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

Vergaderingen, overleg

Vergader- en besluitenschema

De raad van commissarissen heeft in 2022 vijf keer een RvC vergadering gehad en daarna een extra overleg om verschillende scenario's te bespreken rondom de investering Toekomstig Almenum. Daarnaast is tweemaal met de OR gesproken, is er een algemeen overleg geweest met de Huurdersvereniging Harlingen en zijn de huurderscommissarissen tweemaal naar een ledenvergadering geweest. Ook heeft de RvC een ‘benen op tafel’ overleg gevoerd waarin met elkaar gesproken is over de onderlinge samenwerking en de ambitie van de RvC. De voorzitter van de RvC bereidt samen met de bestuurder de vergaderingen voor.

De volgende besluiten zijn genomen:

- Vaststelling van geactualiseerde reglementen van de RvC, de Auditcommissie en de Remuneratiecommissie
- Goedkeuring jaarrekening en jaarverslag De Bouwvereniging en participatie BV 2021;
- Goedkeuring met opmerkingen aan Raamwerk Principeafspraken Gemeente Harlingen
- Goedkeuring Bod 2023;
- Goedkeuring prestatieafspraken 2023 met voorbehoud van financieringsmogelijkheden;
- Begroting 2023 incl. Treasuryplan
- Goedkeuring Meerjarenbegroting 2023-2032
- Aanstelling controller o.b.v. functiebeschrijving Auditcommissie
- Controleplan Verstegen accountancy
- Voorgenomen besluit benoeming dhr. T.J. van der Valk als nieuw lid raad van commissarissen per 1/1/2023;
- Vaststelling vergoeding raad van commissarissen 2023;
- Vaststelling bezoldiging bestuurder per 1/1/2023.



Enkele belangrijke onderwerpen waren:

- Investerings Toekomstig Almenum;
- Governance;
- Afronden Plan Zuid fase 3, Stationslocatie; groot onderhoud Kimswerderweg en Prins Clausstraat;
- Bespreken risico's, fraudemaatregelen, onregelmatigheden (elke vergadering).

Overleg met huurders(vertegenwoordiging)

De huurdersvertegenwoordiging vertegenwoordigt de belangrijkste stakeholders van De Bouwvereniging. In 2022 hebben de beide huurderscommissarissen, mevrouw I.M. van der Wal en de heer C.J. Hanenburg, regelmatig contact gehad met deze huurdersvertegenwoordiging, in de vorm van een onderling overleg en het bijwonen van de ledenvergaderingen.

Overleg OR

De raad hecht grote waarde aan het overleg met de OR en vindt het overleg open, transparant en constructief. De raad van commissarissen heeft in 2022 tweemaal overleg gevoerd met de OR.

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

Overleg met overige stakeholders

In 2022 heeft er wederom een relatiemiddag plaatsgevonden met het College van B&W van de gemeente Harlingen en de verantwoordelijke volkshuisvestelijke managers, bestuur en raad van commissarissen van De Bouwvereniging. Het thema van de middag was de actuele krapte op de woningmarkt en hoe wij daar vanuit onze verschillende perspectieven naar kijken. Ook is er een bezoek afgelegd naar Nieuw Zuid, waar een rondleiding is gegeven over inclusiviteit in de wijk.

Tot slot

De Bouwvereniging is een kleine woningcorporatie vol met doeners en daadkracht, waarbij het perspectief van de huurder en betaalbaar, veilig en prettig wonen in de gemeente Harlingen voorop staat. Ook in tijden van crisis (pandemie, oorlog in Oekraïne, energiecrisis, inflatie) verliest zij haar doelen niet uit het oog en zet zij door waar mogelijk. Natuurlijk kent ook de Bouwvereniging uitdagingen bijvoorbeeld op het gebied van voldoende personeel, levertijden van materialen en stijgende (bouw) kosten. Maar bij de pakken neerzitten past niet bij deze woningcorporatie.

De raad van commissarissen heeft in 2023 met (alweer) een nieuw lid een frisse blik erbij. Daarmee beogen wij de rollen die ons toebedeeld zijn net zo veerkrachtig uit te voeren en sluiten wij graag aan bij de daadkracht in deze organisatie.

Namens de voltallige raad van commissarissen,
Inge Marit van der Wal, voorzitter.



Volkshuisvestelijk verslag

Doelgroepen

De Bouwvereniging onderscheidt een primaire, secundaire en tertiaire doelgroep.

Primaire doelgroep (inkomens die recht geven op huurtoeslag)

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

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

Secundaire doelgroep (inkomen in 2022 $\leq$ € 40.765 (1 pers) of $\leq$ € 45.014 (2 en meer)

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

Voor een passende toewijzing aan deze doelgroep is het inkomen hoger dan ca. € 32.500 en maximaal € 40.765 bij een 1-persoonshuishouden en maximaal € 45.014 als er sprake is van een huishouden met 2 of meer personen. Alle huurprijzen zijn passend voor deze doelgroep en voorrang wordt verleend als de huurprijs boven de € 678,66 is. Woningzoekenden met een inkomen hoger dan € 40.765 of € 45.014 kunnen ook bediend worden. Dit zijn dan echt uitzonderingen waarbij het huishoudens zijn die urgentie hebben. Dit kan om medische redenen zijn of vanwege herstructurering.

Het verhuurbeleid

Inschrijven

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

Toewijzen

Het toewijzen van de woningen verloopt via het woonruimtebemiddelingssysteem. Dit gaat op basis van wachttijd (lees; inschrijfduur) en aanvullende criteria met betrekking tot inkomen, leeftijd, etc. Na reactie op een woning ziet de woningzoekende op welke plek hij of zij terecht is gekomen. Sinds 1 januari 2016 is de passendheidstoets ingevoerd door de overheid. Daarnaast hebben we te maken met Europese regelgeving. Minimaal 92,5% van de woningen met een huurprijs beneden € 763,47 verhuren we aan huurders met een inkomen beneden de € 40.765/ € 45.014. De overige 7,5% **mag** aan hogere inkomens toegewezen worden. De Bouwvereniging voldoet in 2022 aan het passendheid-criterium en aan de Europese regelgeving.



Urgentie en bemiddeling

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

- Ergonomische belemmeringen die het wonen in de huidige woning onmogelijk maken
- Statushouders; de taakstelling van de gemeente Harlingen is hierbij bepalend
- (Dreigende) dakloosheid buiten eigen schuld, door bijvoorbeeld brand of natuurgeweld
- Opgave voor huisvesting, als gevolg van herstructurering

Wij worden in het bepalen van een urgentie op medisch gebied geadviseerd door een vertrouwensarts. Bij weigering van een passende aanbieding of het niet reageren op passende woningen in een periode van drie maanden, vervalt de urgentie. Een interne “toewijzingscommissie” van de afdeling Klant & Markt beoordeelt de urgentieaanvraag. Bij urgentie kunnen woningzoekenden zelf reageren op vrijkomend aanbod waarbij er een labeling is per woning dat urgenten voorrang hebben. Dit is veelal het geval als een huurder herstructureeringsurgentie heeft. In 2022 is dit 17 keer voorgekomen. Het betrof hier 17 huurders die vanuit wooncentrum Almenum zijn vertrokken. Naast het verlenen van urgentie kunnen we in specifieke gevallen een woningzoekende ook bemiddelen naar een andere woning. In 2022 zijn er 18 woningen toegewezen via het bemiddelingsmodel. De onderverdeling wat betreft de criteria is als volgt:

- 8 woningen naar statushouders
- 3 woningen omwille van medische urgentie
- 7 woningen vanwege een calamiteit of sociale urgentie

Woningzoekenden

Het aantal woningzoekenden bij de Bouwvereniging bedraagt 3.914 per ultimo 2022. Dit is een stijging van 156 woningzoekenden ten opzichte van ultimo 2021, een lichtere stijging dan vorig jaar (489). Van deze 3.914 woningzoekenden waren er 649 (738 in 2021) actief zoekend naar een woning in 2022. Actief woningzoekenden zijn degenen die in 2022 één keer of vaker hebben gereageerd op ons woningaanbod. Dit is 17% (20%) van het totaal dat ingeschreven staat.

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

Type huishouden	Leeftijd	Inkomen	Aantal 2022	Aantal 2021
Eenpersoonshuishoudens	< AOW leeftijd	<= Huurtoeslaggrens	668	895
		> Huurtoeslaggrens	338	420
	>= AOW leeftijd	<= Huurtoeslaggrens	237	243
		> Huurtoeslaggrens	157	143
Tweepersoonshuishoudens	< AOW leeftijd	<= Huurtoeslaggrens	222	281
		> Huurtoeslaggrens	217	317
	>= AOW leeftijd	<= Huurtoeslaggrens	235	239
		> Huurtoeslaggrens	327	299
Drie- en meerpersoons- huishoudens	< AOW leeftijd	<= Huurtoeslaggrens	194	230
		> Huurtoeslaggrens	116	138
	>= AOW leeftijd	<= Huurtoeslaggrens	16	4
		> Huurtoeslaggrens	28	10
Onbekend *			1159	536



* Vanaf 2021 is er in het inschrijvingssysteem geen verplichting meer tot het opgeven van een inkomen.

Verhoudingen huishoudensgrootte en doelgroep:

	2022		2021	
	Aantal	Percentage	Aantal	Percentage
Eenpersoonshuishoudens	2.127	54	2.066	55
Tweepersoonshuishoudens	1.324	34	1.268	34
Drie- en meerpersoonshuishoudens	463	12	424	11
Primaire doelgroep	1.572	40	1.892	50
Secundaire doelgroep	1.183	30	1.330	36
Onbekend	1.159	30	536	14

Indeling ingeschrevenen naar huidige woonsituatie:

	per ultimo 2022		per ultimo 2021	
	aantal	percentage	aantal	percentage
Zelfstandig	2.725	70	2.614	70
Onzelfstandig/onbekend	1.189	30	1.144	30

Indeling ingeschrevenen naar leeftijdscategorie:

	per ultimo 2022		per ultimo 2021	
	aantal	percen-	aantal	percentage
Leeftijd				
Jonger dan 18 jaar	0	0	0	0
18 t/m 24 jaar	488	12	466	12
25 t/m 34 jaar	553	14	508	14
35 t/m 44 jaar	377	10	368	10
45 t/m 54 jaar	498	13	494	13
55 t/m 64 jaar	658	17	663	18
65 t/m 74 jaar	722	18	689	18
75 jaar en ouder	618	16	570	15
Totaal	3.914	100	3.758	100

Acceptatiegraad en reactiegraad

Er zijn 280 woningen aangeboden en geaccepteerd. Hiervoor zijn 434 aanbiedingen gedaan, waarop 154 weigeringen zijn binnengekomen. Dit betekent een acceptatiegraad van 61,17%. Via de advertenties kwamen 11.995 reacties binnen. Dit betekent een reactiegraad van 42,8 per woning, een daling ten opzichte van 2021 (45,0).



De onderverdeling op wijken:

De onderverdeling	2022		2021	
Wijk/Dorp	Aantal woningen	Gemiddeld aantal reacties per woning	Aantal woningen	Gemiddeld aantal reacties per woning
Binnenstad	28	65,89	21	56,38
Koningsbuurt	0	-	0	-
Midlum	5	73,80	2	42,50
Oosterparkwijk	60	52,95	50	52,34
Plan Zuid	159	28,77	30	39,17
Rode Dorp	15	80,73	10	98,20
Trebol	13	62,92	4	32,00
Wijnaldum	0	-	0	-

Onderverdeling naar woningtypen:

	2022	2021		
Woningtype	Aantal woningen	Gemiddeld aantal reacties per woning	Aantal woningen	Gemiddeld aantal reacties per woning
Appartement met lift	80	22,81	15	82,47
Appartement zonder	31	51,23	20	51,95
Benedenwoning	2	15,50	5	29,80
Bovenwoning	3	16,67	3	20,67
Hoekwoning	52	54,06	18	56,39
Seniorenwoning	7	22,00	13	24,92
Tussenwoning	105	52,72	43	71,98

Toegewezen woningen in 2022

In 2022 zijn in totaal 318 woningen verhuurd (2021: 150). Het onderstaande overzicht is een toelichting op de verhuringen, gespecificeerd naar huurklasse, leeftijd en inkomen. Dit op basis van de passendheidstoets, die per 1 januari 2016 werd ingevoerd.



Passendheidstoets voor de periode 1-1-2022 t/m 31-12-2022:

Huishoudtype	Huishoudinkomen per jaar	Huurklasse		
		<= 633,25	> 633,25 & <= 763,47	> 763,47
eenpersoons, < AOW-leeftijd	<=24.075	138	0	0
eenpersoons, AOW-leeftijd	<=23.975	25	0	0
eenpersoons, < AOW-leeftijd	> 24.075	18	5	0
eenpersoons, AOW-leeftijd	> 23.975	7	2	0
tweepersoons, < AOW-leeftijd	<= 32.675	29	2	0
tweepersoons, AOW-leeftijd	<= 32.550	17	1	0
tweepersoons, < AOW-leeftijd	> 32.675	14	9	0
tweepersoons, AOW-leeftijd	> 32.550	15	3	0
		Huurklasse		
		<= 678,66	> 678,66 & <= 763,47	> 763,474
drie en meer persoons, <	<= 32.675	23	0	0
drie en meer persoons, AOW-	<= 32.550	1	0	0
drie en meer persoons, <	> 32.675	4	2	0
drie en meer persoons, AOW-	> 32.550	28	2	0
Totaal		291	24	0

Twee woningen zijn verhuurd aan een zorginstelling (wooncentrum Almenum, dagbestedingsruimtes). Bij één verhuring (verhuizing naar wisselwoning Almenum) hebben we geen inkomensverklaring kunnen verkrijgen.

In totaal zijn er 236 woningen toegewezen aan woningzoekenden die recht hebben op huurtoeslag. Er zijn drie toewijzingen in deze groep gedaan waarbij de huur boven de grens van € 633,25 is. Dit betekent dat 98,73% correct is toegewezen, waarmee voldaan is aan de passendheidstoets van minimaal 95% correct verhuurd.

Totaaloverzicht "scheefheid":

	2022		2021	
	Aantal	percentage	Aantal	percentage
Goedkope woningen (<442,46) toegewezen aan secundaire doelgroep	0	0,00%	0	0,00%
Woningen boven aftoppingsgrens toegewezen aan primaire doelgroep	3	1,27%	1	0,67%
Totaal	3	1,27%	1	0,67%

Staatssteun

In 2022 moest minimaal 92,5% van de woningen beneden een huurprijs van € 763,47 toegewezen worden aan huurders met een inkomen beneden de € 40.765 (grens eenpersoonshuishoudens) of € 45.014 (grens meerpersoonshuishoudens). Dit moet per gemeente worden geadministreerd. De Bouwvereniging is alleen werkzaam in de gemeente Harlingen, zodat hieronder de cijfers gelden voor de gemeente Harlingen.



In totaal zijn er in 2022 318 woningen verhuurd. Twee woningen zijn verhuurd aan een zorginstelling (dagbesteding), terwijl wij bij één verhuring geen inkomensgegevens kunnen verkrijgen. Van de 315 overblijvende woningen zijn

- 194 verhuurd aan eenpersoonshuishoudens met een inkomen beneden de € 40.765
- 116 verhuurd aan meerspersoonshuishoudens met een inkomen beneden de € 45.014
- 5 verhuurd aan huishoudens boven de geldende staatssteungrens

Dit betekent 95,24% beneden de grens is toegewezen. Daarmee voldoet De Bouwvereniging aan de Europese regelgeving betreffende de staatssteun.

Woningmutaties

De mutatiegraad bedroeg 9,71% in 2022. Vanuit ons voorraadplan zijn er twee opgezegde woningen aangeboden voor verkoop. Eén woning is verkocht aan een zittende huurder. Van de 241 beëindigde huurcontracten, waren er 63 vanuit het wooncomplex Almenum. Deze woningen worden niet meer regulier verhuurd, maar zijn ingezet voor tijdelijke verhuur en wisselwoningen, terwijl er tevens een woonblok uit exploitatie is genomen. Drie locaties voorheen gehuurd door Stichting Begeleid Wonen NW Friesland zijn gemeentelijke opvanglocaties geworden voor Oekraïense vluchtelingen. Wanneer we deze woningen (geen reguliere doorverhuur) niet meenemen in de cijfers komen we op een mutatiegraad van 6,69%.

Per 31 december stonden er 35 woningen leeg in wooncomplex Almenum.

Woningmutaties per huurklasse per 31-12-2022:

Huurklasse in €	Aantal woningen	Percentage	Aantal muta-	Percentage
<250	1	0	0	
250-300	10	0	2	1
300-350	38	1	6	2
350-400	139	6	22	9
400-450	218	9	23	10
450-500	261	11	25	10
500-550	581	23	86	36
550-600	609	25	45	19
600-650	454	19	18	7
>650	160	6	14	6
Totaal	2471	100	241	100

Wachttijden

Naast de ontwikkeling van het aantal woningzoekenden, actieve woningzoekenden, de reactiegraad en mutatiegraad monitoren we maandelijks de wachttijden van woningzoekenden. Dit doen we op inschrijfduur en zoekduur (wachttijd tussen eerste reactie en verhuring). De gemiddelde wachttijd op inschrijfduur bedroeg in 2022 60 maanden en is daarmee iets gestegen ten opzichte van 2021 (59 maanden). De zoekduur van woningzoekenden is veel lager. In 2022 was de gemiddelde zoekduur 14 maanden en een maand lager dan in 2021 (15 maanden). Voor een rapportage van het Planbureau Fryslân leveren we cijfers aan over wachttijden op inschrijfduur van de meest actieve woningzoekenden. Dit over een periode van twee jaar. Over de periode 2019-2020 was deze wachttijd 41 maanden, terwijl deze wachttijd op inschrijfduur in de periode 2020-2021 daalde naar gemiddeld 34 maanden.

Cijfers over beschikbaarheid

Cijfers over beschikbaarheid worden één keer in de vier maanden gedeeld en besproken met gemeente Harlingen en Huurdersvereniging Harlingen conform de prestatieafspraken. Daarnaast wordt daarbij ook aandacht besteed aan doorstroming en beschikbaarheid voor de doelgroep jongeren.



Huisvesting statushouders

In het verslagjaar zijn er 8 (8) woningen verhuurd aan statushouders. De taakstelling van de gemeente Harlingen voor het huisvesten van statushouders wordt hiermee gehaald. Er zijn in 2022 totaal 28 (26) statushouders gehuisvest. De gemeente heeft per 1-1-2023 een voorstand op de wettelijke taakstelling van 10 personen.

