



Jaarverslag 2023

Vastgesteld op 11 juni 2024

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. **11-06-2024**

Inhoudsopgave

Voorwoord	4
Verslag bestuurder	5
Verslag RvC	12
Volkshuisvestelijk verslag	22
Woningvoorraad	30
Financieel verslag	35
Kengetallen	44
Jaarrekening	48

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. **11-06-2024**



Voorwoord

Voor u ligt het jaarverslag over het verslagjaar 2023 van de Bouwvereniging in Harlingen. Dagelijks zet de Bouwvereniging zich, samen met onze partners, in voor veilig, prettig en gezond wonen in de gemeente Harlingen. Dat is uitdagend in een tijd waarin er gesproken wordt over een woningmarkt crisis en waarin bestaanszekerheid een belangrijk thema is.

Bestaanszekerheid

Er is sprake van een sterke inflatie waardoor de kosten voor levensonderhoud voor iedereen flink zijn gestegen. Dat voelen vooral onze bewoners. De doelgroep die wij met name huisvesten heeft geen of weinig buffer om financiële tegenvallers op te vangen. Daar hebben wij oog voor. Betaalbaar wonen staat bij ons centraal. De afgelopen jaren hebben wij volop geïnvesteerd in energetische maatregelen om de woonlasten te beïnvloeden. Daarnaast leveren we maatwerk aan mensen die in een situatie terecht zijn gekomen waarin ze moeite hebben om financieel de eindjes aan elkaar te knopen.

Crisis op de woningmarkt

De afgelopen jaren hebben wij behoorlijk veel geïnvesteerd. Naast investeringen voor een energetische verbetering van ons woningbezit, hebben wij de afgelopen jaren ook veel nieuwbouw toegevoegd. Deels is het vervangende nieuwbouw, maar we hebben ook onze woningvoorraad weten uit te breiden. Ondanks dat we veel hebben gerealiseerd, leidt dit niet tot een verlichting op de woningmarkt. Integendeel, wij zien dat de vraagdruk blijft toenemen. Wij zijn blij dat we eind vorig jaar eindelijk groen licht hebben kunnen geven voor de start van de bouw van Toekomstig Almenum. Dit project van appartementen voor senioren is belangrijk om doorstroming te realiseren. Door een bezwaarprocedure is de start met ongeveer een jaar vertraagd. Daardoor is er in afwachting van de start van de bouw in dit complex meer leegstand ontstaan en duurt het langer voordat er weer mensen gehuisvest kunnen worden.

Meer bouwen

Om iedereen die is aangewezen op een sociale huurwoning een fijn thuis te bieden is het nodig om meer woonruimte te realiseren. Er is in de gemeente Harlingen een achterstand ontstaan in het huisvesten van statushouders en daarnaast wordt het voor jongeren steeds lastiger om een eerste stap op de woningmarkt te zetten. De Bouwvereniging is bereid om te blijven investeren in nieuwe projecten als er zich kansen voordoen en schuwt hierin niet om ook bij te dragen in bijzondere projecten. Zo hebben we, samen met gemeente en rijksoverheid, gekeken of het mogelijk is om tijdelijke woonruimte te realiseren in de leegstaande hoogbouw van het MCL in Harlingen. Dit is helaas niet gelukt omdat dit financieel onhaalbaar bleek. Wij betreuren dit omdat juist deze toevoeging uitkomst had kunnen bieden in de lage doorstroming van ons reguliere bezit.

De juiste dingen blijven doen

Onze missie is het bieden van veilig, prettig en gezond wonen. Dat begint bij voldoende woonruimte, maar dat staat niet op zichzelf. Het gaat ook over betaalbaarheid, over leefbare wijken en buurten, over toekomstbestendigheid, over samen leven. Al deze aspecten zijn onderdeel van de afwegingen over waar te investeren en voor wie.

Petra van der Wier
Directeur-bestuurder

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 11-06-2024



Verslag bestuurder

Veilig, prettig en gezond wonen

Ondernemingsplan 2020-2024 - 'Klaar voor de toekomst'

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.