Huuraanpassing per 1 juli 2022

In afwijking op voorgaande jaren heeft de Minister besloten dat er in 2022 geen gedifferentieerde huurverhoging kon plaatsvinden. In afgelopen jaren kregen de woningen met relatief een lagere huur een grotere verhoging. In 2022 zijn alle huren met 2,3% verhoogd. Een uitzondering hierop zijn de woningen binnen wooncentrum Almenum geweest. Omdat het formele sloopbesluit is genomen zijn de huren in dit complex niet verhoogd.

Bezwaren huurverhoging

Er zijn geen bezwaren op de huurverhoging ingediend.

Wonen en extramurale en intramurale zorg

Wooncomplex Almenum

Almenum is een wooncomplex met voorzieningen voor ouderen. Ze wonen zelfstandig, maar er zijn van oudsher faciliteiten aanwezig binnen het complex waar huurders gebruik van kunnen maken. Er is o.a. een keuken met restaurant, een winkeltje, fysiotherapie en een kapper. Daarnaast is zorgverlener Palet in het complex aanwezig om extramurale zorg te verlenen.

Wooncomplex Almenum is behoorlijk verouderd en voldoet functioneel en technisch niet meer aan deze tijd. In 2018 is er 'opnieuw' een project gestart om te kijken naar de mogelijkheden. Binnen het project zijn de volgende partijen betrokken; Gemeente Harlingen, Stichting Huurdersbelangen Almenum, Huurdersvereniging Harlingen en De Bouwvereniging. Onder begeleiding van KAW-architecten en adviseurs is in 2020 het programma van eisen vastgesteld door de stuurgroep. Dit programma van eisen heeft geresulteerd in een totale sloop en nieuwbouw van het huidige complex. Deze ingewikkelde boodschap is in 2020 Coronaproof meegedeeld aan de bewoners middels een uitgebreide brochure en een film. In 2020 is er een start gemaakt met de stedenbouwkundige plannen waarbij bewoners en omwonenden intensief worden betrokken.

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

Meer dan 90% van de bewoners stemde in met de plannen. De gemeenteraad stemde eind december 2021 in met het concept ontwerpbestemmingsplan. In 2022 heeft dit ter inzage gelegen en zijn er een aantal zienswijzen binnengekomen. Deze zijn verwerkt en in juni heeft de gemeenteraad positief besloten.

In 2022 is er vervolgens beroep aangetekend door een omwonende bij de Raad van State en is er pro-forma bezwaar ingediend tegen de omgevingsvergunning. Dit resulteert in een forse vertraging van het project. Bewoners en omwonenden zijn over de vertraging geïnformeerd en de aanbesteding is opgeschort tot begin 2023. De verhuizing van bewoners van fase 1 naar



tijdelijke huisvesting is volgens planning verlopen. Al deze woningen (26 stuks) zijn afgesloten van nutsvoorzieningen en ook de techniek is uit de woningen gehaald. Zodra er groen licht komt, kan de sloop beginnen.

Wonen en extramurale en intramurale zorg

Wooncomplex Almenum

Woon-zorgaanbod

De Bouwvereniging heeft panden in de verhuur die huisvesting aan verschillende groepen voor begeleid wonen biedt. Op dit moment hebben we 4 locaties met vier verschillende zorgaanbieders in ons woningbezit. Totaal zijn dit 66 verhuureenheden. Voor een van de zorgaanbieders, Stichting Begeleid Wonen Noordwest Friesland, hebben we in 2022 26 nieuwe appartementen opgeleverd met 4 gezamenlijke huiskamers.

In 2022 zijn de panden die door de hierboven genoemde Stichting zijn verlaten in bruikleen gegeven aan de gemeente Harlingen. Samen met een (zorg)locatie die al langer leeg was zijn hier woonplekken gerealiseerd voor gevluchte Oekraïners. Deze panden bieden momenteel plek aan ca. 80 personen. De bruikleen is geregeld met een overeenkomst en de gemeente heeft de omwonenden geïnformeerd. De leefkwaliteit is voor de vluchtelingen en de omwonenden prima op orde.

Leefkwaliteit en leefbaarheid

De woonconsulenten, wijkbeheerder en (mutatie)opzichter besteden in overleg met huurders veel aandacht aan leefbaarheid in de wijken. Er worden fysieke maatregelen genomen ter verbetering van de woonomgeving/ leefbaarheid, zoals het aanpassen van groenvoorziening en verbetering van de achterpaden. Daarnaast maakt de wijkbeheerder wekelijks rondes in de verschillende wijken en dorpen om toe te zien op de fysieke woonomgeving. Er is regelmatig overleg met politie, gemeente en bewonerscommissies om de leefbaarheid te behouden en bewaken. De woonconsulenten bemiddelen bij burenoverlast. Totaal is er in 2022 ca. € 211.000 besteed aan leefbaarheid (directe kosten, loonkosten wijkbeheerder, een deel loonkosten woonconsulenten). Ten opzichte van 2021 een daling van € 67.000. Oorzaak van deze daling binnen het ruime kader van leefbaarheid is het BeterreBuurtFonds, waar in 2022 minder gebruik van is gemaakt.

Betere

Buurtfonds

Hieruit kunnen bewoners of hun commissies bedragen aanvragen voor activiteiten die de leefbaarheid in de buurt bevorderen. In 2021 zijn er zeven aanvragen gedaan die alle gehonoreerd zijn. In 2022 is er slechts een bedrag van ca. € 11.000 besteed aan het BBF. Dit betrof twee goedgekeurde aanvragen.

In 2022 is er een nieuw proces ingeregeld waarbij we het toevoegen van extra leefkwaliteit koppelen aan het planmatig onderhoud (PO). De stenen zijn natuurlijk belangrijk maar als je daarop uitzoomt zie je de voortuinen, achtertuinen, achterpaden en gemeentelijk groen. Hierbij zijn we geïnspireerd geraakt door het project “sloop en nieuwbouw van de eigen werkplaats” die grenst aan de Prins Clausstraat. Deze straat heeft als gevolg van dit project letterlijk meer ruimte gekregen, we hebben in samenspraak met gemeente Harlingen een nieuwe groenstrook aangelegd en alle bergingen die horen bij de woningen uit het complex zijn vernieuwd. In 2023 krijgt dit complex nog buiten- en binnenonderhoud.

Het PO in 2023 kent daarom in sommige (deel)projecten een component leefkwaliteit. In totaal een bedrag van ca. € 500.000 in de begroting voor de volgende plannen: bij twee wooncomplexen de gaskookplaat vervangen door inductie koken, het opwaarderen van een centrale hal in een woongebouw en het realiseren van vier scootmobiel-opstelplaatsen a.g.v.



een toename van het aantal scootmobielen en de huidige onwenselijke en brandgevaarlijke scootmobiel parkeerplekken in de diverse woongebouwen.

Vermeldingswaardig is de pilot “steegonderhoud” bij de Kimswerderweg en Beatrixstraat, die in 2022 is gestart. Met toestemming van minimaal 70% van de zittende huurders wordt het onderhoud aan het achterpad (lees: steeg) uitbesteed. Huurders betalen hiervoor maandelijks een klein bedrag. Met dit budget hebben we ‘de klussenbus’ uit Nieuw Zuid opdracht verstrekt om het onderhoud uit te voeren. In 2023 evalueren we deze pilot.

Betrokken en dichtbij

Samen met onze ketenpartners De Skûle Welzijn (inmiddels de naam Connexa) en het Gebiedsteam van gemeente Harlingen is het welzijnsproject “de bakfiets - keep rolling” gestart. Bij dit project willen de organisaties, zoals hierboven genoemd, vraaggericht werken en zichtbaar zijn voor alle inwoners van gemeente Harlingen. De korte lijnen komen de onderlinge samenwerking ten goede, wat vervolgens weer een positieve uitwerking heeft in de dienstverlening aan de inwoners van gemeente Harlingen. In dit project worden de krachten gebundeld op het gebied van wonen, zorg en welzijn in de wijk en is er oog voor en oren naar de inwoners. Door meer integraal te werken wordt er een breed draagvlak gecreëerd in de lokale samenleving, waarin mensen aandacht hebben voor elkaar en elkaar van dienst willen zijn. In de getekende prestatieafspraken eind 2022 is afgesproken dat we hier in 2023 mee doorgaan.

Vanuit de prestatieafspraken zijn we in 2022 betrokken en dichtbij geweest bij een pilot-project samen met de huurdersvereniging en gemeente. Dit behelsde het maken van een plan van aanpak ter verdere verbetering van de leefomgeving van huurderswoningen en (omliggende) koopwoningen. In deze pilot is gekozen voor het gebied Klipper- en Karveelstraat. In verhouding tot andere straten en buurten is dit een kwetsbaarder gebied. In september 2022 hebben we hier een burendag georganiseerd en voor 2023 ligt er een plan klaar om een kleinschalige voorziening te realiseren in de wijk. Het doel hierbij is dat we “een ontmoetingsplek voor kwetsbare bewoners creëren in samenwerking met andere buurtbewoners, zodat ze elkaar leren kennen, trots zijn op elkaar, elkaars talenten zien, zich plezierig en veilig voelen en kunnen participeren in de eigen (woon-)omgeving.” Naast dBv en het Gebiedsteam is er hierbij ook een rol voor welzijnsorganisatie Connexa.

Nieuw Zuid en de Klussenbus

‘Nieuw Zuid’ is in 2017 van start gegaan. Dit voormalige schoolgebouw is ingericht door kwartiermakers van De Skûle Welzijn en betrokken bewoners. Het is een impuls voor de leefbaarheid in de wijk. De Bouwvereniging is in 2018 gestart met een spreekuur in ‘Nieuw Zuid’. Dit in het kader van de overgang van ‘oud’ Zuid naar ‘Nieuw Zuid’. Onderdeel van Nieuw Zuid is de Klussenbus. Een dienst die allerlei klusjes kan doen voor huurders die daar zelf niet toe in staat zijn. Ook onze organisatie kan tegen gereduceerd tarief een beroep doen op deze dienst, om hand en spandiensten te leveren voor huurders gerelateerde leefbaarheidszaken, zoals het opruimen van rotzooi, onkruidvrij maken van achterpaden en stegen etc.

Aanpak Voorkoming Escalatie team

In november 2017 is er een convenant ondertekend door verschillende partijen die betrokken en werkzaam zijn in het sociaal domein. Dit zijn: Gemeente Harlingen, Dienst Sociale zaken en Werkgelegenheid Noardwest Fryslân, Verslavingszorg Noord-Nederland, GGZ, Politie, Gebiedsteam Harlingen en de Bouwvereniging. Het doel van het AVE-team is het voorkomen van escalatie van (psycho-)sociaal maatschappelijke problemen en het beperken/beëindigen van escalerende situaties. De Bouwvereniging wordt gezien en gehoord als een belangrijke partner in dit convenant. Door samen te werken met genoemde partijen kan de Bouwvereniging haar voordeel doen door preventief zaken op orde te stellen, eerder in te grijpen in



situaties waarin dreiging is van escalatie en meer oplossingsgericht en integraal (keten-overstijgend) samen te werken. Het AVE-convenant is in het belang van de hele gemeente Harlingen.

Informatie aan huurders

Huurders en andere belangstellenden kunnen op de website(s) van de Bouwvereniging informatie vinden over bijvoorbeeld het actuele woningaanbod, specifieke projecten en activiteiten. Bezoekers van de website kunnen folders downloaden, reparatieverzoeken melden en over allerlei projecten informatie vinden. Inschrijven als woningzoekende en reageren op vrijkomende woningen gaat ook via de website. De Bouwvereniging is daarnaast via LinkedIn en Facebook te volgen en in 2022 is er regelmatig een persbericht de deur uit gegaan.

Het betrekken van bewoners bij beheer en beleid

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

Huurdersvereniging Harlingen

Het belangrijkste overleg vindt plaats met het bestuur van de Huurdersvereniging Harlingen. In 2022 hebben wij regelmatig overleg gehad met het bestuur van de Huurdersvereniging. Belangrijke onderwerpen: de inbedding van de prestatieafspraken met de huurdersvereniging en de gemeente, de gezamenlijke evaluatie van het proces om daartoe te komen en de jaarlijkse huuraanpassing per 1 juli.

Bewonerscommissies

Op complexniveau overlegt de Bouwvereniging met verschillende bewonerscommissies. Met een aantal bewonerscommissies wordt regulier of incidenteel over allerlei zaken vergaderd. Dit heeft vaak betrekking op toelichting op de servicekosten, onderhoud en de leefbaarheid. In 2022 is het meeste overleg geweest met de bewonerscommissie van de Prins Clausstraat als opmaat naar de grootschalige aanpak van de verschillende wooncomplexen; in totaal 113 woningen.

Dorpsbelangen

Naast contact met de Huurdersvereniging en bewonerscommissies heeft de Bouwvereniging ook contact met de dorpsbelangen van Midlum en Wijnaldum. Zo blijven we op de hoogte van wat er speelt.



Woningvoorraad

Onderhoud woningen

De totale uitgaven aan onderhoud bedragen in 2022 € 4,8 miljoen. Het onderhoud is uit te splitsen in niet planmatig en planmatig onderhoud. Van de totale onderhoudslast is € 1,4 uitgegeven aan de inzet van eigen personeel en de bedrijfskundige kosten die hierbij horen. Dit is gelijk aan voorgaand jaar. Dit betreft de kosten voor de eigen onderhoudsdienst met daarbij de opzichter, projectleiders en coördinatoren voor het onderhoud.

Onder het niet planmatig onderhoud valt het klein onderhoud (onderhoudsverzoeken van bewoners), het mutatieonderhoud, comfort plus en de keukenrenovaties. Het meeste niet planmatig onderhoud wordt uitgevoerd door de eigen onderhoudsdienst. De onderhoudsdienst wordt aangestuurd door de coördinator niet planmatig onderhoud. De Bouwvereniging heeft één mutatieopzichter. Hij inspecteert de woningen bij een mutatie en geeft aan wat er voor een nieuwe verhuring aan de woning moet worden gedaan. De eigen onderhoudsmensen voeren dit werk grotendeels uit. De inhuur van extern personeel is dit jaar t.o.v. voorgaande jaren groter geweest in verband met langdurig zieken in de onderhoudsdienst. Het keukenonderhoud is daardoor in 2022 nagenoeg geheel uitbesteed. De kosten voor de uitbesteding bedroegen € 672.000

Klein onderhoud

In 2022 zijn er minder meldingen voor klein onderhoud geweest (2.972) dan begroot (3.500). De kosten zijn echter ca. 10% hoger (€ 555.000) dan de begroting (€506.000). Dit is te verklaren doordat er een aantal forse klussen in 2022 zijn uitgevoerd. Vaak heeft dit te maken met rioolproblemen, lekkages of asbestsaneringen. Daarnaast zijn de kosten fors gestegen als gevolg van stijgende prijzen voor materialen en manuren bij de aannemer.

Schades

In 2022 is er op één adres een forse brandschade geweest. Hier is een bedrag mee gemoeid van ca. € 36.000. Begin 2022 is er een grote storm geweest. Hierbij zijn er vele dakpannen van de daken gewaaid. De schade bedroeg bijna € 50.000. Omdat het om veel kleine schades aan veel woningen ging, is de schade met de verzekering in 2023 afgewikkeld.

Mutatieonderhoud

Er is aan 173 vrijkomende woningen onderhoud gepleegd voordat de nieuwe huurder de sleutels kreeg. In de begroting was rekening gehouden met 175 vrijkomende woningen. De kosten per woning zitten ca. € 290 boven begroting. Totaal uitgegeven voor het mutatieonderhoud is € 398.000 op een begroting van € 353.000.

Keukenonderhoud

In 2022 zijn er 54 keukens vernieuwd op een begroting van 75 stuks. Het budget per keuken is voldoende geweest. Per geplaatste keuken € 400 voordeliger ten opzichte van de begroting. Naast het vernieuwen van de keukens wordt er onderhoud gedaan. Denk hierbij aan het vervangen van aanrechtbladen of losse kastjes. Het budget voor keukenonderhoud (75 keukens) is begroot voor 2022 op € 375.000. Werkelijke netto kosten in 2022 bedragen ca. € 249.000.

Comfort+

In een woning met comfort+ kunnen bewoners op leeftijd langer zelfstandig wonen. Wij maken woningen toegankelijker door o.a. het verwijderen van drempels en het plaatsen van een tweede toilet op de bovenverdieping. Het streven is jaarlijks 40 tot 50 woningen aan te pakken. Deels gaat dit op verzoek van de zittende huurder of gebeurt dit bij mutatie. In 2022 zijn er 28 woningen aangepakt, waarvan 11 bij mutatie. Hier is een bedrag van € 531.000 voor uitgegeven.



Planmatig onderhoud

Bij de Bouwvereniging voeren we planmatig onderhoud cyclisch uit. Alle woningen worden eens in de zeven jaar bezocht. Tijdens het planmatig onderhoud worden de woningen altijd geschilderd. Gelijktijdig met het schilderwerk nemen we ook het overige planmatig onderhoud en de isolatie maatregelen mee. Onder het planmatige onderhoud valt het cyclische onderhoud en het contractonderhoud.

Bij de diverse aanbestedingen in 2022 werden we meerdere malen geconfronteerd met extreem hoge prijzen. Deze hoge prijzen werden vooral veroorzaakt door de schaarste aan materialen, het te kort aan arbeidsmensen, een groot werkaanbod en hoge energieprijzen. De combinatie van deze factoren hadden extreme prijsstijgingen tot het gevolg.

In 2022 is gestart met de werkzaamheden aan complex 670-680 en 681 in de Prins Clausstraat. Dit betreft een project van 113 woningen waar naast de binnenzijde (douche en toilet renovatie) ook de buitenzijde wordt aangepakt. De Prins Clausstraat ligt in de wijk Plan Zuid waar de laatste jaren vele woningen zijn gerenoveerd en (na sloop) zeer veel nieuwbouw is gerealiseerd. Daarom is er besloten om de woningen ook aan de buitenzijde op te waarderen en gelijktijdig de woonomgeving in de plannen mee te nemen. Hierdoor worden de woningen weer toekomstbestendig en een passend geheel in de wijk.

Om één en ander te realiseren wordt er positief samengewerkt met de gemeente voor het uitwerken van de plannen. Zo worden de entrees gemoderniseerd en zijn diverse nieuwe bergingen gelijktijdig met onze nieuwe werkplaats gerealiseerd. De uitvoering in en om de woningen heeft de nodige impact voor de bewoners. Zij worden daarom dan ook regelmatig geïnformeerd over de gang van zaken. Ook vindt er regelmatig overleg plaats met de bewonerscommissie en huurdersvereniging. We hebben hier met een oudere doelgroep te maken, daarom is er een speciale unit geplaatst die is uitgerust met een douche, toilet, bed, wasmachine, droger en een ruimte waar bewoners gezellig samen kunnen zijn.

Net als de Prins Clausstraat is complex 90 (Kimswerderweg en Prinses Beatrixstraat) ook een onderdeel van de wijk Plan Zuid. De renovatie werkzaamheden aan dit complex zijn gestart in 2020 en in 2022 zijn de laatste werkzaamheden aan de woonomgeving afgerond. Deze laatste werkzaamheden bestonden uit het plaatsen van nieuwe schuttingen en bergingen zodat het geheel weer netjes aansluit op de overige woningen in de wijk.

Totaal zijn er in 2022 336 woningen in twaalf complexen aangepakt. De totale onderhoudskosten aan planmatig onderhoud bedroegen ruim € 2,8 mln. Bij deze woningen werden standaard de volgende werkzaamheden uitgevoerd:

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

Naast de standaardwerkzaamheden zijn verschillende complex gerelateerde werkzaamheden uitgevoerd:

- Vervangen ramen en deuren
- Vervangen van cv-ketels
- Plaatsen veiligheidsbeslag
- Betegelen van douche en toiletten
- Reinigen gevels
- Vervangen panelen
- Vervangen van dakramen



- Vervangen van postkasten
- Vervangen van goten
- Vervangen van slechte kitvoegen in douches

Contractonderhoud

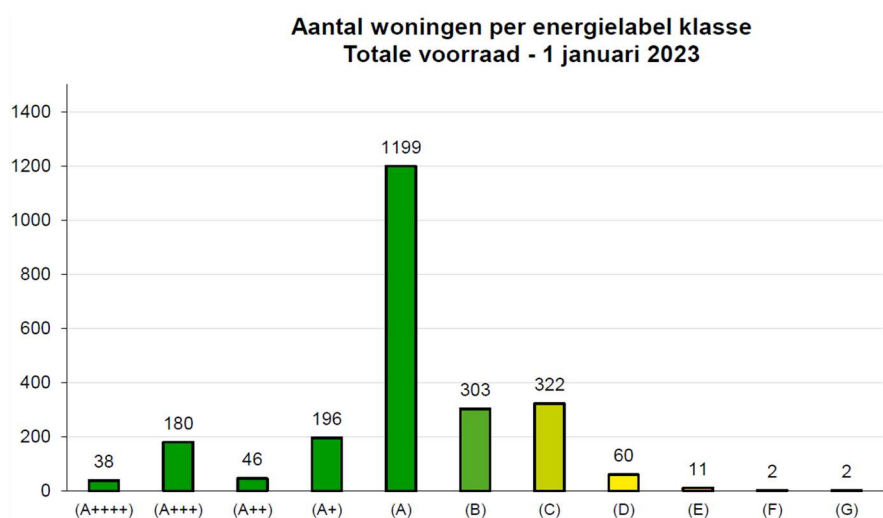
De kosten voor contractonderhoud bedragen in 2022 € 421.000, -. Hiervan ging net als voorgaande jaren een groot deel naar onderhoud aan cv-ketels (61,0%) en liften (16,1%). De overige kosten (22,9%) werden voornamelijk besteed aan onder meer automatische deur-openers, inspecties aan (nood)verlichtingen en controles op hang-en-sluitwerk van kunststofkozijnen.

Duurzaamheid

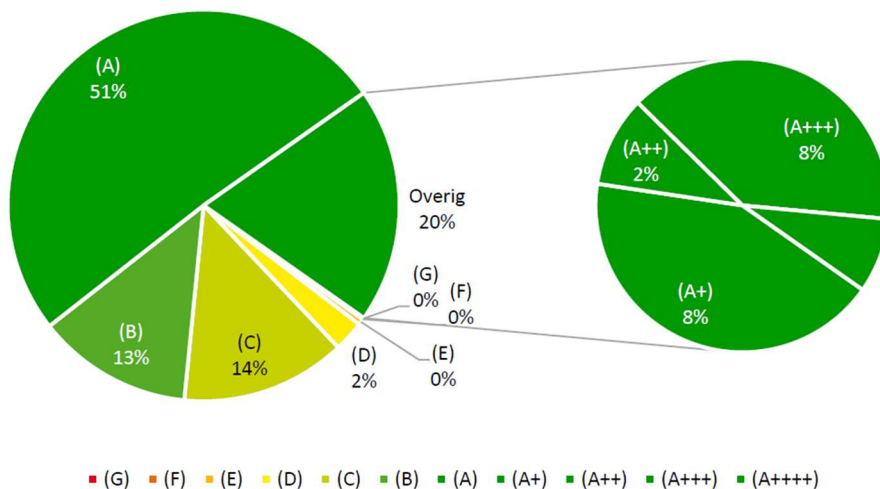
Het verduurzamen van ons totale woningbezit is gelijktijdig met het planmatig onderhoud in de zevenjarige cyclus uitgevoerd. De laatste cyclische verduurzamingsmaatregelen zijn in 2020 afgerond met het resultaat van een gemiddeld energielabel A. In 2022 zijn de 47 woningen in Plan Zuid waar energetische verbeteringen zijn doorgevoerd opgeleverd. Het afgelopen jaar zijn hier en daar nog verbeteringen uitgevoerd, zoals het waterzijdig inregelen van cv installaties en het plaatsen van zonnepanelen.

Voor het plaatsen van zonnepanelen op woningen die vallen binnen het beschermd stadsgezicht en gemeentelijke monumenten heeft de gemeente de regelgeving aangepast. De mogelijkheden voor het plaatsen van zonnepanelen zijn verruimd. In goed overleg met de gemeente is gekeken naar de mogelijkheden op de diverse daken. In 2022 is het vergunningstraject voor veel van deze woningen doorlopen. De eerste woningen binnen beschermd stadsgezicht zijn voorzien van zonnepanelen. De overige woningen, waar vergunning voor is verleend, worden begin 2023 voorzien van zonnepanelen. Het verduurzamen van het bestaande woningbezit en de nieuwbouw van de afgelopen jaren heeft een positieve invloed op het gemiddelde energielabel.

Het duurzaamheidsbeleid en de nieuwbouw hebben tot gevolg dat we al enkele jaren een gemiddeld energielabel A hebben. Al onze energie labels zijn gemaakt onder de richtlijnen van het nadervoorschrift en nadien omgezet naar de nieuwe richtlijnen van de NTA8800. Het gevolg was dat ons gemiddelde energielabel iets negatiever werd, maar nog steeds gemiddeld label A. Een afgemeld energielabel bij RVO is 10 jaar geldig. Dit betekent dat al onze woningen binnen deze termijn opnieuw moeten worden gelabeld. In onderstaande grafieken is te zien wat de stand van zaken is na de omzetting naar NTA8800.



Verdeling energielabel klassen Totale voorraad - 1 januari 2023



Financieel verslag

Financieel beleid

Beleidskaders

Het financieel beleid van De Bouwvereniging is gericht op de beheersing van de kasstromen en risico. Beide hebben een samenhang in het feit dat er continue bewaking plaatsvindt op het inkomende en uitgaande bedragen. Leidend hiervoor is het financieel reglement van beleid en beheer. In dit reglement staat hoe financieel de verantwoordelijkheden zijn vastgesteld en hoe de financiële stromen worden bewaakt en verwerkt.

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

Naast de jaarlijkse taakstellende begroting wordt een tienjarige meerjarenbegroting opgesteld. Onze interne kaders zijn een minimale solvabiliteit van 15 % en in alle jaren een rentedekkingsgraad van minimaal 1,4. De loan to value op basis van de beleidswaarde dient onder de 85 % te blijven en de dekkingsratio van de marktwaarde van de leningen mag niet meer zijn dan 70 % van de marktwaarde van het onderliggende bezit. De meerjarenbegroting voor de jaren 2023-2032 geeft aan dat de gestelde normen in geen enkel jaar worden overschreden. Dit betekent dat er voldoende financiële dekking is voor de voorgenomen investeringen, waarbij de continuïteit van de bedrijfsvoering niet in het geding is. In deze meerjarenbegroting zijn alle beleidsvoornemens verwerkt uit het strategisch voorraadbeleidsplan. Deze voornemens zijn in de meerjarenbegroting verrijkt naar uitvoeringsplannen per jaar.

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



Resultaat 2022

Het verslagjaar 2022 is afgesloten met een positief resultaat van € 4,26 mln. (2021 € 34,2 mln. positief). Dit is het resultaat voor de bepaling van de belastingen. De daling van het resultaat komt door de grote opwaardering van de marktwaarde van het woningbezit in 2021. In dat jaar steeg de marktwaarde met € 35,4 mln. De waarde van het vastgoed daalde in 2022 met een waarde van € 1,0 mln.

Grote positieve resultaten in vergelijking met voorgaand jaar zijn:

- Extra huuropbrengsten van 0,5 mln. euro door de oplevering van de nieuwbouw van 118 woningen gedurende 2022.
- Geen verhuurderheffing omdat de subsidie die op de nieuwbouw zat geheel van de verhuurderheffing afgetrokken kon worden. Dit leidt tot een verbeterd resultaat van € 0.6 mln.
- In 2021 heeft de Bouwvereniging samen met de andere corporaties een leningruil gedaan met Vestia. Hierop is in 2021 eenmalig € 1,2 mln op afgeschreven. In 2022 was deze last er niet.
- In 2022 is het tweede (en laatste) embedded derivaat die in een lening zit haar derde en daarmee vaste renteperiode ingegaan. De marktwaarde van dit derivaat is bepaald



op 1 oktober toen de rentevaste periode in ging. Doordat de marktrente fors is gestegen werd het derivaat ook fors meer waard. Dit leidt tot een opwaardering van de derivaten van € 2,7 mln. Dit is € 2 mln. meer dan in 2021.

Begroting-realisatie

Het jaarresultaat is € 14,2 miljoen hoger dan begroot. Dit wordt vooral veroorzaakt door de waardeveranderingen van het bezit. Begroot was om de volledige onrendabele top voor de sloop en nieuwbouw van Almenum te nemen. Voor dit project is een ernstige vertraging opgelopen door een ingediend bezwaar tegen het gewijzigde bestemmingsplan. In 2022 is hierdoor alleen de afwaardering van de waarde van de eerste 26 te slopen woningen als verlies genomen. Voor de overige woningen in Almenum is, op basis van een taxatie, een bedrag van €81.000 achterstallig onderhoud ingerekend in de marktwaarde om zo een realistische weergave te creëren van de marktwaarde per woning. Het inrekenen van het achterstallige onderhoud heeft een negatief effect op de marktwaarde van € 10,1 mln. In totaliteit is er dan ook geen waardestijging van het bezit geweest door de positieve marktontwikkeling maar een daling die uit is gekomen op bijna € 1mln.

De onrendabele top van de daadwerkelijke nieuwbouw van het project Almenum komt nu in de volgende jaren.

In het complex Almenum staan veel woningen leeg. De meeste servicekosten hebben betrekking op dit complex in verband met de blokverwarming en de gezamenlijke elektriciteitsvoorziening. Door de leegstand is de opbrengst van deze service kosten minder. Deels liepen de servicekosten wel door, maar die zijn niet meer in rekening te brengen.

De lasten voor de reguliere verhuur van woningen zijn hoger dan begroot door de extra inhuur en extra loonkosten. Dit wordt in belangrijke mate veroorzaakt door een hoog ziekteverzuim in 2022.

De opbrengst voor de verkoop van woningen is lager dan voorzien. Er zijn in 2022 twee woningen verkocht, waarbij begroot was dat er vijf woningen verkocht zouden worden.



De financiële basten en lasten zijn bijna € 1,8 mln. hoger dan voorzien. De rentelast op de leningen is door de stijgende rente hoger dan begroot (plus € 73k). De grote verschillen zijn ontstaan door de op 3 oktober bepaalde marktwaarde van een derivaat. De lening die dat derivaat bevat ging toen zijn derde tijdvak in met een vaste rente. De rente was toen een stuk hoger dan per 1-1-2022. Het terugnemen van de eerder genomen lagere marktwaarde bedroeg op dat moment € 2,7 mln. Begroot hiervoor was een bedrag van € 274.000. In 2022 was voorzien dat de restant grond die nog

aanwezig is in de kanaalweg BV geleverd zou worden aan de koper. Dit heeft in 2022 nog niet plaatsgevonden. De voorziene boekwinst op de grond van € 0,65 mln. kon daarmee nog niet gerealiseerd worden.



In bedragen ziet de totale realisatie ten opzichte van de begroting voor 2022 er als volgt uit:

Realisatie versus begroot	JAARREKENING	BEGROTING	VERSCHIL
Bedragen x € 1.000	2022	2022	
Huuropbrengsten	15.797	15.794	3
Opbrengsten Servicecontracten	532	675	-143
Lasten Servicecontracten	-601	-675	74
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-1.536	-1.328	-208
Lasten onderhoudsactiviteiten	-4.843	-5.079	236
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-1.026	-2.588	1.562
NETTO RESULTAAT EXPLOITATIE VASTGOEDPORTEFEUILLE	8.324	6.799	1.525
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	342	816	-474
Toegerekende organisatiekosten	-19	-20	1
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-244	-456	212
NETTO GEREALISEERD RESULTAAT VERKOOP VASTGOEDPORTEFEUILLE	79	340	-261
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-2.687	-19.070	16.383
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-974	4.291	-5.265
WAARDEVERANDERINGEN VASTGOEDPORTEFEUILLE	-3.661	-14.779	11.118
OVERIGE ORGANISATIEKOSTEN	-439	-483	44
LEEFBAARHEID	-265	-361	96
Waardeveranderingen van Financiële Vaste Activa en van Effecten	2.722	274	2.448
Opbrengst van vorderingen die tot de vaste activa en van effecten behoren		650	-650
Rentelasten en Soortgelijke Kosten	-1.785	-1.712	-73
FINANCIËLE BATEN EN LASTEN	937	-788	1.725
RESULTAAT UIT GEWONE BEDRIJFSVOERING VOOR BELASTINGEN	4.976	-9.272	14.248

Treasury

Financieringen

In het treasuryjaarplan 2022 stond dat we voor maximaal € 6,2 mln. aan nieuwe financieringen nodig zouden hebben. In 2022 is één nieuwe lening ad € 5 mln. aangetrokken. Daarnaast is € 1,5 mln. extra van de beschikbare roll-over lening opgenomen aan het einde van het jaar. Er zijn geen leningen afgelost. Alleen de reguliere aflossing van € 0,1 mln. op een annuïtaire lening heeft plaatsgevonden. De verwachte levering van de grond binnen de kanaalweg BV heeft niet plaatsgevonden in 2022. Er zijn drie woningen minder verkocht dan verwacht maar anderzijds is de verwachte nieuwbouw van het project Almenum nog niet begonnen in 2022. Per saldo is hierdoor € 0,3 mln. meer geleend dan verwacht.

De nieuw aangetrokken lening betreft een fixe lening. De lening heeft een looptijd van 11 jaar en vijf maanden. Het vaste rentepercentage is 0.92 %.

Marktwaaarde financieringen

In de loop van 2022 is de rente hard gestegen. De marktwaaarde van de leningen daalt hierdoor. De marktwaaarde van de leningen ultimo 2021 was € 103,7 mln. terwijl de daadwerkelijke lening portefeuille € 82,1 mln. bedroeg. In de 2022 steeg de lening portefeuille naar € 88,5 mln. maar de marktwaaarde daalde naar 78,4 mln. De gemiddelde rentevoet is lager dan dat de huidige marktrente is. Hierdoor is de marktwaaarde van de schuldpositie gunstiger dan het daadwerkelijke schuldrestant wat op de balans is gepresenteerd.



Totale waarde lening portefeuille

De totale waarde van de lening portefeuille in de jaarrekening bedraagt € 88,5 mln. Het verschil tussen deze waarde en het nominale bedrag van alle leningen is € 1,1 mln. In 2021 is er een sector brede leningruil met Vestia geweest. Er is toen een hoogrentende lening van Vestia geruild met een laagrentende lening van de Bouwvereniging. Het agio dat hiermee gemoeid ging bedroeg € 1,15 mln. Dit bedrag is in 2021 als last genomen en wordt ieder jaar gedurende de rest van de looptijd van de veertigjarige lening teruggenomen in het resultaat. Het restant van het agio staat verantwoord onder de langlopende schulden.

De beleidswaarde is aan het einde van 2022 € 204,18 mln. De verhouding tussen de lening portefeuille en de beleidswaarde bedraagt 43,3%. Het voorgaande verslagjaar was deze verhouding 42,8 %. Het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) hanteert de grens dat de omvang van de lening portefeuille maximaal 85% van de totale beleidswaarde mag zijn.

Beleggingen en liquiditeiten

De Bouwvereniging heeft in 2022 geen beleggingen of liquide middelen langer dan twee jaar uitstaan. Het liquiditeitssaldo bedraagt € 0,2 mln. In het financieel reglement is opgenomen dat het tegenpartijrisico per bank niet meer dan € 10 mln. per bank mag zijn. Hier is gedurende het hele jaar aan voldaan. ABN-AMRO heeft voldaan aan de minimale rating voor het zijn van huisbankier. Alle gelden staan op rekening bij ABN-AMRO.



Renterisico's leningenportefeuille

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

Het maximaal bedrijfseconomisch risico is volgens de eigen interne normen ook 15 procent. Dit is het bedrag van het portefeuille risico plus de nieuwe financieringen gedeeld door de totale financiering aan het einde van een jaar. Hier kunnen we niet alle jaren binnen de eigen gestelde normen blijven. In de jaren 2024 en 2028 worden deze normen overschreven. In 2024 komt dit doordat er veel geld moet worden geleend voor de realisatie van het nieuwbouwplan Almenum. In 2028 hebben een tweetal leningen ter waarde van € 10 mln. een herfinanciering. De regels van het WSW schrijven voor dat er geen financiering langer dan zes maanden voor de storting van het geld afgesproken mag worden. Hierdoor kan het renterisico voor de jaren 2024 (21%) en 2028 (16%) nog niet worden afgedekt. In 2023 wordt bekend wanneer en in welk tempo Toekomstig Almenum uitgevoerd kan worden. Dan kan ook gewerkt worden aan het opheffen van het renterisico in 2024.