Bod en prestatieafspraken 2023

Jaarlijks bieden wij voor 1 juli van het jaar aan de gemeente en de huurdersvereniging ons Bod aan. Hierin staan onze voorgenomen activiteiten voor het komende jaar en dit Bod vormt de basis voor het opstellen van de lokale prestatieafspraken. Veel afspraken zijn langjarig en lopen door. Maar er worden ook nieuwe afspraken gemaakt. Naast dat we afspraken hebben gemaakt over toevoeging van nieuwe woningen, willen we in 2024 een onderzoek gaan doen naar maatregelen om de doorstroming op de woningmarkt te versnellen. Er is in Harlingen weinig woningaanbod voor de middeninkomens. Wij hebben aangegeven om meer woningen beschikbaar te krijgen voor de lage middeninkomens. Dit doen wij door, naast het realiseren van nieuwe woningen, het aandeel woningen boven de aftoppingsgrenzen (onder de liberalisatiegrens) te vergroten. In het Bod en de prestatieafspraken wordt er ook aandacht besteed aan de leefbaarheid van wijken en dorpen. Wij zien het aandeel vanuit kwetsbare en bijzondere doelgroepen toenemen. Het is van belang dat we deze mensen zo goed mogelijk huisvesten. Door gebrek aan vrijkomende woningen wordt dat steeds meer een uitdaging. Hoeveel en welke woningen er in Harlingen aanvullend nodig zijn voor mensen die aangewezen zijn op een vorm van zorg, is niet helder. Een woonzorgvisie is nodig om als samenwerkende partijen hier mee aan de slag te kunnen. Gemeente Harlingen zorgt ervoor dat deze visie er in 2024 komt. Voor 2024 hebben we op het gebied van duurzaamheid ook een aantal aanvullende grote investeringen opgenomen. Dat is nodig om ons woningbezit klaar te maken voor de volgende stap om van het aardgas af te kunnen.

Belangrijke thema's in 2023

Nationale prestatieafspraken en regionale woondeals

In 2022 zijn de Nationale Prestatieafspraken gemaakt om te komen tot een antwoord op de wooncrisis. Deze landelijke afspraken zijn vertaald naar de regio's. Begin 2023 zijn de regionale woondeals gesloten. Voor de gemeente Harlingen is er tot 2030 een woningbouwopgave van 570 woningen. In 2022 hebben wij al 118 woningen gerealiseerd. Met Toekomstig Almenum realiseren wij 130 nieuwbouwwoningen. In onze meerjarenbegroting hebben wij aanvullend nog 75 woningen opgenomen. Hier is nog geen definitief plan en locatie aan verbonden. Naast toevoegen van nieuwbouw zijn in de Nationale Prestatieafspraken ook diverse duurzaamheidsafspraken opgenomen. Zo moet in 2030 circa 20 % van de woningvoorraad van het aardgas af zijn, mogen er na 2026 geen nieuwe cv-ketels meer worden geplaatst en moeten in 2028 alle E-, F- en G-labels uit gefaseerd zijn. Om met het laatste te beginnen: wij hebben nog maar enkele woningen in deze labelcategorieën. Als we de medewerking krijgen van de bewoners vormt deze opgave geen probleem. In onze meerjarenbegroting hebben wij rekening gehouden met het plaatsen van hybride warmtepompen bij cv-vervanging vanaf 2026. In 2023 zijn we gestart met een pilot van hybride en volledige warmtepompen in zes woningen, zodat we beter zicht hebben op de uitvoering en woonbeleving van deze maatregel.

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 11-06-2024



Stijgende inflatie

De afgelopen jaren zijn door verschillende oorzaken de kosten van levensonderhoud sterk gestegen. Dit heeft effect op onze uitgaven. Ook onze kosten zijn flink gestegen. Daarentegen zijn onze inkomsten in 2023 achtergebleven doordat de jaarlijkse huurverhoging niet meestijgt met de kosten. Zo is er in 2023 een eenmalige huurverlaging voorgeschieden wat inhield dat circa 20% van onze huurders een huurverlaging in plaats van een huurverhoging kreeg. Een belangrijke maatregel, omdat we willen voorkomen dat mensen in financiële problemen komen. Maar de maatregel was uniform en hield bijvoorbeeld geen rekening met energielasten. De stijgende inflatie heeft ook effect op onze begroting voor 2024. Naast stijgende prijzen voor af te nemen diensten en materialen is er voor 2024 een afspraak gemaakt dat de lonen in de corporatiesector gaan stijgen met 10 %.