	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032
Bedragen (x € 1.000)										
Totaal financiering ultimo vorig verslagjaar	87.386	91.263	93.416	105.522	116.181	121.417	124.010	119.297	114.391	109.294
Renteconversies										
Contractuele aflossingen	2.614	5.114	114	3.114	114	10.074	5.179	5.032	5.239	4.000
Opslagherzieningen basisrenteleningen (50%)	2.000			2.000			2.000			2.000
Totaal jaarlijkse risicopositie	4.614	5.114	114	5.114	114	10.074	7.179	5.032	5.239	6.000
Portefeuillerisico	5%	6%	0%	5%	0%	8%	6%	4%	5%	5%
Norm	15%	15%	15%	15%	15%	15%	15%	15%	15%	15%
Incl. nieuwe financieringen	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032
Bedragen (x € 1.000)										
Nieuwe financiering excl. herfinanciering	3.877	2.153	12.106	10.659	5.236	2.593	-4.713	-4.906	-5.097	-3.293
Portefeuillerisico	4.614	5.114	114	5.114	114	10.074	7.179	5.032	5.239	6.000
Totaal jaarlijkse risicopositie	8.491	7.267	12.220	15.773	5.350	12.667	2.466	125	142	2.707
Totaal financiering leningen ultimo jaar	91.263	93.416	105.522	116.181	121.417	124.010	119.297	114.391	109.294	106.001
Bedrijfseconomisch renterisico	9%	8%	12%	14%	4%	10%	2%	0%	0%	3%
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 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. Deze derivaten zijn in de jaarrekening gewaardeerd.

De leningen hebben drie tijdvakken waarin de rente is bepaald. Beide leningen zitten sinds 2022 in het derde tijdvak. Met ingang van dit derde tijdvak is een vaste rente tot het einde van de looptijd en is het derivaat in de lening opgeheven. Bij de ene lening ging het derde tijdvak in per 2018. Bij de andere lening in 2022. Bij het ingaan van dit derde tijdvak is voor de leningen de negatieve marktw waarde op dat conversiemoment bepaald. Vanaf die datum tot aan het eind van de looptijd van de lening wordt de negatieve marktw waarde lineair terug genomen en is daarmee jaarlijks een positieve bijdrage aan het resultaat. Dit stopt aan het einde van de looptijd. Voor de twee leningen is dit in respectievelijk 2028 en 2037.

De rente is gedurende 2022 snel gestegen. Op 3 oktober 2022 ging het derde tijdvak in voor de tweede lening met het embedded derivaat. Door de stijging van de rente is het derivaat een stuk meer waard geworden. De (negatieve) waarde is van € 3,4 mln. naar €1 mln. positief gestegen. Deze waardeinstijging plus de lineaire reguliere terugname is verantwoord als positief resultaat in 2022.

Marktw waarde en beleidswaarde

Ondanks de afwaardering van gesloopte woningen in Almenum en het inrekenen van het achterstallige onderhoud bij het restant van de woningen van het complex Almenum is de marktw waarde in 2022 gestegen. De marktw waarde is € 15,32 mln. gestegen ten opzichte van 2021. Dit is een stijging van ruim 5 %. De stijging wordt grotendeels veroorzaakt door de 118 opgeleverde nieuwe woningen in Plan Zuid Fase 3 en op de Stationslocatie. Andere oorzaken voor de stijging zijn o.a. de afschaffing van de verhuurderheffing, prijsinflatie en de disconteringvoet. De stijging wordt weer gedempt door veranderingen in de markthu ur, overdrachtskosten en enkele methodische wijzigingen.

Corporaties moeten sinds een aantal jaren het bezit waarderen op de marktw waarde. De mutaties die de marktw waarde heeft en zowel op de balans als in de winst en verliesrekening tot uiting komen zijn veelal het gevolg van de marktontwikkelingen in het commerciële bezit. De stijging door de marktontwikkelingen is € 1,82 mln.

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



haar software en verkrijgt een certificaat van de Autoriteit of ze dit juist hebben gedaan. De Bouwvereniging gebruikt de waarden die berekend worden vanuit de software als marktwaarde. Ieder jaar worden de regels/methodes aangepast in het handboek. De aanpassingen dit jaar leveren een extra marktwaarde van € 5,1 mln. op.

Beleidsmatige beschouwing op de beleidswaarde

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

De beleidswaarde vormt een onderdeel van het Verticaal toezichtmodel van de AW en WSW. Voor de externe toezichthouders is met name de beleidswaarde van belang. Voor de jaarcijfers in deze jaarrekening is met name de marktwaarde van het bezit van belang. In de jaarrekening is de balans op marktwaarde gebaseerd. Aan de toezichthouders moet separaat van deze jaarrekening ook een balans op beleidswaarde worden ingediend.

Bij het opstellen van de jaarrekening worden diverse oordelen en schattingen gemaakt. Dit is inherent aan het toepassen van de geldende verslaggevingsstandaarden. In het bijzonder is dit van toepassing op de bepaling van de marktwaarde en de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie. De waardebepaling van het vastgoed (terug te vinden in de marktwaarde en beleidswaarde) is geen exacte wetenschap. Bovendien betreft dit de grootste post waar het bestuur een inschatting over moet maken voor de jaarrekening.

De Bouwvereniging maakt voor haar inschatting van zowel de beleidswaarde, als de marktwaarde gebruik van het standaard handboek voor het modelmatig waarderen van het bezit. Dit handboek met toe te passen normen wordt jaarlijks uitgegeven door de overheid. Het handboek voor 2022 is begin 2023 definitief geworden.

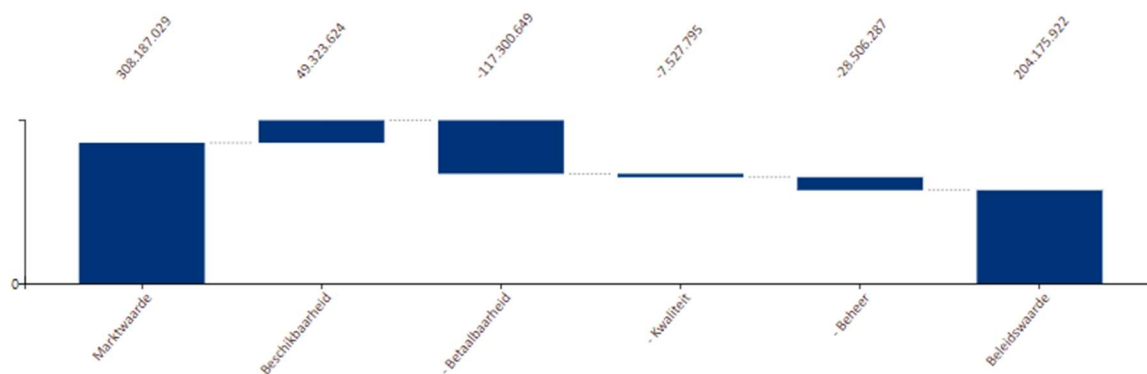
De beleidswaarde kent als vertrekpunt de marktwaarde in verhuurde staat. Waarbij er in het kader van de beschikbaarheid (door exploiteren i.p.v. verkopen bij mutatie), betaalbaarheid (streefhuurpercentage van 65% toepassen i.p.v. de huur na mutatie optrekken naar 100% van het maximaal mogelijke), kwaliteit en beheer aansluiting wordt gezocht bij het beleid van de corporatie in plaats van de uitgangspunten in de commerciële vastgoedmarkt.

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

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

De Bouwvereniging heeft een inschatting gemaakt van het gedeelte van het eigen vermogen dat bij ongewijzigd beleid niet of eerst op zeer lange termijn realiseerbaar is. Deze schatting ligt in lijn met het verschil tussen de beleidswaarde van het DAEB-bezit en het niet-DAEB-bezit in exploitatie en de marktwaarde in verhuurde staat van dit bezit en bedraagt € 104 mln. Voorgaand jaar was dit verschil € 101,3 mln. Het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde ultimo 2022 bestaat uit de volgende onderdelen:





In de volgende tabel is te lezen hoeveel de marktwaaarde en de beleidswaarde zijn gestegen ten opzichte van 2021. De afslagen zijn licht gestegen in verhouding met 2021. De afslag kwaliteit geeft geen opslag meer maar een afslag van de marktwaaarde naar de beleidswaarde. Dit komt door de gestegen prijzen van het onderhoud in 2022 die ook zijn doorge-rekend in de beleidswaarde.

De grote vraag en de mogelijkheid de huren te harmoniseren in de toekomst geeft een opslag bij de beschikbaarheid ten opzichte van de marktwaaarde. Door het optrekken van de maximaal te vragen huren en het verhogen van de overdrachtsbelasting is de opslag van de beschikbaarheid sterk gestegen. De maximaal te vragen sociale huren zijn met bijna 10 procent verhoogd. De gestegen overdrachtsbelasting heeft een dempend effect op de marktwaaarde maar juist in de bepaling van de beleidswaarde wordt dit weer gecorrigeerd omdat hier van doorexplotatie in de huur wordt uitgegaan.

Doordat de prijzen laag worden gehouden met een maximaal redelijke huur van 65 % van de streefhuur is de afslag van de betaalbaarheid toegenomen bij de verhoging van de maximaal redelijke huur. In de volgende tabel zijn de verschillen in de op- en afslagen zichtbaar gemaakt.

Tabel mutatie marktwaaarde naar beleidswaarde:							
2022				2021			
	Absoluut	Relatief			Absoluut	Relatief	
Marktwaaarde	308.187			Marktwaaarde	292.866		
Beschikbaarheid	49.324	-2,61%		Beschikbaarheid	18.809	-2,61%	
Betaalbaarheid	-117.301	-28,76%		Betaalbaarheid	-103.576	-28,76%	
Kwaliteit	-7.528	0,25%		Kwaliteit	820	0,25%	
Beheer	-28.506	-5,14%		Beheer	-17.318	-5,14%	
Beleidswaarde	204.176		66,25%	Beleidswaarde	191.601		65,42%

Per het einde van 2022 is de beleidswaarde 66,25 % van de marktwaaarde. Dit impliceert dat 33,75 % van het totale eigen vermogen niet of eerst op zeer lange termijn realiseerbaar is. Gezien de volatiliteit van (met name) de beleidswaarde, is dit aan fluctuaties onderhevig.

Vermogensontwikkeling en continuïteit

De basis voor de financiële sturing is het financieel reglement Beleid en Beheer met hieronder als uitvoeringsstatuten het treasury statuut en het verbindingen- en investeringsstatuut. De Bouwvereniging stuurt vooral op de kasstromen. Deze komen goed in beeld met de interest Coverage ratio (ICR). De ratio geeft aan hoeveel maal de rente betaald kan worden, op basis van de reguliere exploitatie. Voor de Bouwvereniging bedraagt de ICR eind 2022 2,00.

De Bouwvereniging maakt gebruik van borging van haar financieringen door het WSW. Voor de toegankelijkheid van deze borging is het van belang dat de Bouwvereniging voldoet aan vier financiële kengetallen die het WSW heeft gedefinieerd. Zij zijn als volgt vastgesteld:



- (Voortschrijdende) Interest Coverage Ratio, heeft als doelstelling om te meten in hoeverre dBv in de meetperiode in staat is om de rente-uitgaven op het vreemd vermogen te voldoen uit de kasstroom van de operationele activiteiten. Minimale norm is 1,4.
- Loan to Value, meet in hoeverre de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie van dBv in een gezonde verhouding staat tot de schuldpositie. Maximale norm is 85%.
- Solvabiliteit, meet de omvang van het vermogen op beleidswaarde van de corporatie in relatie tot het totale vermogen. Minimale norm is 15%.
- Dekkingsgraad, geeft het percentage van de financiering aan ten opzichte van marktwaarde van het bezit. De maximale norm hiervoor is bepaald op 70%.

In de volgende tabel zijn de kengetallen weergegeven voor de komende tien jaar. De basis hiervoor is de meerjarenbegroting 2023-2032 die in december 2022 is vastgesteld. De conclusie is dat De Bouwvereniging volledig binnen de gestelde normen zit. De voorgenomen investeringen in de begroting kunnen worden gefinancierd en de financiële continuïteit is hiermee gewaarborgd voor de komende tien jaar. De beleidswaarde is eind 2022 berekend met de jaarcijfers op basis van het waarderingshandboek 2021.

Begroting 2023-2032	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032
Solvabiliteit o.b.v. beleidswaarde (%)	54,32	54,37	50,86	49,78	48,25	47,57	49,45	51,39	53,43	54,75
Gewogen Interest Coverage Ratio	2,10	3,55	3,95	3,62	3,00	2,84	3,00	3,12	3,34	3,52
Loan-to-value o.b.v. beleidswaarde (%)	40,13	41,01	45,97	50,12	51,04	51,83	50,07	48,23	46,28	45,05
Dekkingsgraad (%)	25,99	25,96	28,34	30,42	30,50	30,50	29,01	27,50	25,98	24,90

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

Vennootschapsbelasting

In de jaarrekening is een last als vennootschapsbelasting opgenomen van € 0,7 mln. In de toelichting op de winst-en-verliesrekening staat de verrekening van de commerciële winst voor belasting van € 4,98 mln. naar het belastbare resultaat.

Met de aangifte die voor het boekjaar 2021 is ingediend is het laatste deel van de grote afwaardering van € 26 mln. die in 2013 en 2014 zijn gedaan teruggenomen. Sinds 2017 zijn de WOZ waarden dusdanig gestegen dat de eerder genomen lagere waarden terug zijn tot de waarde van de fiscale openingsbalans van 2008. In dat jaar is de fiscale beginwaarde van een huurwoning op 70 % van de toen geldende WOZ waarde gezet. Vanaf het boekjaar 2022 hoeft er geen rekening meer te worden gehouden met terugnames van eerder afgeboekte lagere waarden.

Bij het opmaken van de jaarrekening zijn de belastingaangiften tot en met 2018 definitief afgewikkeld door de Belastingdienst. De belastingaangifte voor 2021 is ingediend bij de belastingdienst. De voorlopige aanslag die voor 2021 was opgelegd is goed in lijn met de daadwerkelijke aangifte. De voorlopige aanslag was € 0,2 mln. hoger dan de aangifte. In 2023 zal dit geld terug worden verkregen.



Voor 2022 is de verwachting dat er een negatief belastbaar resultaat wordt behaald. In 2022 is het te slopen complex Almenum getaxeerd voor de marktwaarde in verhuurde staat op de peildatum dat het sloopbesluit intern is genomen. De actuele waarde van het complex is € 4,7 mln. lager dan de fiscale waarde ultimo 2021. Dit bedrag wordt als afwaardering voorafgaande aan sloop fiscaal afgeboekt. Daarnaast wordt fiscaal de vermindering van de verhuurdersbelasting gezien als een investeringssubsidie voor nieuwbouw. Het bedrag van € 1,15 mln. wordt in mindering gebracht op het belastbare resultaat. Hetzelfde geldt voor de waardeveranderingen voor de activa en de derivaten. In de commerciële winst en verliesrekening is dat samen een positieve post van € 7,1 mln. Fiscaal komen deze opwaarderingen niet voor in het fiscale resultaat. Als laatste te corrigeren post van belang is de afwaardering van de renteruil met Vestia. In de commerciële jaarrekening is dit verlies van € 1,1 mln. geheel in 2021 genomen. Fiscaal dient dit verlies in twee jaar te worden genomen. In zowel 2021 als ook in 2022 moet er fiscaal een verlies worden genomen van € 576.000.

Voor 2022 is op basis van de jaarrekening 2021 een voorlopige aanslag door de belastingdienst opgelegd van € 1,1 mln. aan te betalen vennootschapsbelasting.

Risicobeheersing

Voor de risicobeheersing heeft de Bouwvereniging een stelsel van procedures en interne controles. Jaarlijks houden we de mutaties in de procedures bij en worden waar nodig procedures aangepast. In 2022 zijn er geen procedures aangepast. Voor alle investeringen boven de € 500.000 wordt een investeringsvoorstel gemaakt wat goedgekeurd dient te worden door de Raad van Commissarissen.

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

Een groot deel van de risicobeheersing is vastgelegd in het financieel reglement voor beleid en beheer. In 2022 is niet gewerkt met een controleplan voor de interne controles. Wel zijn er diverse interne controles uitgevoerd op basis van uitkomsten van de tertiaalrapportages. De nieuw aangestelde accountant heeft tijdens zijn interim controle vastgesteld dat de interne beheersing goed op niveau is bij de Bouwvereniging.

In december is een controller aangesteld die 1 dag in de week werkzaam is bij de Bouwvereniging. De controller is samen met het management team gestart met het opstellen en invullen van een fraude-risicoregister. In 2023 wordt er een geformaliseerd en integraal risicobeheersingssysteem opgesteld.

Voor de Bouwvereniging is de renteontwikkeling een belangrijk bedrijfsrisico voor het financieren van nieuwbouwplannen. Tussen 2018 en 2026 worden ruim 400 huizen gesloopt en 500 huizen gebouwd.

Tot en met 2022 zijn hiervan 376 woningen opgeleverd en 265 woningen gesloopt. Het grootste deel van de vernieuwing van het woningbezit is gedaan in de periode dat de rente historisch laag was. Er dient nog één groot nieuwbouwproject plaats te vinden. Dit is de sloop/nieuwbouw van het wooncentrum Almenum. In 2022 zijn al 26 woningen voor sloop afgeboekt. Er dienen de komende jaren nog 136 woningen gesloopt te worden en 130 woningen gebouwd te worden door de Bouwvereniging. De rente steeg in 2022 snel en blijft in 2023 ook stijgen. De financieringslasten voor de nieuwe woningen lopen hiermee op. Het laatste deel van de transitie van het woningbezit leidt daarmee tot een, te overzien, financieel risico.

Parallel hieraan zijn de sterk gestegen bouwkosten. De inflatie en de beschikbaarheid van mensen en materiaal jaagt de bouwkosten snel op. Dit zijn risico's waarmee we voor 2023 rekening mee hebben gehouden in de nieuwe meerjarenbegroting. Doordat de nieuwbouw



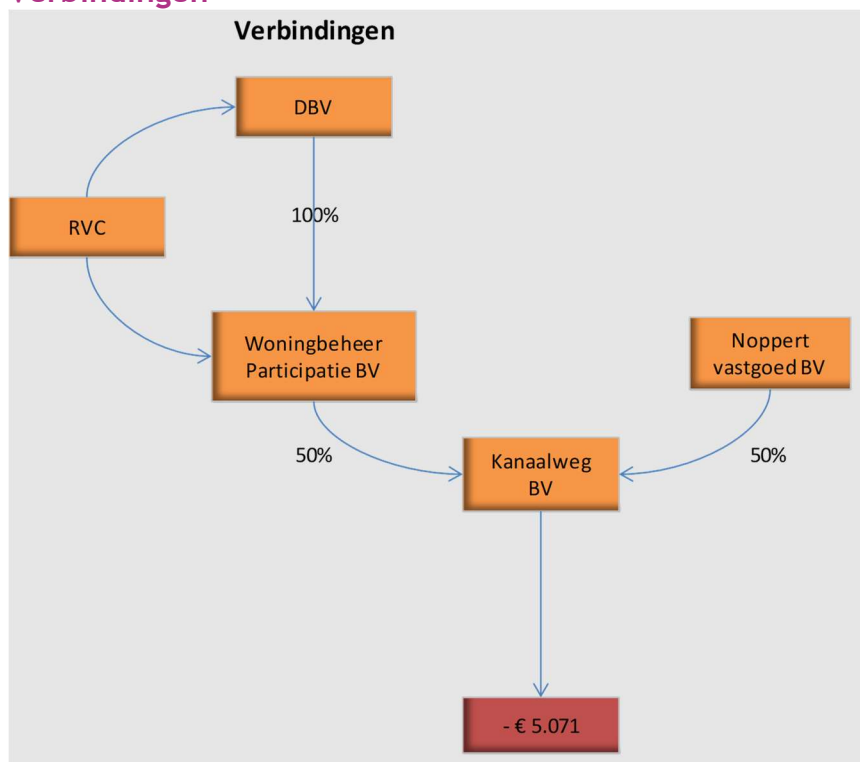
vertraging oploopt door bezwaren tegen de bestemmingswijziging en de omgevingsvergunning kan op dit risico worden geanticipeerd in de begroting 2023-2032. Voor het onderhoud kon dit niet. In 2022 stegen de prijzen erg snel en opdrachten voor het onderhoud zijn fors duurder aanbesteed dan begroot. Voor de nieuwe meerjarenbegroting is rekening gehouden met het hogere prijsniveau bij het onderhoud.

Het overheidsbeleid is een groot risico. Enerzijds is de verhuurderheffing afgeschaft met ingang van 2023. Echter hier is een verplichte huurverlaging voor de huurders met een laag inkomen in de duurdere huizen voor in de plaats gekomen. We houden hierbij rekening dat we door deze maatregel jaarlijks 2 % minder huur ontvangen. De stijgende bouwkosten en de sterk stijgende inflatie souperen het restant van het vervallen van de verhuurderheffing op.

Een extra overheidsrisico zijn de nationale prestatieafspraken waarbij vooral wordt ingezet op meer nieuwbouw. Hierbij zijn er geen afspraken gemaakt over de beschikbaarheid en de prijzen van grondposities voor de sociale verhuur. Er moeten veel huizen bijgebouwd worden maar ons strategisch voorraadbeleidsplan geeft niet aan dat dit nodig is op de langere termijn. Het risico is dat er verplicht gebouwd moet worden op (te) dure locaties zonder een goede onderbouwing voor de toekomst.



Verbindingen



Woningbeheer Participatie BV

De Bouwvereniging heeft de Woningbeheer Participatie BV in 2001 opgericht met als voornaamste doel het deelnemen en participeren in een of meer ondernemingen die in het bijzonder werkzaam zijn in de projectontwikkeling voor woningbouw. De Bouwvereniging is voor 100% aandeelhouder van Woningbeheer Participatie BV. Vanaf 2008 zitten de bovengenoemde stichting en bv samen in een fiscale eenheid voor de vennootschaps- en omzetbelasting. De directeur-bestuurder van De Bouwvereniging is ook directeur van Woningbeheer Participatie BV. De Raad van Commissarissen van de Bouwvereniging is de toezichthouder van de Woningbeheer Participatie BV. Er zijn geen werknemers in dienst van de BV.

Woningbeheer Participatie BV heeft in 2022 een negatief resultaat van € 164,--. De BV heeft in 2022 geen activiteiten gehad. Er zijn geen opbrengsten geweest. De kosten bestonden uit bankkosten.

Ultimo 2022 heeft de Bouwvereniging € 172.878 voorgefinancierd via een rekening-courant verhouding met de Woningbeheer Participatie BV. Daartegenover heeft Woningbeheer Participatie BV nog voor € 338.213 tegoed van de kanaalweg BV. Het laatste aanwezige perceel grond in de Kanaalweg BV is verkocht. Naar verwachting zal dit worden geleverd in 2024. De onderlinge rekening courant verhoudingen worden daarmee opgeheven. Na levering van het laatste stuk grond vanuit de Kanaalweg BV zal deze worden opgeheven. De Woningbeheer Participatie BV is niet voornemens haar activiteiten verder uit te gaan bouwen. De besloten vennootschap heeft aan het einde van het jaar een eigen vermogen van € 274.120.

Kanaalweg BV

In april 2005 is door de Woningbeheer Participatie BV samen met Noppert Heerenveen Vastgoed BV de “Kanaalweg BV” opgericht. Deze BV heeft als doel projectontwikkeling in het gebied gelegen bij de Kanaalweg in Harlingen. In 2012 is besloten hier een exit-strategie te volgen en de posities te verkopen. Noppert Vastgoed is in 2014 failliet verklaard. In 2022 zijn er geen vastgoedtransacties binnen de BV geweest. Het enige nog aanwezige perceel

grond is in 2019 verkocht. De levering zal plaatsvinden zodra de vergunningprocedures zijn afgerond, naar verwachting is dit in 2024.

De schuld die de Kanaalweg BV heeft aan de Woningbeheer Participatie BV is in 2022 € 338.213. De opbrengst van de verkoop van het stuk grond en de aanwezige liquide middelen zijn meer dan voldoende voor de aflossing van de aanwezige schuld.

In 2022 heeft de Kanaalweg BV een negatief resultaat behaald van € 5.071. De Kanaalweg BV heeft aan het einde van dit boekjaar een eigen vermogen van € 137.775. Woningbeheer Participatie BV is voor 50 % gerechtigd van dit eigen vermogen.



Kengetallen

KENGETALLEN PER ULTIMO BOEKJAAR					
		2022	2021	2020	2019
Verhuureenheden in exploitatie					
<i>Sociaal vastgoed</i>					
-	VHE's zelfstandig	2.468	2.375	2.382	2.322
-	VHE's onzelfstandig	4	4	4	5
-	Bedrijfsruimten Almenum	6	6	6	6
-	Overige bedrijfsruimten/winkels	2	2	2	2
-	Intramuraal zorgvastgoed	66	69	69	68
	Totaal aantal verhuureenheden (VHE's)	2.547	2.456	2.463	2.403
<i>Vastgoedbeleggingen</i>					
-	VHE's zelfstandig	2	3	3	3
-	Garages	0	0	0	0
	Totaal aantal verhuureenheden (VHE's)	2	3	3	3
	Totaal aantal verhuureenheden (VHE's)	2.449	2.459	2.463	2.406
<i>In beheer</i>					
-	VHE's zelfstandig	0	0	0	0
	Totaal aantal verhuureenheden (VHE's)	0	0	0	0
-	Gemiddelde grondslag onroerende-zaak belasting	130	135	126	114
Mutaties sociaal vastgoed					
-	Aantal nieuw opgeleverd	118	0	90	112
-	Aantal aangekocht	2	0	5	1
-	Aantal verkocht	-2	-7	-6	-4
-	Aantal gesloopt	-26	-0	-29	-132
-	Herclassificatie sociaal vastgoed	-2	0	0	0
	Aantal mutaties per saldo	90	-7	60	-23
Mutaties vastgoedbeleggingen					
-	Aantal verkochte garages	0	0	0	-21
	Aantal mutaties per saldo	0	0	0	-21



		2022	2021	2020	2019
Aantal zelfstandige VHE's naar huurprijsklasse					
-	Goedkoop	380	412	423	445
-	Betaalbaar	2.018	1.925	1.872	1.789
-	Duur<huurtoeslaggrens	71	38	87	88
-	Duur>huurtoeslaggrens	2	3	3	3
	Totaal aantal VHE's	2.471	2.378	2.385	2.325
Onderhoudskosten					
-	Kosten niet planmatig onderhoud per vhe	688	551	488	664
-	Kosten planmatig onderhoud per vhe	1.240	1.959	1.666	1.914
	Totale kosten per vhe	1.927	2.510	2.154	2.577
Prijs/kwaliteitverhouding					
-	Gemiddeld aantal punten WWS	159,00	159,00	159,00	155,50
-	Gemiddelde netto huurprijs per maand ultimo jaar	541,26	525,65	524,36	504,42
-	Gemiddelde puntprijs per vhe	3,40	3,31	3,30	3,24
Het verhuren van woningen					
-	Mutatiegraad in %	9,71	7,06	7,67	10,41
-	Acceptatiegraad in %	61,17	60,09	67,78	63,87
-	Gemiddeld aantal reacties per vhe (reactiegraad)	42,84	45,01	58,64	60,60
-	Huurachterstand in % van de jaarhuur	0,70	0,71	0,86	0,89
-	Huurderving in % van de jaarhuur	3,94	1,99	1,20	2,49



Onderstaande kengetallen gebaseerd op geconsolideerde
jaarrekening

Financiële continuïteit ultimo boekjaar					
		2022	2021	2020	2019
-	Solvabiliteit	70,73	70,23	70,03	70,80
-	Liquiditeit (current ratio)	0,44	0,48	1,48	2,67
-	Rentabiliteit eigen vermogen	1,92	14,72	1,49	13,05
-	Rentabiliteit vreemd vermogen	2,05	2,02	2,19	2,33
-	Rentabiliteit totaal vermogen	1,93	10,88	1,64	9,85
-	Interne financiering per vhe	93.786	93.605	79.003	78.266
-	Operationele cash-flow per vhe (x € 1.000,-)	758	1.132	1.848	1.707
-	Interest dekkingsratio (ICR)	2,00	2,62	3,77	3,49
-	Loan to value	43,34%	42,86%	44,25%	50,71%
Balans en Winst- en Verliesrekening					
-	Eigen vermogen per vhe	89.741	91.408	78.528	79.306
-	Totale opbrengsten per vhe	7.035	6.849	6.381	6.281
-	Renteresultaat per vhe	750	670	694	633
-	Jaarresultaat per vhe	1.791	13.856	1.173	10.347

Personeelsbezetting					
Aantal formatieplaatsen per 1.000 VHE's per ultimo boekjaar:					
	<i>(exclusief tijdelijk en ingeleend personeel)</i>				
-	Technische uitvoerende dienst	5,37	5,52	5,34	5,53
-	Administratief/algemeen	6,57	6,39	6,37	6,34
	Totaal aantal formatieplaatsen	11,94	11,91	11,71	11,87





De Bouwvereniging Jaarrekening 2022

Opgemaakt 29 juni 2023



GECONSOLIDEERDE BALANS DEBET		31-12-2022	31-12-2021
Ná resultaatbestemming		€(000)	€(000)
VASTE ACTIVA			
<i>Vastgoedbeleggingen</i>			
DAEB vastgoed in exploitatie	A	307.707	292.147
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	B	480	718
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	C	1.432	11.304
		309.619	304.170
<i>Materiële vaste activa</i>			
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	D	2.171	922
		2.171	922
<i>Financieel vaste activa</i>			
Andere deelnemingen	E	9	9
Vorderingen op groepsmaatschappijen	F	338	338
Latente belastingvordering(en)	G	1.316	2.028
		1.663	2.375
SOM VAN DE VASTE ACTIVA		313.454	307.467
VLOTTENDE ACTIVA			
<i>Voorraden</i>			
Overige voorraden	H	79	93
		79	93
<i>Vorderingen</i>			
Huurdebiteuren	I	107	109
Belastingen en premies sociale verzekeringen	J	1.128	-
Overige vorderingen	K	6	12
Overlopende activa	L	142	89
		1.383	210
<i>Liquide middelen</i>			
	M	246	2.268
SOM VAN DE VLOTTENDE ACTIVA		1.707	2.572
TOTAAL ACTIVA		315.161	310.039

GECONSOLIDEERDE BALANS CREDIT		31-12-2022	31-12-2021
Ná resultaatbestemming		€(000)	€(000)
GROEPSVERMOGEN			
Herwaarderingsreserve	N	137.757	136.746
Overige reserves	O	84.353	80.988
		222.110	217.734
LANGLOPENDE SCHULDEN			
Schulden/leningen kredietinstellingen	P	88.486	82.126
Overige schulden	Q	2.128	4.850
		90.614	86.976
KORTLOPENDE SCHULDEN			
Schulden aan kredietinstellingen	R	26	26
Schulden aan leveranciers	S	633	438
Belastingen en premies sociale verzekeringen	T	326	3.860
Overlopende passiva	U	1.452	1.005
		2.437	5.329
TOTAAL PASSIVA		315.161	310.039

GECONSOLIDEERDE RESULTATENREKENING (functionele indeling)		2022	2021
		€(000)	€(000)
Huuropbrengsten	A	15.797	15.270
Opbrengsten servicecontracten	B	532	571
Lasten servicecontracten	C	-601	-619
Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	D	-1.536	-1.244
Lasten onderhoudsactiviteiten	E	-4.843	-6.172
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	F	-1.026	-1.688
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille		8.324	6.119
Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling	G		390
Lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling	H		-8
Boekwaarde verkocht vastgoed in ontwikkeling op moment van verkoop	I		-126
Netto gerealiseerd resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling		-	256
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	J	342	1.116
Toegerekende organisatiekosten	K	-19	-19
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille op moment verkoop	L	-244	-841
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille		79	257
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	M	-2.687	-5.147
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	N	-974	35.367
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille		-3.661	30.220
Overige organisatiekosten	O	-439	-1.557
Overige organisatiekosten		-439	-1.557
Leefbaarheid	P	-265	-249
Kosten omtrent leefbaarheid		-265	-249
Rentelasten en soortgelijke kosten	Q	937	-886
Saldo financiële baten en lasten		937	-886
RESULTAAT UIT GEWONE BEDRIJFSUITOEFENING VÓÓR BELASTINGEN		4.976	34.160
Belastingen	R	-712	-2.096
Resultaat deelnemingen	S	-	-8
RESULTAAT NA BELASTINGEN		4.264	32.057
TOTAALRESULTAAT		4.264	32.057

GECONSOLIDEERD KASSTROOMOVERZICHT DAEB (DIRECTE METHODE)		2022	2021
		€(000)	€(000)
1.1	Huurontvangsten	15.776	15.327
1.1.1	<i>Zelfstandige huurwoningen DAEB</i>	15.341	14.847
1.1.3	<i>Onzelfstandig wooneenheden DAEB</i>	4	18
1.1.5	<i>Intramuraal vastgoed DAEB</i>	410	441
1.1.7	<i>Maatschappelijk onroerend goed DAEB</i>	21	21
1.2	Ontvangst vergoedingen	583	605
1.3	Overheidsontvangsten	-	-
1.4	Overige bedrijfsontvangen	62	1.096
1.5	Renteontvangsten	1	1
A		16.422	17.029
1.6	Erfpacht	-	-
1.7	Personeelsuitgaven	2.158	2.116
1.7.1	<i>Lonen en salarissen</i>	1.668	1.653
1.7.2	<i>Sociale lasten</i>	269	255
1.7.3	<i>Pensioenlasten</i>	221	207
1.8	Onderhoudsuitgaven	4.753	4.843
1.9	Overige bedrijfsuitgaven	3.070	2.787
1.10	Rentebetalingen	1.746	1.643
1.11a	Sectorspecifieke heffingen onafhankelijk van het resultaat	52	51
1.11b	Verhuurderheffing	-	1.581
1.12	Leefbaarheid	60	80
1.13	Vennootschapsbelasting	2.789	1.240
B		14.628	14.341
KASSTROOM UIT OPERATIONELE ACTIVITEITEN			
A -/- B)		1.794	2.688
Materiële vaste activa - ingaande kasstroom			
2.1a	Verkoopontvangsten bestaande huur, woon- en niet woongelegenheden	390	1.143
2.1a	Verkoopontvangsten bestaande huur, Verkoopontvangsten nieuwbouw, woon- en niet woongelegenheden		471
C		390	1.614
Materiële vaste activa - uitgaande kasstroom			
2.6a	Uitgaven nieuwbouw huur, woon- en niet woongelegenheden	8.833	12.186
	Uitgaven nieuwbouw koop, woon- en niet woongelegenheden	-	-
2.6b	Uitgaven afkoop erfpacht	-	-
2.7a	Uitgaven woningverbetering, woon- en niet woongelegenheden	316	236
2.9a	Aankoop DAEB woningen	409	
2.14	Uitgaven overige investeringen	1.038	72
2.15	Externe kosten bij verkoop	6	20
D		10.602	12.514
Saldo in- en uitgaande kasstroom materiële vaste activa		(C -/- D = E)	-10.900
Financiële vaste activa - ingaande kasstroom			
2.17.1	Ontvangsten verbindingen en overig		136
	Uitgaven verbindingen en overig		-41
Saldo in- en uitgaande kasstroom financiële vaste activa		F	95
KASSTROOM UIT INVESTERINGS- ACTIVITEITEN			
(E + F)		-10.212	-10.805
3.1.1	Opgenomen door WSW geborgde leningen	10.500	10.742
	Opgenomen niet door WSW geborgde leningen		
G		10.500	10.742
3.2.1	Aflossing door WSW geborgde leningen	4.114	2.614
	Aflossing niet door WSW geborgde leningen		
H		4.114	2.614
KASSTROOM UIT FINANCIERINGS- ACTIVITEITEN			
(G -/- H)		6.386	8.128
4.1	TOTAAL KASSTROOM = MUTATIE LIQUIDE MIDDELEN	-2.032	11
5.1	LIQUIDE MIDDELEN PER 1 JANUARI	2.078	2.067
5.2	LIQUIDE MIDDELEN PER 31 DECEMBER	46	2.078

GECONSOLIDEERD KASSTROOMOVERZICHT NIET-DAEB (DIRECTE METHODE)		2022	2021
		€(000)	€(000)
1.1	Huurontvangsten	31	31
1.1.1	Zelfstandige huurwoningen DAEB		
1.1.2	Zelfstandige huurwoningen niet-DAEB	31	31
1.1.3	Onzelfstandig wooneenheden DAEB		
1.1.5	Intramuraal vastgoed DAEB		
1.1.7	Maatschappelijk onroerend goed DAEB		
1.1.10	Parkeervoorzieningen niet-DAEB		
1.2	Ontvangst vergoedingen	1	1
1.4	Overige bedrijfsontvangen		
1.5	Renteontvangsten		
A		32	32
1.6	Erfpacht		
1.7	Personeelsuitgaven	4	4
1.7.1	Lonen en salarissen	2	2
1.7.2	Sociale lasten	1	1
1.7.3	Pensioenlasten	1	1
1.8	Onderhoudsuitgaven	10	10
1.9	Overige bedrijfsuitgaven	6	6
1.10	Rentebetalingen	2	3
1.11a	Sectorspecifieke heffingen onafhankelijk van het resultaat		
1.11b	Verhuurderheffing		
1.13	Vennootschapsbelasting		
B		22	23
KASSTROOM UIT OPERATIONELE ACTIVITEITEN			
A -/- B)		10	9
Materiële vaste activa - ingaande kasstroom			
2.1a	Verkoopontvangsten bestaande huur, woon- en niet woongelegenheden		
2.1a	Verkoopontvangsten bestaande huur, woon- en niet woongelegenheden niet-DAEB		
	Verkoopontvangsten nieuwbouw, woon- en niet woongelegenheden		
	Verkoopontvangsten grond en overig		
C		-	-
Materiële vaste activa - uitgaande kasstroom			
2.6a	Uitgaven nieuwbouw huur, woon- en niet woongelegenheden		
	Uitgaven nieuwbouw koop, woon- en niet woongelegenheden		
2.7a	Uitgaven woningverbetering, woon- en niet woongelegenheden		
	Uitgaven aankoop woongelegenheden (inclusief VOV)		
2.14	Uitgaven overige investeringen		
2.15	Externe kosten bij verkoop		
D		-	-
Saldo in- en uitgaande kasstroom materiële vaste activa		(C -/- D = E)	-
Financiële vaste activa - ingaande kasstroom			
2.17.1	Ontvangsten verbindingen en overig	-	-
	Uitgaven verbindingen en overig		
Saldo in- en uitgaande kasstroom financiële vaste activa		F	-
KASSTROOM UIT INVESTERINGS- ACTIVITEITEN		(E + F)	-
Opgenomen niet door WSW geborgde leningen			
G		-	-
3.2.1	Aflossing door WSW geborgde leningen		
	Aflossing niet door WSW geborgde leningen		
H		-	-
KASSTROOM UIT FINANCIERINGS- ACTIVITEITEN		(G -/- H)	-
4.1	TOTAAL KASSTROOM = MUTATIE LIQUIDE MIDDELEN	10	9
5.1	LIQUIDE MIDDELEN PER 1 JANUARI	190	181
5.2	LIQUIDE MIDDELEN PER 31 DECEMBER	200	190

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

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

Geconsolideerde groepsmaatschappijen:

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

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

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

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

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

Algemene grondslagen

Schattingen

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

Consolidatiegrondslagen

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

Financiële instrumenten

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

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

Kredietrisico

De Bouwvereniging loopt kredietrisico over leningen en vorderingen opgenomen onder financiële vaste activa, handels- en overige vorderingen, liquide middelen en de positieve marktwaarde van afgeleide financiële instrumenten.