Organisatie

Om inhoud te kunnen geven aan de missie van ons ondernemingsplan en de activiteiten die daaruit voortvloeien is het van belang om 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 knapper. 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 talentgedreven werken. In 2023 heeft iedere medewerker een Insightsprofiel ontvangen en een talentgesprek gehad. Iedereen kent diens talentwoord. We hebben een talentdag georganiseerd waarin we onze talentwoorden met elkaar hebben gedeeld. In 2024 werken we verder aan het integreren van talentgedreven werken in onze dagelijks werkzaamheden. 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 2023 heeft zij voldaan aan de PE-norm door opleidingen te volgen en diverse seminars/cursussen bij te wonen. Onze omvang is onze kracht. De organisatie kent korte lijnen en we werken samen aan gemeenschappelijke doelen. In 2023 hebben we in personeelsbijeenkomsten dit verder versterkt. In onze personeelsbijeenkomsten hebben we ook aandacht besteed aan onderwerpen als integriteitsbeleid en risicomanagement.

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN

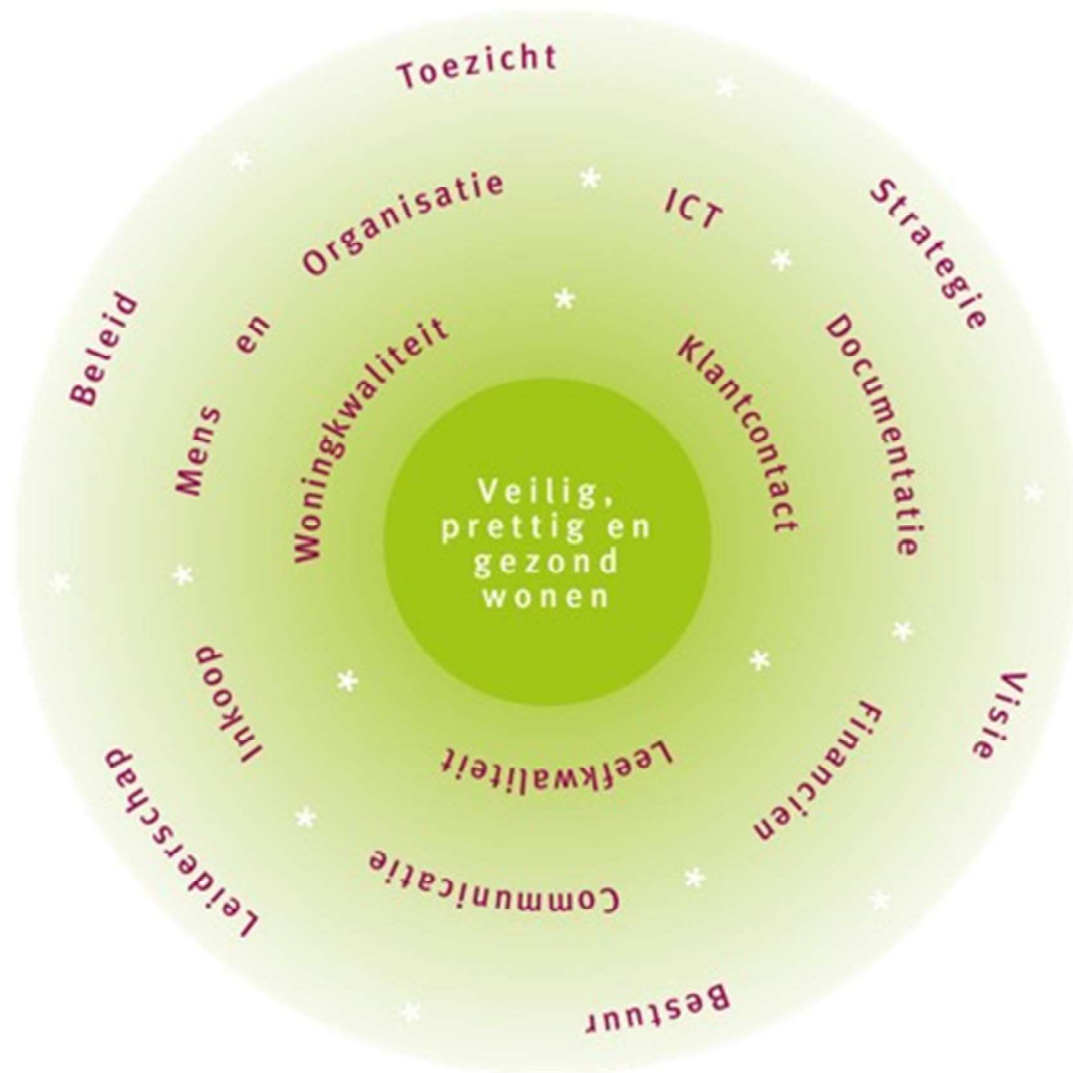


Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 11-06-2024



Organogram



In onze organisatie staat wat wij doen centraal. Al onze activiteiten dragen bij aan veilig, prettig en gezond wonen voor onze bewoners. Onze organisatie vormt geen gesloten systeem, maar wij geven invulling aan onze doelstellingen in samenspraak met bewoners en diverse partners zoals zorg- en welzijnspartijen, de huurdersvereniging en de gemeente.

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 11-06-2024



Omvang organisatie

Bij de Bouwvereniging waren er eind 2023 34 personen werkzaam. In fte is dat 30,28. De organisatie groeit licht. Begin 2023 is voor twee dagen in de week een Adviseur Mens en Organisatie gestart. Deze collega jaagt met name de ontwikkeling naar talentgedreven werken aan. In 2024 gaan we meedoen met 'Talent van het Noorden'. Dat houdt in dat we onze formatie tijdelijk uitbreiden met een trainee. Voor een periode van twee jaar ontvangen we achtereenvolgens drie trainees. Wij denken hiermee frisse blikken en nieuwe energie in de organisatie te kunnen brengen. Daarnaast investeren we hiermee in de ontwikkeling van nieuwe talenten voor de corporatiesector.

Overige organisatieontwikkelingen

In 2023 hebben we de ontwikkeling van de nieuwe werkplaats en ons bedrijfsterrein afgerond. Een belangrijk project in het kader van veilig, prettig en gezond werken. In 2023 heeft de migratie plaatsgevonden van ons primaire systeem. Dit soort projecten geeft altijd enige onrust en tijdelijke drukte, maar deze keer ging het gepaard met een aantal lastige problemen, waardoor onze automatisering een periode niet goed heeft gefunctioneerd. Dit leverde irritaties op en hier en daar ook vertraging in de dienstverlening naar onze bewoners. Inmiddels functioneert bijna alles naar behoren. Voor een laatste probleem wordt nog naar een passend antwoord gezocht. In 2024 worden de functieomschrijvingen geactualiseerd en weer opnieuw ingeschaald. Vooruitlopend hierop is er een quickscan uitgevoerd die heeft geleid tot de aanpassing van de inschaling van een aantal functies. In mei 2023 zijn deze aanpassingen doorgevoerd.

OR

De Bouwvereniging heeft een OR. Het afgelopen jaar is er vijf keer overleg geweest tussen de OR en de directie. Tijdens deze overleggen zijn onder andere de eerder genoemde onderwerpen als talentgedreven werken, migratie naar een nieuw automatiseringssysteem, en reparatie van de functie-inschaling na een quickscan besproken. Wij hebben ook aandacht besteed aan tijd- en plaatsonafhankelijk werken en daarnaast is het onderwerp privé vastgoedbezit voor eventuele verhuur besproken. Nadat afstemming met de OR heeft plaatsgevonden, heeft de bestuurder aan medewerkers gevraagd om het te melden als dit op hen van toepassing is. De OR is tweemaal om een advies gevraagd. Dat was voor de benoeming van de preventiemedewerker en er was advies gevraagd voor de bureaukeuze en plan van aanpak voor de actualisatie van de functieomschrijvingen.

Governance

In 2023 is gestart met de vierjaarlijkse visitatie. Na kennismakingsgesprekken met drie potentiële bureaus is gekozen voor het bureau Ecorys. Begin 2024 is de visitatie afgerond. De visitatie wordt uitgevoerd aan de hand van de nieuwe 'Methodiek 7'. De aanbevelingen uit de visitatie vormen voor ons input voor het actualiseren van ons ondernemingsplan in 2024.

In 2023 zijn de inspecteurs van de Aw op bezoek geweest. Omdat er sprake is van een laag risicoprofiel was de aard van het bezoek geen toezicht gesprek, maar hebben we gesproken over actualiteiten en hebben de inspecteurs een rondleiding langs onlangs gerealiseerde projecten gehad.

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 11-06-2024



Risicomanagement

Afgelopen jaar is aandacht besteed aan het risicomanagement. Er is een risicomanagementbeleid vastgesteld. Kansen op risico's en specifiek frauderisico's worden enkele malen per jaar geanalyseerd. Aan de hand van de analyses zijn er enkele maatregelen genomen. De Bouwvereniging kiest er niet voor om alle risico's tot het minimum te mitigeren. De Bouwvereniging zal ook niet alle door externaliteiten gedreven risico's kunnen mitigeren. Het loont daarbij soms om iets meer risico te nemen om tot gunstigere resultaten te komen. Aan de andere kant wordt er ook niet voor iedere mogelijkheid het grijze gebied actief opgezocht. De Bouwvereniging richt zich op de mogelijkheden binnen bestaande wet- en regelgeving en welke gangbaar worden geacht. Per soort risico dient dit te worden afgewogen en worden de afwegingen en conclusies in het MT en (afhankelijk van het type risico) met de RvC besproken en geconcludeerd.