Renterisico

De Bouwvereniging loopt renterisico over de rentedragende vorderingen en schulden en herfinanciering van bestaande schulden. Voor vorderingen en schulden met variabele renteaftspraken loopt de toegelaten instelling risico ten aanzien van de toekomstige kasstromen. Met betrekking tot vastrentende vorderingen en schulden loopt de toegelaten instelling risico's over de marktwaarde.

Financieringsbeleid

De Bouwvereniging wil een totale portefeuille aan leningen die een mix is van langlopende leningen, leningen voor de middellange termijn en een flexibel deel. Het flexibele deel van het totaal aan leningen is minimaal 5 % en maximaal 10 %. Voor nieuwe of herfinancieringen wordt via de vervalkalender beoordeeld dat leningen niet eenzelfde jaar een eind aflossing krijgen als de al bestaande fixe leningen.

Valutarisico

De Bouwvereniging is alleen werkzaam in Nederland en loopt geen valutarisico's.

Prijsrisico

De Bouwvereniging heeft geen aandelen in beurs- en niet beursgenoteerde aandelen en loopt derhalve geen prijsrisico

Liquiditeitsrisico

De Bouwvereniging bewaakt de liquiditeitspositie door middel van opvolgende liquiditeitsbegrotingen. De medewerkers zien erop toe dat er steeds voldoende liquiditeiten beschikbaar zijn om aan de verplichtingen te kunnen voldoen

Vastgoedbeleggingen

Waardering bij eerste verwerking

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

Waardering na eerste verwerking

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

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

Uitgaven na eerste verwerking

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

Groot onderhoud

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

Herwaardering

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

Grondslagen voor de bepaling van de beleidswaarde

Met ingang van 2019 is de beleidswaarde als waardebegrip opgenomen in de toelichting van de jaarrekening. Dit waardebegrip heeft de bedrijfswaarde vervangen. In het bestuursverslag is een beleidsmatige beschouwing opgenomen.

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

1. Enkel uitgaan van het doorexploiteerscenario, derhalve geen rekening houden met een uitpondscenario en geen rekening houden met voorgenomen verkopen van vastgoed in exploitatie.
2. Inrekening van de intern bepaalde streefhuur in plaats van de markthuur, vanaf het ingeschatte moment van (huurders)mutatie. De streefhuur betreft de huur die volgens het beleid van de corporatie bij mutatie in rekening wordt gebracht, passend binnen de geldende wet- en regelgeving, feitelijke beklemmingen en prestatieafspraken met gemeenten. De Bouwvereniging hanteert in haar beleid een streefhuur van 65% van de maximaal redelijke huur.
3. Inrekening van toekomstige onderhoudslasten, bepaald overeenkomstig het (onderhouds-)beleid van de corporatie en het als onderdeel daarvan vastgestelde meerjaren onderhoudsprogramma voor het vastgoedbezit, in plaats van onderhoudsnormen in de markt. De Bouwvereniging hanteert hierbij de volgende uitgangspunten ten opzichte van de marktwaarde:
 - a) Gemiddelde lasten Planmatig Onderhoud per vhe € 933
 - b) Niet Planmatig Onderhoud per vhe € 186
 - c) Toegerekende organisatiekosten € 552
4. Inrekening van toekomstige verhuur- en beheerslasten in plaats van marktconforme lasten ter zake. Hieronder worden verstaan de directe en indirecte kosten die rechtstreeks zijn te relateren aan de verhuur- en beheeractiviteiten van de corporatie en zoals deze worden opgenomen onder het hoofd 'lasten verhuur en beheeractiviteiten' in de resultatenrekening. De Bouwvereniging hanteert hierbij de volgende uitgangspunten ten opzichte van de marktwaarde:
 - a) Lasten verhuur en beheeractiviteiten (gemiddeld) € 323
 - b) Variabele lasten € 750

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

Normen	2022	2021
Streefhuur % van maximaal redelijke huur	65%	65%
Onderhoudsnorm	€ 1.671	€ 1.566
Beheerlasten	€ 1.073	€ 934
Discontovoet	6,03	6,15
Verhuurderheffing	0,00 % vd WOZ-waarde	0,562 % vd WOZ-waarde

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

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

Grondslagen voor waardering balans

Materiële vaste activa

Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

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

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

Vastgoedbeleggingen

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

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

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

Onroerende zaken in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

Onroerende zaken in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie worden bij eerste verwerking gewaardeerd tegen verkrijgings- of vervaardigingsprijs.

Activering vindt plaats zodra interne formalisering en externe communicatie ter 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 'Overige Waardeveranderingen'.

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

Financiële vaste activa

Bijzondere waardeverminderingen financiële activa

Een financieel actief wordt geacht onderhevig te zijn aan een bijzondere waardevermindering indien er objectieve aanwijzingen zijn dat na de eerste opname van het actief zich een gebeurtenis heeft voorgedaan die een negatief effect heeft op de verwachte toekomstige kasstromen van dat actief en waarvan een betrouwbare schatting kan worden gemaakt.

Objectieve aanwijzingen dat financiële activa onderhevig zijn aan een bijzondere waardevermindering omvatten financiële problemen van de rechtspersoon of de schuldenaar die het instrument heeft uitgegeven, contractbreuk. Bijzondere waardeverminderingverliezen worden opgenomen in de winst-en-verliesrekening.

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.

Latente belastingvordering

Onder de financiële vaste activa zijn latente belastingvorderingen opgenomen, indien en voor zover het waarschijnlijk is dat er fiscale winst beschikbaar zal zijn voor verrekening.

Deze latente belastingvorderingen zijn gewaardeerd tegen contante waarde waarbij discontering plaatsvindt tegen de netto rente. De latente belastingvorderingen hebben overwegend een langlopend karakter. De netto rente bestaat uit de geldende rente voor langlopende leningen onder aftrek van belasting op basis van het effectieve belastingtarief (25%). De latente belastingvordering heeft betrekking op tijdelijke verschillen tussen waardering in de jaarrekening en de fiscale waardering.

De latente belastingvorderingen hebben betrekking op tijdelijke verschillen tussen waardering in de jaarrekening en de fiscale waardering van het vastgoed in exploitatie. De latente belastingvorderingen hebben daarnaast betrekking op de embedded derivaten.

Vorderingen op maatschappijen waarin wordt deelgenomen

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

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

Onder overige vorderingen vallen alle debiteuren met uitzondering van de voor- en achterstanden van de zittende huurders.

Liquide middelen

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

Voorzieningen

Pensioenvoorzieningen

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

Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen

In de jaarrekening worden naast juridisch afdwingbare verplichtingen tevens feitelijke verplichtingen verwerkt die kunnen worden gekwalificeerd als "intern geformaliseerd en extern gecommuniceerd".

Hiervan is sprake wanneer uitingen namens de woningcorporatie zijn gedaan richting huurders, gemeenten en overige stakeholders aangaande verplichtingen inzake toekomstige herstructureringen en toekomstige nieuwbouwprojecten. Een feitelijke verplichting is gekoppeld aan het besluitvormingsproces van de woningcorporatie rondom projectontwikkeling en herstructurering. Van een feitelijke verplichting is sprake indien de formalisering van de verplichting en de externe communicatie heeft plaatsgevonden.

Verwachte verliezen als gevolg van onrendabele investeringen en herstructureringen worden als bijzondere waardeverandering in mindering gebracht op de boekwaarde van het complex waartoe de investeringen gaan behoren. Indien en voor zover de verwachte verliezen de boekwaarde van het desbetreffende complex overtreffen, wordt voor dit meerdere een voorziening gevormd. Onder verwachte verliezen wordt in dit verband verstaan de netto contante waarde van alle investeringsuitgaven minus de aan deze investering toe te rekenen marktwaarde.

Voorziening latente belastingen

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

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

Langlopende schulden

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

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

Kortlopende schulden

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

Grondslagen voor resultaatbepaling

Resultaatbepaling

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

Waardering winst-en-verliesrekening

Nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille

Huuropbrengsten

Opbrengsten uit de levering van (huur)diensten worden verantwoord naar rato van de geleverde prestaties. De huuropbrengsten zijn het resultaat van het gevoerde huurprijsbeleid van de groep, rekening houdend met de door het Rijk bepaalde kaders (zoals maximale huurverhoging, maximaal redelijke huur en maximale huursomstijging) en onder aftrek van huurderving wegens leegstand en oninbaarheid.

Opbrengsten en lasten servicecontracten

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

Lasten verhuur en beheeractiviteiten

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

Lasten onderhoudsactiviteiten

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

Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille

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

Waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Overige waardeveranderingen van (im-)materiële vaste activa en vastgoedportefeuille

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

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

Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

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

Saldo financiële baten en lasten

Overige organisatiekosten

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

Leefbaarheid

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

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

Resultaat deelnemingen

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

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

Rentebaten

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

Rentelasten

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

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

Belastingen

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

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

Sinds 1 januari 2008 vallen de woningcorporaties integraal onder de vigerende belastingwetgeving. Eind 2008 is er overeenstemming bereikt tussen Aedes en de belastingdienst betreffende de Vaststellingsovereenkomst 2 (VSO 2). De VSO 1 is eenzijdig in 2008 door de belastingdienst opgezegd. De Bouwvereniging heeft de VSO 1 en VSO 2 getekend. Eind 2022 is de VSO 2 per 2023 opgezegd door de Belastingdienst. De Bouwvereniging heeft op basis van de uitgangspunten van VSO 2 de fiscale positie ultimo 2022 en het fiscale resultaat 2022 bepaald.

Grondslagen voor de opstelling van het geconsolideerde kasstroomoverzicht

Kasstroomoverzicht

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

Het kasstroomoverzicht wordt opgesteld volgens de directe methode. De geldmiddelen in het kasstroomoverzicht bestaan uit liquide middelen en vlottende effecten. De effecten kunnen worden beschouwd als zeer liquide beleggingen.

Winstbelastingen, ontvangen interest, betaalde interest en ontvangen dividenden worden opgenomen onder de kasstroom uit operationele activiteiten. Betaalde dividenden worden opgenomen onder de kasstroom uit financieringsactiviteiten.

De verkrijgingsprijs van verworven groepsmaatschappijen wordt opgenomen onder de kasstroom uit investeringsactiviteiten, voor zover betaling in geldmiddelen heeft plaatsgevonden. Hierbij worden geldmiddelen aanwezig in deze groepsmaatschappijen afgetrokken van de aankoopprijs.

Transacties waarbij geen ruil van geldmiddelen plaatsvindt, waaronder financiële leasing, worden niet in het kasstroomoverzicht opgenomen. De betaling van de leasetermijnen uit hoofde van het financiële-leasecontract wordt voor het gedeelte dat betrekking heeft op de aflossing als een uitgave uit financieringsactiviteiten aangemerkt en voor het gedeelte dat betrekking heeft op de interest als een uitgave uit operationele activiteiten.

TOELICHTING OP DE GECONSOLIDEERDE BALANS

VASTE ACTIVA

2022 2021
€(000) €(000)

Vastgoedbeleggingen

DAEB

A / B. Verloopoverzicht onroerende zaken in exploitatie

Boekwaarde onroerende zaken in exploitatie 1/1

DAEB vastgoed in exploitatie	DAEB vastgoed in exploitatie
292.148	257.682

Investerings, initiële verkrijgingen

1.046 715

Opleveringen vanuit vastgoed in ontwikkeling

14.152

Desinvesteringen / Buitengebruikstellingen

-2.933 -840

Herclassificatie Niet-DAEB

223

Mutaties agv aanpassingen van de marktwaarde

3.071 34.591

Totaal van de mutaties

15.560 34.466

Boekwaarde onroerende zaken in exploitatie 31/12

307.707 292.148

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

Boekwaarde onroerende zaken in exploitatie 1/1

Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	Niet-DAEB vastgoed in exploitatie
718	658

Desinvesteringen / Buitengebruikstellingen

-223

Herclassificatie DAEB

-15 60

Mutaties agv aanpassingen van de marktwaarde

-239 60

Totaal van de mutaties

480 718

Boekwaarde onroerende zaken in exploitatie 31/12

Onroerende zaakbelasting

De waarde van de onroerende zaken in exploitatie bedroeg volgens de aanslag onroerende zaakbelasting 2023 (peildatum 01-01-2022) in totaal € 347,26 miljoen.

Beleidswaarde

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

	€(000)	€(000)		
Marktwaarde verhuurde staat		308.187	292.866	
Beschikbaarheid (doorexploiteren)	49.324		18.809	
Betaalbaarheid (huren)	-117.301		-103.576	
Kwaliteit (onderhoud)	-7.528		820	
Beheer (beheerkosten)	-28.506		-17.318	
Subtotaal	-104.011		-101.265	
Beleidswaarde		204.176	191.601	65%
			66%	

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

- Streefhuur 65% van de maximaal redelijke huur
- Onderhoudsnorm € 1.671
- Beheerlasten € 1.073
- Verhuurderheffing 0,00% van de WOZ waarde
- Discontovoet doorexploiteren 5,98%

	2022 €(000)	2021 €(000)
Verloopoverzicht mutaties in marktwaarde		
Marktwaarde begin boekjaar	292.866	258.340
Mutaties:		
- Desinvesteringen i.v.m. sloop en verkoop	-2.933	-844
- Autonome ontwikkeling	7.735	6.803
- Parameteraanpassingen als gevolg van marktontwikkelingen	1.817	26.353
- Methodische wijzigingen in de software als gevolg van nieuwe regels in het handboek	5.112	10.019
- Mutaties in de bezitgegevens	-10.560	-7.805
- Investerings in nieuw bezit	14.152	
- Verschillen door wisselen software	-2	
Totaal:	15.321	34.526
Marktwaarde einde boekjaar	308.187	292.866

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.

Doorexploteer- en uitpoundscenario

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 doorexploteerscenario en anderzijds het uitpoundscenario, 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 doorexploteer- of uitpoundscenario, beide berekend op basis van de contante waarde van inkomende en uitgaande kasstromen.

Het doorexploteerscenario veronderstelt dat verhuureenheden worden doorverhuurd, waarbij elk jaar bij een deel van de verhuureenheden de huurder verhuist. Bij de leegkomende verhuur- eenheden wordt verondersteld dat die eenheid opnieuw wordt verhuurd, waarbij de huur na mutatie wordt aangepast naar de potentiële huur op basis van de markthuur of de maximale huur op basis van het woningwaarderingstelsel. Aan het einde van een 15-jarige DCF-periode wordt een eindwaarde opgenomen. De kasstromen in de 15-jarige DCF-periode en deze eindwaarde worden vervolgens contant gemaakt naar balansdatum en opgeteld. De eindwaarde wordt bepaald op basis van de veronderstelling van doorexploteers met een voortdurende looptijd, waarbij de afzonderlijke kasstromen zich ontwikkelen met de eigen groeivoet.

Het uitpoundscenario veronderstelt dat verhuureenheden bij mutatie leeg complexmatig worden verkocht. In tegenstelling tot het doorexploteerscenario 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 uitpounden van de aan het eind van het 15e jaar nog niet verkochte woongelegenheden, waarbij de mutatiekans met 50% wordt gehalveerd ten opzichte van de mutatiekans in het doorexploteerscenario.

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

Verkoopbestemming

Er zijn 141 woningen met een bestemming verkoop. In het komende jaar wordt de realisatie van 5 verkopen verwacht. De verwachte opbrengst is € 842.000. De marktwaarde van deze woningen bedraagt € 512.640.