Binnen de Bouwvereniging herkennen wij de volgende risico's met een midden tot hoog risicoprofiel en bijbehorende mitigerende maatregelen:

Risico (ultimo 2023 hoog)	Beheersmaatregelen
Verlies en bescherming van gegevens	Beveiliging onder gebracht bij externe dienstverlener, actuele virusscanners. Primaire systemen uitbesteed in de cloud met beveiliging bij bewezen grote partijen. Externe dienstverlener heeft remote beveiliging op afstand op endpoints. Bewustwording gecreëerd door diverse awareness sessies en "mystery guest" in eerdere jaren. Risico is mede gezien ontwikkelingen op het gebied van cybersecurity van midden naar hoog gegaan gedurende 2024.
Beschikbaarheid van voldoende en kwalitatief goed personeel en materieel bij stakeholders en partners (gemeenten, bouwbedrijven).	Meer zelf de regie voeren en in gesprek blijven met onze stakeholders. We hebben deels keten/contractpartners om continuïteit te borgen.
Risico (ultimo 2023 midden)	Beheersmaatregelen
Niet of niet tijdig realiseren nieuwbouwopgave	Maatregelen gericht op interne (personele, organisatorische, plannings) factoren, zoals fase-documenten en voortgang besprekingen (MT/RvC) om op interne factoren te schakelen. Daarnaast korte lijnen, overleggen (o.a. projectleider met wethouder) en met bewoners en omwonenden goed meenemen in de besluitvorming. Risico is gedurende 2024 van hoog naar midden gegaan mede i.v.m. start Toekomstig Almenum.
Onvoldoende gekwalificeerd personeel kunnen werven en/of behouden	Intensief contact met onderwijsinstellingen. Stageplekken aanbieden, sturen op de uitvoering van opleidingsplannen, opstellen strategische personeelsplanning, samenwerking zoeken met andere corporaties. Energiegesprekken voeren en ophalen wat iemand nodig heeft voor het werk bij de Bouwvereniging. Risico is van hoog naar midden gegaan, vacatures worden voldoende vervuld.
Zijn medewerkers voldoende op de hoogte van processen, worden deze tijdig geactualiseerd en juist gevolgd	Processen beschrijven, continue verbeteren van processen, bespreken van klanttevredenheidscijfers, blijvende aandacht voor ontwikkeling van de proceseigenaren.
Onvoldoende uitvoering geven aan strategische doelen	Ontwikkelen ondernemingsplan, sturen op voortgang portefeuilleplan en doelstellingen ondernemingsplan.
Gedrag, kennisniveau t.a.v. AVG/privacy en data	In samenwerking met een extern adviseur zijn er 2 jaar geleden diverse beleidstukken opgeleverd en is er ruim aandacht geweest voor bewustwording middels diverse "mystery guest" testen en bewustwordingssessies.
Governance is niet up-to-date	Jaarlijks governance op agenda en beoordelen of organisatie documenten en wijze van werken nog goed aansluiten.

DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 11-06-2024



Haalbaarheid van de doelstellingen in samenhang (betaalbaarheid / duurzaamheid / beschikbaarheid) o.b.v. de ontwikkelingen in de markt door politieke grilligheid (op rijksniveau)	Lobbyen, aanhaken bij Aedes, onderwerpen aankaarten vanuit de VFW. Verder het opstellen van scenario-analyses.
--	--

De volgende frauderisico's met een midden risicoprofiel onderkennen wij. Er zijn geen frauderisico's met een hoog risicoprofiel (na interne beheersmaatregelen).

Frauderisico	Beheersmaatregelen
Aanname of inhuur van personen met een 'fraude achtergrond.	Voor RvC en directeur-bestuurder geldt de procedure van de Aw, waar een VOG en onderzoek belastingdienst onderdeel van uitmaken. Overige aanname of inhuur conform werving en selectieprocedure. Daar kunnen referenties deel van uitmaken. Het checken van eventuele fraudeachtergrond is geen vast onderdeel van de procedure.
Integriteitsrisico m.b.t. verhuur/handel van vastgoed door bestuur, RvC, MT of andere medewerkers. Zowel risico op reputatierisico door het zijn van geen goede verhuurder, dan wel tegenstrijdige belangen bij besluitvorming / taakuitoefening indien in hetzelfde werkgebied wordt gewerkt, of handelen voor persoonlijk gewin door een informatievoorsprong (bijv. speculatie). Met name een reputatierisico.	Volgens Handreiking VTW/AEDES: Inzichtelijk hebben wie vastgoed bezit op het niveau van bestuur en RvC en de impact hiervan bepalen. Acteren zodra blijkt dat dit in dezelfde woningmarktregio plaatsvindt (desinvesteren, aftreden, afspraken over besluitvorming). Inventarisatie bij medewerkers of hier sprake van is. Beoordelen of sprake is van goed verhuurderschap. Indien in het eigen woningmarktregio / werkgebied, nagaan welke gemeenten. Indien buiten de gemeente Harlingen, geen verder risico. Indien binnen de gemeente, is er sprake van privé of commerciële verhuur. Indien commerciële verhuur, wat is de functie en positie van de medewerker. Is hier verder een potentieel frauderisico. Mitigeren naar specifieke omstandigheid. Op bestuurlijk / RvC en medewerkersniveau is beoordeeld dat hier geen sprake van is.
Persoonsgegevens van onze huurders zijn het nodige waard. Het risico kan aanwezig zijn dat persoonsgegevens worden verkocht door een medewerker.	In het verleden is Audit Trail ingezet, hier is een PVA voor opgezet (in 2020). Hierop zijn de betreffende beleidsdocumenten opgesteld/geactualiseerd. Er staan nog 2 dpia's op programma - leefbaarheid en huurincasso (vanuit Aanpak voorkomen en escalatie en convenant vroegsignalering). T.a.v. het frauderisico, de medewerkers tekenen een geheimhoudingsverklaring. Er is recent beoordeeld wie welke rechten heeft in Tobias AX, dit wordt komende tijd geëvalueerd voor overgang naar Tobias 365. Risico op zich is nooit helemaal te mitigeren.

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 11-06-2024



In verbinding met onze partners

Lokale en regionale afstemming

Inhoud geven aan veilig, prettig en gezond wonen doen we niet alleen. Dat kunnen wij ook niet alleen, maar moet in samenwerking met bewoners en allerlei partners. Een goeie relatie is daarvoor van belang. Daar investeren wij in. Onder andere door de relatiedag met de gemeente. Daarnaast betrekken wij onze belangrijke partners vaak al in een zeer primair stadium bij onze plannen. Zo zijn de gemeente en de huurdersvereniging vanaf de start betrokken geweest bij het opstellen van ons duurzaamheidsbeleid. De huurdersvereniging hebben we uitgenodigd om vanaf de aanvang van de visitatie netroken te zijn, zodat zij ook de gelegenheid hebben gekregen om de reflecteren op de conceptteksten en de opgehaalde informatie.

Door de nationale prestatieafspraken en de regionale woondeals wordt ook de samenwerking in de regio steeds belangrijker. De afstemming binnen de Vereniging Friese Woningcorporaties (VFW) wordt intensiever. Wij zoeken elkaar steeds meer op bij verschillende thema's. Er wordt samengewerkt aan kennisontwikkeling op gebied van duurzaamheid, we monitoren in gezamenlijkheid de vraagdruk. We delen onze opgaven met elkaar en maken de eerste stappen om te kijken wat wij voor elkaar kunnen betekenen in het realiseren van de opgaven.

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.

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 11-06-2024



Verslag RvC

Inleiding

In 2023 is de Bouwvereniging gestart met de realisatie van een nieuwbouwproject met de naam Toekomstig Almenum. Een zeer belangrijk project voor de corporatie en de bewoners van Harlingen. De RvC heeft voor dit project samen met de bestuurder en het management belangrijke keuzes gemaakt die niet altijd even gemakkelijk waren. Naast een zeer zorgvuldige afweging t.a.v. de grote investeringen die worden gedaan, hadden we ook te maken met een bezwaarprocedure bij de Raad van State tegen de omgevingsvergunning. Hoewel het een ieders goed recht is bezwaar te maken, was de RvC samen met bestuur en management van mening dat de belangen van de vele bewoners groter waren dan die van de bezwaarmaker. In tegenstelling tot ons reglement/investeringsstatuut, waarin staat dat we pas met een onherroepelijke omgevingsvergunning projecten opstarten, zijn we daarom akkoord gegaan met de start van sloop en het bouwrijp maken van het terrein. Daarmee is eindelijk een start gemaakt met de bouw van 130 appartementen in een veilige, beschermde en prettige woon- en leefomgeving.