Macro-economische parameters

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

Parameters woongelegenheden	2023	2024	2025	2026
Prijsinflatie	2,60%	2,30%	2,00%	2,00%
Loonstijging	3,70%	3,30%	3,30%	3,30%
Bouwkosten	3,70%	3,30%	3,30%	3,30%
Leegwaardestijging	-2,50%	2,00%	2,00%	2,00%

Parameters woongelegenheden	2023	2024	2025	2026
Beheerkosten - EGW	481	481	481	481
Beheerkosten - MGW	472	472	472	472
Beheerkosten - zorgeneheid (extramuraal)	435	435	435	435
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten als percentage van de WOZ (exclusief gemeentelijke OZB die is gebaseerd op de gemeentelijke tarieven 2016, uitgedrukt in een percentage van de WOZ waarde met waardepeildatum 1 januari)	0,07%	0,07%	0,07%	0,07%
Huurstijging boven prijs- inflatie voorgaand jaar - zelfstandige eenheden	0,00%	0,00%	0,00%	0,50%
Huurstijging boven prijs- inflatie voorgaand jaar - onzelfstandige eenheden	1,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Huurderving, als percentage van de huursom	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%
Mutatiekans bij doorexpluiten	Som aantal mutaties afgelopen vijf jaar: som aantal vhe's afgelopen vijf jaar			
Mutatiekans bij uitponden	De mutatiekans in het uitpondscenario kan per prognosejaar variëren, waarbij de mutatiekans voor doorexpluiten de basis vormt voor de hoogte van de mutatiekans bij uitponden			
Verkoopkosten bij uit- ponden, als percentage van de leegwaarde	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%
Disconteringsvoet	6,03%	6,03%	6,03%	6,03%

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

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

Parameters maatschappelijk onroerend goed	2023	2024	2025	2026 e.v.
Instandhoudingsonderhoud	€ 7,90 per m2 bvo			
Mutatieonderhoud	€ 13,20 per m2 bvo			
Beheerkosten maatschappelijk onroerend goed	2,00% van de markthuur			
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten als percentage van de WOZ (exclusief gemeentelijke OZB die is gebaseerd op de gemeentelijke tarieven 2016, uitgedrukt in een percentage van de WOZ waarde met waardepeildatum 1 januari)	0,13%	0,13%	0,13%	0,13%
Disconteringsvoet	7,99%	7,99%	7,99%	7,99%

Parameters zorg onroerend goed	2023	2024	2025	2026 e.v.
Instandhoudingsonderhoud	€ 10,50 per m2 bvo			
Mutatieonderhoud	€ 13,20 per m2 bvo			
Beheerkosten maatschappelijk onroerend goed	2,50% van de markthuur			
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten als percentage van de WOZ (exclusief gemeentelijke OZB die is gebaseerd op de gemeentelijke tarieven 2016, uitgedrukt in een percentage van de WOZ waarde met waardepeildatum 1 januari)	0,35%	0,35%	0,35%	0,35%
Disconteringsvoet	7,99%	7,99%	7,99%	7,99%

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

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

2022	2021
€(000)	€(000)

C. Verloopoverzicht onroerende zaken in ontwikkeling bestemd voor exploitatie

Boekwaarde onroerende zaken in ontwikkeling bestemd voor exploitatie 1/1

Investerings nieuwe woningen

Winsten of verliezen agv aanpassingen van de marktwaarde

Overboekingen vastgoed in exploitatie

Boekwaarde onroerende zaken in ontwikkeling bestemd voor exploitatie 31/12

11.304	2.224
6.653	13.463
-1.227	-4.383
-15.298	
1.432	11.304

Het saldo van € 1,4 mln heeft betrekking op de ontwikkeling van de nieuwbouw van het project Almenum.

Hiervoor is een omgevingsvergunning afgegeven maar er loopt nog één bezwaar tegen de bestemmingsplanwijziging.

De verwachting is dat het vergunningstraject in 2023 geheel doorlopen is en het project van 130 woningen dan van start zal gaan.

De onrendabele top op dit nieuwbouwproject wordt genomen op het moment dat de vergunningen allemaal definitief zijn.

D. Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

Saldo begin boekjaar:

- aanschaffingswaarde

- afschrijvingen

Boekwaarde

4.461	4.433
-3.539	-3.387
922	1.046

Mutaties in het boekjaar:

- investeringen automatisering

- investeringen machines

- investering inventaris

- investering werkplaats

- desinvesteringen

- afschrijvingen

Totale mutaties

39	28
27	
7	
1.325	
-149	-152
1.249	-124

Saldo einde boekjaar:

- aanschaffingswaarde

- afschrijvingen

Boekwaarde

5.859	4.461
-3.688	-3.539
2.171	922

Verzekering

Het kantoor en de werkplaats zijn per 31 december 2022 verzekerd tegen het risico van brand- en stormschade

voor een bedrag van € 4,48 miljoen. De wijziging van de verzekerde waarden vindt ultimo elk jaar middels indexerings plaats.

Financieel vaste activa

E. Deelnemingen

50% in het aandelenkapitaal van de Kanaalweg B.V.

9	9
9	9

F. Vorderingen op groepsmaatschappijen

Kanaalweg BV: verstrekte voorschotten en voorbereidende investeringen

338	338
-----	-----

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

G. Verloopoverzicht latente belastingvorderingen

Latente belastingvorderingen 1/1

2.028	1.988
-------	-------

Latentie a.g.v. waardering embedded derivaten

Stand per 1/1

Mutatie boekjaar

Stand per 31/12

1.093	1.166
-555	-73
538	1.093

Latentie a.g.v. afschrijvingspotentieel zonnepanelen

Stand per 1/1

Mutatie boekjaar

Stand per 31/12

791	821
-13	-30
778	791

Latentie a.g.v. amortisatie leningruil Vestia

Stand per 1/1

Mutatie boekjaar

Stand per 31/12

144	
-144	144
0	144

Latente belastingvorderingen 31/12

1.316	2.028
-------	-------

De Bouwvereniging heeft een tweetal embedded derivaten in twee leningen. De lagere marktwaarde van deze leningen is in de commerciële jaarrekening in het verleden als verlies genomen en in de fiscale jaarrekening niet. Voor dit verschil is een actieve latente gevormd.

In 2022 heeft de laatste lening van de twee een vaste rente gekregen waarmee vanaf dat moment de waarde voor dat derivaat ook vast is gezet.

Jaarlijks wordt vanaf nu een gelijkmatig deel teruggenomen van het eerder genomen verlies.

Zonnepanelen zijn fiscaal roerende zaken. Zij worden fiscaal in 15 jaar afgeschreven tot 10 % van de aanschaffingswaarde.

Voor dit fiscale afschrijvingspotentieel is de actieve latente gevormd.

In 2021 heeft een leningruil met woningcorporatie Vestia plaatsgevonden. De hogere rente dan de toen geldende marktrente kan fiscaal in twee jaar worden verrekend met de vennootschapsbelasting. De latente loopt af nu in 2022 het tweede deel ook fiscaal als verlies wordt verrekend met de vennootschapsbelasting.

VLOTTENDE ACTIVA

H. Voorraden

Vorraden magazijn

2022
€(000)

2021
€(000)

79

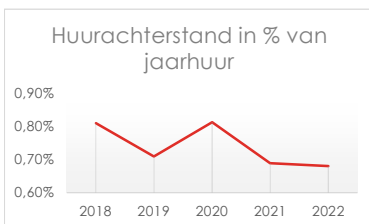
93

I. Huurdebiteuren

Huurdebiteuren

107

109



Huurachterstanden uitgedrukt in een percentage van de jaarhuur.

0,68%

0,69%

J. Belastingen en sociale verzekeringen

- vennootschapsbelasting

1.128

K. Overige vorderingen

Debiteuren vertrokken huurders

140

123

Overige debiteuren

10

10

af: Voorziening dubieuze debiteuren

-144

-121

Totaal

6

12

Verloop voorziening dubieuze debiteuren:

Saldo begin boekjaar

-121

-102

af: afgeboekte posten

33

28

bij: toevoeging aan voorziening

-56

-47

Saldo einde boekjaar

-144

-121

L. Overlopende activa

Vooruitbetaalde kosten

Afrekening servicekosten Almenum

15

Verzekeringen

31

Leveranciers / Overig

57

42

Nog te ontvangen opbrengsten

70

16

Totaal

142

89

M. Liquide middelen

Rekening courant

245

2.266

Kas

1

2

Totaal liquide middelen

246

2.268

De liquide middelen staan ter vrije beschikking van de stichting

	2022 €(000)	2021 €(000)
EIGEN VERMOGEN		
N. Verloopoverzicht herwaarderingsreserve		
Herwaarderingsreserve 1/1	136.746	110.972
Realisatie verkoop DAEB-woningen	-138	-560
Realisatie door sloop	-1.909	
Mutatie door herwaardering bezit	3.059	26.334
Herwaarderingsreserve 31/12	137.757	136.746

Voor de realiseerbaarheid van de waarde van de onroerende zaken in exploitatie en het hiermee samenhangende deel van de herwaarderingsreserve verwijzen wij naar het bestuursverslag.

Per 31 december 2022 is in totaal ca. € 138 miljoen aan ongerealiseerde herwaarderings in het eigen vermogen begrepen (2021: € 137 miljoen), zijnde het verschil tussen de marktwaarde in verhuurde staat van het vastgoed in exploitatie en de kostprijs. De waardering van dit vastgoed is in overeenstemming met het Handboek modelmatig waardering bepaald en is daarmee conform de in de Woningwet voorgeschreven waarderingsgrondslag en daaruit afgeleide ministeriele besluiten gelden ten tijde van het opmaken van de jaarverslaggeving.

Uitgaande van waardering tegen beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie is een bedrag van € 104 miljoen in het eigen vermogen begrepen dat op basis van het beleid van de corporatie niet kan worden gerealiseerd. De realisatie van het verschil tussen marktwaarde en beleidswaarde is sterk afhankelijk van het te voeren beleid van De Bouwvereniging. De mogelijkheden voor de corporaties om vrijelijk door (complexgewijze) verkoop of huurstijgingen de marktwaarde in verhuurde staat van het DAEB-bezit in exploitatie te realiseren zijn beperkt door wettelijke maatregelen en maatschappelijke ontwikkelingen zoals demografie en ontwikkeling van de behoefte aan sociale (DAEB) huurwoningen. Omdat de doelstelling van de corporatie is om duurzaam te voorzien in passende huisvesting voor hen die dat niet zelf in kunnen voorzien, zal van het vastgoed in exploitatie slechts een beperkt deel vervreemd worden. Daarnaast zal bij mutatie van de woning slechts in uitzonderingssituaties de huur worden verhoogd tot de markthuurlast en zijn de werkelijke onderhouds- en beheerlasten hoger dan ingerekend in de marktwaarde, voortvloeiend uit de beoogde kwaliteit- en beheersituatie van de corporatie.

O. Verloopoverzicht overige reserves		
Overige reserves 1/1	80.988	74.699
Resultaat boekjaar	4.264	32.063
Mutatie uit herwaarderingsreserve	-1.011	-25.774
Correctie in software*	112	
Overige reserves 31/12	84.353	80.988

In 2022 is een correctie uitgevoerd op de handmatig ingevoerde repairment regels uit 2012. De software hercalculeerde bedragen uit 2012 waardoor er onjuiste bedragen ontstonden. De herinrichting van de software om toekomstige miscalculaties te voorkomen staat gepland in juli 2023.

LANGLOPENDE SCHULDEN

P. Schulden / leningen kredietinstellingen

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

2022	2021
€(000)	€(000)

82.126	72.872
6.500	10.742
-114	-2.614
	1.152
-26	-26
88.486	82.126

Waarvan looptijd > 5 jaar

78.012	73.152
--------	--------



Alle leningen zijn geborgd via het Waarborgfonds Sociale Woningbouw.

De aflossingsverplichtingen bedragen:

Contractuele eindaflossingen zijn de grote bedragen.

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

- contractuele eindaflossingen
- vervroegde aflossing roll-over lening
- reguliere aflossingen

Totaal

	-2.500
-114	-114
-114	-2.614

Voor komend boekjaar bedragen de reguliere aflossingen

5,114 mln.

De marktwaarde van de leningen bedraagt ultimo huidig boekjaar € 78.422 mln.

Gewogen gemiddelde rentevoet van alle leningen

2,07%

2,02%

De rente varieert tussen 0,07% en 4,86%.

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

Q. Overige langlopende schulden en embedded derivaten

Beginsaldo
- mutaties
Eindsaldo embedded derivaten

4.850	5.626
2.722	-776
2.128	4.850

De marktwaarde van een embedded derivaat is per 3 oktober 2022 bepaald. Op dat moment ging het derde Tijdvak van de extendible lening in. Vanaf 3 oktober 2023 wordt de negatieve marktwaarde in 15 jaar lineair teruggenomen. De waarde van het derivaat in de andere extendible lening is in 2018 bepaald en loopt nog 6 jaar.

KORTLOPENDE SCHULDEN

R. Schulden aan kredietinstellingen

26	26
-----------	-----------

S. Schulden aan leveranciers

633	438
------------	------------

T. Belastingen en sociale verzekeringen

- omzetbelasting
- vennootschapsbelasting

326	2.199
	1.661
326	3.860

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

U. Overlopende passiva

- transitorische rente leningen
- vooruitontvangen huur
- voorziening servicefondsen (Glas, Service, Ontstopping)
- tegoed verlofuren personeel
- kosten externe controle
- te betalen projectkosten (antérieure overeenkomst + div projectkosten)
- vooruitontvangen opbrengsten
- diversen

Totaal

691	626
178	175
77	77
68	58
24	31
389	
21	
5	38
1.452	1.005



Niet in de balans opgenomen rechten en verplichtingen

Obligoverplichting WSW

De Bouwvereniging is deelnemer in het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW). Met ingang van 1 juli 2021 is het obligobeleid van het WSW gewijzigd. De obligoverplichting bestaat nu uit het jaarlijks obligo en het gecommiteerd obligo. De maximale omvang van het jaarlijks obligo is vastgesteld op 0,25% netto van het schuldrestant per 31 december van het laatst verstreken kalenderjaar. Afhankelijk van het doel waarmee WSW een beroep doet op het jaarlijks obligo is het onderhevig aan vennootschapsbelasting. Bij het huidige tarief van 25% resulteert dit in een maximale omvang van het jaarlijks obligo van 0,3333% bruto. Het jaarlijks obligo wordt door ons berekend op 0,3333% van € 87,3 mio. = € 291.257.

Wanneer het jaarlijks obligo onvoldoende is om het risicovermogen aan te vullen, doet het WSW een beroep op het gecommiteerd obligo. Het gecommiteerd obligo stellen deelnemers zeker door middel van een zogenaamde obligolening. De maximale omvang van het gecommiteerd obligo is vastgesteld op 2,6% van het schuldrestant per 31 december van het laatst verstreken kalenderjaar. Dus wordt het gecommiteerd obligo 2,6% van € 87,3 mio. = € 2.272.029

Lease

De Bouwvereniging heeft vijf bedrijfsbussen en vijf personenauto's geleased. De leaseverplichting voor het komende boekjaar bedraagt € 81.759 (2021: € 76.696). Dit bedrag is in tegenstelling tot 2021 inclusief de in rekening gebrachte brandstofvoorschotten.

Jubileumkosten

De berekende waarde van de jubilea-uitkeringen in de toekomst voor het huidige vaste personeel bedraagt € 131.603 (2021: € 116.784).

Verplichtingen persoonsgebonden loopbaanbudget

In de CAO Woondiensten is een persoonsgebonden loopbaanbudget per medewerker afgesproken. Elke medewerker heeft, afhankelijk van indiensttreding, recht op een budget ten behoeve van zijn loopbaanontwikkeling. Ultimo huidig boekjaar bedraagt het budget € 104.965 (2021: € 98.066).

Fiscale eenheid

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

2022
€(000)

2021
€(000)

TOELICHTING OP DE GECONSOLIDEERDE RESULTATENREKENING

A. Huuropbrengsten

Te ontvangen netto huur:

- woningen, garages en winkels

af: huurderiving wegens mutatieleegstand / oninbare huur

Totaal

16.288	15.529
-491	-259
15.797	15.270

Specificatie huurmutatie:

Huurverhoging per 1 juli

In exploitatie genomen

Overige huuraanpassingen

Verkoop van woningen

Sloop van woningen

Totaal

28	
76	
11	5
-1	-6
-13	
101	-1

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

3,01% 1,67%

B. Opbrengsten servicecontracten

Te ontvangen vergoeding voor diverse diensten

Derving wegens leegstand

Totaal

625	609
-94	-38
531	571

C. Lasten servicecontracten

Servicekosten

Normkosten algemeen beheer

-575	-596
-26	-23
-601	-619

D. Lasten verhuur- en beheeractiviteiten

Salarissen, sociale premies, pensioenen

Inlenen personeel

Advisering door derden

Vergoedingen RvC (incl. btw)

Organisatiekosten

Overige, o.a. contributie Aedes

Bijdrage 'Verbouwing Nieuwstraat 16'

Overige opbrengsten

-783	-694
-153	-59
-107	-152
-52	-52
-531	-430
-55	-49
	75
147	117
-1.536	-1.244

E. Lasten onderhoudsactiviteiten

Salarissen, sociale premies, pensioenen

Organisatiekosten

Planmatig onderhoud (uitbesteed werk)

Contractonderhoud (uitbesteed werk)

Niet planmatig onderhoud (uitbesteed werk)

-905	-953
-453	-416
-2.391	-4.128
-421	-419
-672	-256
-4.842	-6.172

F. Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

Sectorspecifieke heffingen

RVV-subsidie

Rioolbelasting

Onroerende zaakbelasting

Waterschapslasten

-1.113	-1.638
1.062	950
-410	-429
-365	-371
-200	-201
-1.026	-1.688

Netto gerealiseerd resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling

G. Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling

H. Lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling

I. Boekwaarde verkocht vastgoed in ontwikkeling op moment verkoop

	390
	-8
	-126
	256

Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille

J. Opbrengst verkopen

K. Toegerekende organisatiekosten (lonen en bedrijfslasten)

L. Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille op moment verkoop

342	1.116
-19	-19
-244	-841
79	257

M. Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Onrendable top 'Plan Zuid'

Onrendabele top 'Stationslocatie'

Onrendabele top 'Verbetering'

Afboekingen kosten Almenum

Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille ivm sloop

	-2.910
	-1.408
	-715
	-114
-2.687	
-2.687	-5.147

N. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

-974	35.367
-974	35.367

O. Overige organisatiekosten

Personeelskosten en samenhangende bedrijfslasten die gemaakt worden

voor onder meer MT-zaken en projectontwikkeling

Kosten externe controle:

Verzekeringen

Overige bedrijfslasten minus doorberekende personeelslasten

Volkshuisvestelijke bijdrage (Vestia)

-351	-351
-56	-72
-40	-75
9	94
	-1.152
-439	-1.557

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

- Controle van de jaarrekening

-56	-62
-56	-62

P. Leefbaarheid

Salarissen, sociale premies, pensioenen

Overige bedrijfslasten

Externe uitgaven

-86	-87
-38	-36
-140	-126
-265	-249

Q. Rentelasten en soortgelijke kosten

Rentelasten bestaande leningen

Waardeveranderingen embedded derivaten

-1.785	-1.662
2.722	775
937	-886

R. Belastingen

Belastingen resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening

-712	-2.096
-712	-2.096

Vennootschapsbelasting

Commercieel res. conform winst- en verliesrekening (resultaat vóór belastingen)	4.976	34.155
Bij:		
- Fiscaal lagere afschrijving mva		
- Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	2.687	5.033
- Niet-gerealiseerde waardeveranderingen		
- Bijdrage saneringssteun fiscaal geen kosten		
- Fiscaal geen afwaardering van derivaten		-775
- Inschatting opwaardering onroerende zaken		2.276
- Niet-afrekbare rente ATAD	533	158
- Volkshuisvestelijke bijdrage Vestia Leningruil	-576	576
- Gemengde kosten	6	6
	2.650	7.274
Af:		
- Fiscaal lagere opbrengst huren	-4	-6
- Fiscaal geen opbrengst woningverkoop	-98	-275
- Fiscaal geen waardeveranderingen	974	-35.367
- Fiscale afwaardering sloopwoningen	-4.742	
- Fiscale afschrijving materiële vaste activa	-940	-764
- Fiscaal geen waardering van derivaten onder rentelasten	-2.722	-775
- Fiscaal hogere lasten onderhoud		
- Toevoeging belastinglatentie agv mutatie embedded derivaten	-1.062	
- Afschrijving Agio marktwaarde leningen		
- hogere fiscale boekwaarde verkoop percelen grond		-142
- Investeringsaftrek		-8
- Fiscaal hogere bedrijfslasten		
	-8.594	-36.562
Belastbare winst De Bouwvereniging	-968	4.867
Verrekening compensabele verliezen		
Belastbare winst De Bouwvereniging	-968	4.867
Tarief VPB eerste schijf (€ 245.000 x 15 %)		37
Tarief VPB tweede schijf (belastbare winst -/- eerste schijf) x 25 %		1.156
Mutatie actieve latentie embedded derivaten	555	74
Actieve latentie afschrijvingspotentieel zonnepanelen	13	30
Mutatie voorziening actieve belasting latentie compensabele verliezen		
Vorming actieve latentie volkshuisvestelijke bijdrage vestia-leningruil	144	-144
Belastingen volgens de winst- en verliesrekening	712	1.152

Aansluiting toepasselijk en effectieve belastingtarief.