Om een bijdrage te leveren aan de Nationale Prestatieafspraken, de Nationale Woon- en Bouwagenda, de Provinciale Prestatieafspraken en de regionale woondeals heeft de RvC veel overleg gepleegd met de bestuurder. Met de gemeente wordt onderzocht hoe, waar en door wie er nog gebouwd kan worden. Het verder verduurzamen van het woningbezit en het verduurzamen van de werkzaamheden van de Bouwvereniging zijn een belangrijk middel om de stikstofuitstoot te verlagen. Met een helder duurzaamheidsplan doet de Bouwvereniging er alles aan om haar bijdrage te leveren aan het halen van de klimaatdoelen. De RvC steunt die ambitie van de Bouwvereniging van harte!

In 2023 is invulling gegeven aan de uitgesproken wens van de bewoners van de Prins Clausstraat iets aan het uiterlijk en aanzicht van de flats te doen. Tijdens het planmatig onderhoud van de 113 woningen hebben de gevels een metamorfose ondergaan en zijn toilet en douche meteen gerenoveerd. Ook de bergingen zijn vernieuwd en is met de oplevering van een nieuwe werkplaats meer ruimte voor groen ontstaan in de buurt. Hiermee heeft de Bouwvereniging invulling gegeven aan haar ambitie te investeren in een veilige en prettige leefomgeving.

Visie op Governance

De samenwerking tussen de Raad van Commissarissen, het bestuur, de huurdersvereniging, de OR, en de gemeente verliep in 2023 soepel en constructief. De gedane investeringen in 2022 wierpen hun vruchten af in 2023. Er wordt open en transparant gecommuniceerd en de drie rollen van de RvC komen goed tot hun recht. Met een nieuwe voorzitter van de auditcommissie wordt de verslaglegging versterkt en worden vragen die gerelateerd zijn aan de financiën ontvangen als stof om over na te denken. De Aw heeft een informeel bezoek afgelegd en samen met bestuur en RvC de wijk Plan Zuid bezocht. Onder de indruk van de vernieuwing van deze wijk en de samenwerking tussen alle partijen heeft de Aw besloten in 2024 weer een formeel gesprek te plannen. Dat was een groot compliment voor alle betrokkenen! In 2023 is bovendien na vier jaar weer een visitatie doorlopen waarvan in 2024 het rapport zal worden opgesteld. De verbeterpunten kunnen we gebruiken om onze visie op toezicht nog verder te ontwikkelen.

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 11-06-2024



Maatschappelijke ontwikkelingen

De oorlog in Oekraïne duurt voort waarmee ook de huisvesting voor de gevluchte inwoners van het land verlengd is. De torenhoge inflatie lijkt wat gedempt te zijn, maar daarmee zijn de prijzen voor bouwen en energie nog niet significant verlaagd.

Politieke ontwikkelingen

In 2023 valt het kabinet Rutte IV op het asielbeleid. Dat werd daarna dan ook hét verkiezingsthema. De PVV wordt de grootste partij bij de Tweede Kamerverkiezingen maar met de formatie van een nieuw kabinet wil het nog niet erg vlotten. Het demissionair kabinet werkt intussen gestaag door aan de eerder gemaakte afspraken, ook op het gebied van de volkshuisvesting.

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 een onafhankelijke controller werken bestuur en RvC voortdurend aan het versterken van de governance door het toetsen van alle reglementen en beleidsstukken aan de werkelijkheid. Het externe toetsingskader omvat o.a. de Governancecode Woningcorporaties en de Woningwet. Zowel RvC als bestuur wegen ieder voorstel af aan wet- en regelgeving. In de visie op besturen en toezichthouden beschrijft de RvC op welke wijze er invulling wordt gegeven aan de drie rollen van de RvC (toezichthouden op het bestuur, klankbord voor het bestuur en werkgever van het bestuur), het samenwerken met stakeholders en de samenwerking met het bestuur.

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 RvC van de Bouwvereniging onderschrijft de code en neemt deze steeds als uitgangspunt voor haar werkzaamheden.

Governance in verslagjaar

In 2022 schreef de Autoriteit Wonen: *“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.”*

Dat vertrouwen bleek uit het informele bezoek c.q. relatiegesprek van de Aw aan de Bouwvereniging. Met een kleine delegatie hebben we een rondleiding door de wijk Plan Zuid gedaan. Daarbij hebben wij, niet zonder enige trots, laten zien waartoe de Bouwvereniging in staat is en welk verschil zij voor een buurt kan maken. De Aw was positief verrast door de schoonheid van de wijk!