Het toepasselijk (wettelijk) belastingtarief bedraagt 25,5%. Het effectieve belastingtarief, zijnde de belastinglast in de winst-en-verliesrekening uitgedrukt als % van het jaarresultaat voor belastingen, is 5,4 %.

Het fiscale verlies 2022 zal geheel verrekend kunnen worden met de fiscale winst volgens de aangifte 2021.

De belastbare winst over 2021 was €4,1 miljoen volgens VPB-aangifte 2021. Dit is € 0,8 miljoen hoger dan de opgenomen belaste winst volgens de jaarrekening 2021. De oorzaak ligt met name doordat de RVV subsidie van 2021 na een arrest van de hoge raad als investeringssubsidie wordt geactiveerd in plaats van als opbrengst in de w&V rekening.

In de jaren 2019 en 2020 is € 1,48 mln ontvangen als RVV. Dit wordt conform bovenstaand arrest verrekend bij de al ingediende aangiften en zal leiden tot een teruggave van al betaalde VPB van ongeveer € 0,35 mln

Het fiscale verlies van 2022 zal verrekend worden met de fiscale winst 2021.

De voorlopige aanslag 2022 bedraagt € 1,1 mln. In deze voorlopige aangifte was de afwaardering voorafgaande aan sloop nog niet bekend. De voorlopige aangifte zal in 2023 worden verrekend met de daadwerkelijke aangifte vennootschapsbelasting.

S. Resultaat deelnemingen

Resultaat deelneming VOF Zuiderhaven

-0	-8
-0	-8

Salarissen, pensioenen en sociale lasten

Salarissen

Pensioenen

Sociale lasten

1.654	1.659
217	207
259	255
2.130	2.121

De personeelskosten zijn als volgt gealloceerd:

Lasten verhuur- en beheeractiviteiten

Lasten onderhoudsactiviteiten

Verkoop vastgoed

Overige organisatiekosten

Leefbaarheid

Totaal

773	716
905	953
14	14
351	351
86	87
2.130	2.121

Beleidsdekkingsgraad pensioenfondsen SPW ultimo

129,00% 118,80%

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

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

De belangrijkste kenmerken van de uitvoeringsovereenkomsten zijn:

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

Er is geen sprake van recht op teruggave/premie-korting.

Aantal fte's

Algemeen beheer

Onderhoud werkvoorbereiding

Onderhoud uitvoering

Leefbaarheid

30,41	29,25
15,74	14,69
4,67	4,56
9,00	9,00
1,00	1,00

WNT-verantwoording 2022 - De Bouwvereniging, Harlingen

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

Het voor woningstichting v/h De Bouwvereniging toepasselijke bezoldigingsmaximum is in 2022:

€ 127.000

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

- aantal 'gewogen' VHE's per 31-12-2020:

2.472

- aantal inwoners gemeente Harlingen per 1 januari 2021:

15.807

1. BEZOLDIGING TOPFUNCTIONARISSEN

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

Gegevens 2022		mw. P.E. van der Wier	
Bedragen x € 1		directeur-bestuurder	
Functiegegevens			
Aanvang en einde functievervulling in 2022		1/1 - 31/12	
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)		1	
Dienstbetrekking?		Ja	
Bezoldiging			
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen		102.476	
Beloningen betaalbaar op termijn		15.988	
<i>Subtotaal</i>		118.464	
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum		127.000	
-/ Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag		N.v.t.	
Bezoldiging		118.464	
Het bedrag van de overschrijding en de reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan		N.v.t.	
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling		N.v.t.	

Gegevens 2021		mw. P.E. van der Wier	
Bedragen x € 1		directeur-bestuurder	
Functiegegevens			
Aanvang en einde functievervulling in 2021		1/1 - 31/12	
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)		1	
Dienstbetrekking?		Ja	
Bezoldiging			
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen		100.620	
Beloningen betaalbaar op termijn		15.490	
<i>Subtotaal</i>		116.110	
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum		123.000	
Bezoldiging		116.110	

1C. Toezichthoudende topfunctionarissen

Gegevens 2022					
Bedragen x € 1	mw. I.M. van der Wal	dhr. H.E. Kroeze	dhr. C.J. Hanenburg	dhr. W.H.C. Bulthuis	dhr. A.H. Burkels
Functiegegevens	voorzitter	lid	lid	lid	lid
Aanvang en einde functievervulling in 2022	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12
Bezoldiging					
Bezoldiging	15.240	10.160	10.160	10.160	10.160
Individueel WNT-maximum	19.050	12.700	12.700	12.700	12.700
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
Bezoldiging	15.240	10.160	10.160	10.160	10.160
Max. bezoldiging volgens VTW	15.240	10.160	10.160	10.160	10.160
Het bedrag van de overschrijding en de reden waarom de overschrijding al dan niet is	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.

Gegevens 2021					
Bedragen x € 1	mw. I.M. van der Wal	dhr. H.E. Kroeze	dhr. C.J. Hanenburg	dhr. W.H.C. Bulthuis	
Functiegegevens	Lid	lid	lid	lid	
Aanvang en einde functievervulling in 2021	1/5-31/12	1/1-31/12	1/1-31/12	1/1-31/12	
Bezoldiging					
Totale bezoldiging	9.550	9.550	9.550	9.582	
Individueel WNT-maximum	12.300	12.300	12.300	12.300	
Max. bezoldiging volgens VTW	9.900	9.900	9.900	9.900	

3. Overige rapportageverplichtingen op grond van de WNT

Naast de hierboven vermelde topfunctionarissen zijn er geen overige functionarissen met een dienstbetrekking die in 2022 een bezoldiging boven het individueel toepasselijke drempelbedrag hebben ontvangen.



Enkelvoudige jaarrekening 2022

ENKELVOUDIGE BALANS DE BOUWVERENIGING DEBET	31-12-2022	31-12-2021
Ná resultaatbestemming	€(000)	€(000)
VASTE ACTIVA		
Vastgoedbeleggingen		
DAEB vastgoed in exploitatie	307.707	292.147
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	480	718
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	1.432	11.304
A	309.619	304.170
Materiële vaste activa		
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	2.171	922
B	2.171	922
Financiële vaste activa		
Deelnemingen	274	274
Vorderingen op groepsmaatschappijen	173	313
Latente belastingvordering(en)	1.316	2.028
C	1.763	2.615
SOM VAN DE VASTE ACTIVA A+B+C	313.554	307.706
VLOTTENDE ACTIVA		
Voorraden		
Overige voorraden	79	93
D	79	93
Vorderingen		
Huurdebiteuren	107	109
Belastingen en premies sociale verzekeringen	1.128	-
Overige vorderingen	6	12
Overlopende activa	142	89
E	1.383	210
Liquide middelen	146	2.028
F	146	2.028
SOM VAN DE VLOTTENDE ACTIVA D+E+F	1.607	2.332
TOTAAL ACTIVA	315.161	310.039

ENKELVOUDIGE BALANS DE BOUWVERENIGING CREDIT	31-12-2022	31-12-2021
Ná resultaatbestemming	€(000)	€(000)
EIGEN VERMOGEN		
Herwaarderingsreserve	137.757	136.746
Overige reserve	84.353	80.988
G	222.110	217.734
VOORZIENINGEN		
Voorziening onrendabele investeringen en herstructurerings	-	-
H	-	-
LANGLOPENDE SCHULDEN		
Schulden/leningen kredietinstellingen	88.486	82.126
Overige schulden	2.128	4.850
I	90.614	86.976
KORTLOPENDE SCHULDEN		
Schulden aan kredietinstellingen	26	26
Schulden aan leveranciers	633	438
Belastingen en premies sociale verzekeringen	326	3.860
Overlopende passiva	1.452	1.005
J	2.437	5.329
TOTAAL PASSIVA	315.161	310.039

RESULTATENREKENING DE BOUWVERENIGING (functionele indeling)		2022	2021
		€(000)	€(000)
Huuropbrengsten	A	15.797	15.270
Opbrengsten servicecontracten	B	532	571
Lasten servicecontracten	C	-601	-619
Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	D	-1.536	-1.244
Lasten onderhoudsactiviteiten	E	-4.843	-6.172
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	F	-1.026	-1.688
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille		8.324	6.119
Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling	G		390
Lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling	H		-4
Boekwaarde verkocht vastgoed in ontwikkeling	I		-126
Netto gerealiseerd resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling		-	260
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	J	342	1.116
Toegerekende organisatiekosten	K	-19	-19
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille op moment verkoop	L	-244	-841
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille		79	257
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	M	-2.687	-5.147
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	N	-974	35.367
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille		-3.661	30.220
Overige organisatiekosten	O	-439	-1.557
Overige organisatiekosten		-439	-1.557
Leefbaarheid	P	-265	-249
Kosten omtrent leefbaarheid		-265	-249
Rentelasten en soortgelijke kosten	Q	937	-886
Saldo financiële baten en lasten		937	-886
RESULTAAT UIT GEWONE BEDRIJFSUITOEFENING VÓÓR		4.976	34.165
Belastingen	R	-712	-2.096
Resultaat deelnemingen	S	-0	-6
RESULTAAT NA BELASTINGEN		4.264	32.063
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		4.264	32.063

TOELICHTING OP DE ENKELVOUDIGE RESULTATENREKENING

		2022 €(000) Totaal	2021 €(000) Totaal
DAEB	niet-DAEB		
99,79%	0,20%	100,00%	

A. Huuropbrengsten

Te ontvangen netto huur:

- woningen, garages en winkels

af: huurderwing wegens mutatieleegstand / oninbare huur

Totaal

16.255	33	16.288	15.529
-491		-491	-259
15.764	33	15.797	15.270

Huur niet-DAEB ten opzichte van de totale huursom bedraagt 0,20%.

B. Opbrengsten servicecontracten

Te ontvangen vergoeding voor diverse diensten

Derving wegens leegstand

Totaal

624	1	625	609
-94		-94	-38
530	1	531	571

C. Lasten servicecontracten

Servicekosten

Normkosten algemeen beheer

626		626	-596
-26		-26	-23
601		601	-619

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

D. Lasten verhuur- en beheeractiviteiten

Salarissen, sociale premies, pensioenen

Inlenen personeel

Advisering door derden

Vergoedingen RvC (incl. btw)

Organisatiekosten

Overige, o.a. contributie Aedes

Bijdrage 'Verbouwing Nieuwstraat 16'

Overige opbrengsten

-782	-2	-783	-694
-153		-153	-59
-107		-107	-152
-52		-52	-52
-530	-1	-531	-430
-55		-55	-49
			75
147		147	117
-1.533	-3	-1.536	-1.244

E. Lasten onderhoudsactiviteiten

Salarissen, sociale premies, pensioenen

Organisatiekosten

Planmatig onderhoud (uitbesteed werk)

Contractonderhoud (uitbesteed werk)

Niet planmatig onderhoud (uitbesteed werk)

STEP subsidie

-904	-2	-905	-953
-452	-1	-453	-416
-2.386	-5	-2.391	-4.128
-421	-1	-421	-419
-671	-1	-672	-256
-4.833	-10	-4.843	-6.172

F. Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

Sectorspecifieke heffingen

RVV subsidie

Rioolbelasting

Onroerende zaakbelasting

Waterschapslasten

-52		-52	-1.638
			950
-410	-1	-410	-429
-364	-1	-365	-371
-200		-200	-201
-1.025	-2	-1.026	-1.688

Netto gerealiseerd resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling

G. Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling

H. Lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling

I. Boekwaarde verkocht vastgoed in ontwikkeling op moment verkoop

			390
			-4
			-126
			260

Netto gerealiseerd verkoop

J. Opbrengst verkopen

J. Kosten verkopen

J. Aankoopkosten woningen

K. Toegerekende organisatiekosten (lonen en bedrijfslasten)

L. Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille op moment verkoop

342		342	1.116
-19		-19	-19
-244		-244	-841
79		79	257

M. Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Onrendable top 'Plan Zuid'

Onrendable top 'Stationslocatie'

Onrendable top 'Verbetering'

Afboekingen kosten 'Almenum'

Onrendable toppen 'Opgeleverde woningen'

Onrendable top 'Aankoop woningen'

Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille i.v.m. sloop

Afkoop erfpacht bij gemeente

			-2.910
			-1.408
			-715
			-114
-2.687		-2.687	
-2.687		-2.687	-5.147

N. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

-972	-2	-974	35.367
-972	-2	-974	35.367

O. Overige organisatiekosten

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

Kosten externe controle

Verzekeringen

Overige bedrijfslasten minus doorberekende personeelslasten

Volkshuisvestelijke bijdrage (Vestia)

-350	-1	-351	-351
-56		-56	-72
-40		-40	-75
9		9	94
			-1.152
-438	-1	-439	-1.557

P. Leefbaarheid

Salarissen, sociale premies, pensioenen

Overige bedrijfslasten

Externe uitgaven

-86		-86	-87
-38		-38	-36
-140		-140	-126
-265		-265	-249

Q. Rentelasten en soortgelijke kosten

Rentelasten bestaande leningen

Waardeveranderingen van financiële vaste activa en effecten

-1.781	-5	-1.785	-1.662
2.722		2.722	775
942	-5	937	-886

R. Belastingen

Belastingen

-711	-1	-712	-2.096
-711	-1	-712	-2.096

S. Resultaat deelnemingen

Resultaat deelneming VOF Zuiderhaven

	0	0	-6
	0	0	-6

Salarissen, pensioenen en sociale lasten

Salarissen	1.651	3	1.654	1.659
Pensioenen	217		217	207
Sociale lasten	258	1	259	255
	2.126	4	2.130	2.121

De personeelskosten zijn als volgt gealloceerd:

Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	771	2	773	716
Lasten onderhoudsactiviteiten	904	2	905	953
Verkoop vastgoed	14		14	14
Overige organisatiekosten	350	1	351	351
Leefbaarheid	86		86	87
Totaal	2.126	4	2.130	2.121

TOELICHTING AFWIJINGEN GECONSOLIDEERDE T.O.V. ENKELVOUDIGE BALANS

ACTIVA	2022 € (x1.000)	2021 € (x1.000)
- Deelnemingen	274	274
Eigen vermogen Participatie BV		
- Groepsmaatschappijen	173	313
Rekening Courant Participatie BV		
- Liquide middelen	100	240
Bankrekening Participatie BV		

TOELICHTING AFWIJINGEN GECONSOLIDEERDE T.O.V. ENKELVOUDIGE RESULTATENREKENING

- Lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling	-0	4
Bedrijfslasten Participatie BV		
- Resultaat deelnemingen	0	-2
Participatie BV		

Aard van de niet-DAEB activiteiten

De niet-DAEB activiteiten van De Bouwvereniging bestaan uit 2 woningen.

Grondslagen voor de toerekening kosten DAEB en niet-DAEB

De organisatiekosten zijn toegerekend op basis van een kostenverdeelstaat, op basis van het aantal fte. Op basis hiervan is onderstaande verdeelstaat toegepast op de toe te rekenen organisatiekosten:

	salariskosten	overige kosten
- lasten verhuur en beheeractiviteiten	62,04%	31,63%
- lasten onderhoudsactiviteiten	5,80%	48,68%
- overige directe lasten exploitatie bezit	28,18%	14,37%
- lasten verkoop vastgoedportefeuille	1,13%	0,58%
- leefbaarheid	2,84%	4,73%
	100,00%	100,00%

Overige gegevens

Goedkeuring jaarverslag

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

Het jaarverslag is conform de richtlijnen van de Woningwet 2015 (per 1 jan 2022 in een nieuwe vorm) opgesteld, rekening houdende met de richtlijnen voor de jaarverslaglegging en de Regeling Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting (RTIV).

De controle van de jaarrekening is opgedragen aan Verstegen Accountants en Belastingadviseurs B.V.

De rapportage geschiedt aan de Raad van Commissarissen.

Verklaring bestuurder

De bestuurder verklaart dat Stichting v/h De Bouwvereniging in 2022 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, 29 juni 2023

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 2022 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 Verstegen Accountants en Belastingadviseurs B.V.

Harlingen, 29 juni 2023

Namens de Raad van Commissarissen

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

Dhr. W.H.C. Bulthuis

Dhr. A.H. Burkels

Dhr. C.J. Hanenburg

Dhr. T.J. van der Valk