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. In 2023 was de raad en daarmee tevens beide commissies volledig bezet.

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 11-06-2024



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 2023 uit de heren A.H. Burkels, C.J. Hanenburg en T.J. van der Valk, (voorzitter). De auditcommissie voerde in 2023 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 2022, de begroting 2024 en er is een jaaroverzicht van activiteiten gemaakt. In de vergadering van 12 december 2023 heeft de RvC goedkeuring verleend aan het in de meerjarenbegroting opgenomen geactualiseerde financieel toetsingskader. Dit sluit aan op de normen gezamenlijke beoordelingskader van de Aw en Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW).

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 van 29 juni 2023. De accountant was hier (digitaal) bij aanwezig en is bevraagd op zijn controleverklaring van de jaarrekening. In deze vergadering keurde de RvC de jaarstukken over 2022 goed en is decharge verleend aan de bestuurder voor het door haar gevoerde bestuur over het boekjaar 2022

Managementletter

De managementletter 2023 en de reactie van het management daarop is besproken in de RvC-vergadering van 27 februari 2024. Er zijn geen significante tekortkomingen geconstateerd. Gedane aanbevelingen zijn door management en auditcommissie besproken en leiden zo nodig tot actie. De opvolging van deze actiepunten geschiedt in de cyclus van de tertiaalrapportages.

Toezicht op volkshuisvestelijke en maatschappelijke prestaties

De RvC heeft het Bod aan de gemeente Harlingen in juni 2023 goedgekeurd. Op basis hiervan zijn de prestatieafspraken met de huurdersvereniging en de gemeente gemaakt voor 2024. Opvallend daarin is de intentie om in 2024 te onderzoeken hoe er meer doorstroom ontstaat binnen de huurvoorraad en welke alternatieve mogelijkheden er zijn voor de huisvesting van o.a. de toenemende aantallen van statushouders.

Volkshuisvestelijk verslag

In het volkshuisvestelijk verslag wordt aangegeven hoe de Bouwvereniging uitvoering geeft aan die prestatieafspraken tussen de gemeente, de huurdersvereniging en de Bouwvereniging.

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 2023 zijn er geen klachten ingediend. De twee resterende klachten van het vorige jaar zijn intern opgelost en komen daarom niet terug in het verslag van de PKWF.

Visitatie

Met een verbeteragenda houden wij de uitkomsten van de visitatie 2015-2018 levendig. In 2023 heeft er een nieuwe visitatie plaatsgevonden. Deze werd voorbereid door de bestuurder met de voorzitter van de RvC. De visitatiemethodiek was intussen vernieuwd naar 'Methodiek 7' en werd uitgevoerd door Ecorys. Nieuw was vooral het versterkte huurdersperspectief. De leefwereld is in de visitatie belangrijker dan de systeemwereld. Ook ligt het accent sterker op de samenwerking met partijen in de netwerken en het wederkerige karakter van die samenwerking. In 2024 is het visitatierapport gereed en beschikbaar ter inzage.

Toezicht op stakeholderdialoog

Het bestuur informeert de RvC 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. In 2023 was het thema 'Wonen en zorg' en werden de raad geïnformeerd over de uitdagingen in de nabije toekomst t.a.v. wonen, zorg en welzijn. In 2024 hoopt de gemeente haar visie op wonen en zorg gereed te hebben. Dat is voor de Bouwvereniging een belangrijke meetlat voor een deel van de eigen uitdagingen in de volkshuisvesting.

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, waarin een voortgangsrapportage is opgenomen van de verbeterpunten op beheersing van processen en risico's. De bestuurder is verantwoordelijk voor een goede risicobeheersing. De RvC houdt hier toezicht op. Voor 2023 wilde de raad extra aandacht besteden aan de bouwkostenontwikkeling, belastbaarheid van de organisatie, informatiebeveiliging en leefbaarheid. Verder heeft de RvC samen met het bestuur stilgestaan bij de mate van frauderisico's, door het gesprek aan te gaan over de soft controls bij de Bouwvereniging.

Toezicht op verbindingen

Ook in 2023 zijn er geen activiteiten geweest in de Kanaalweg B.V. De maatschappelijke bezwaren tegen de eventuele bestemming van een fastfoodketen bestaan nog steeds. De koper wil desondanks niet tot ontbinding overgaan en er is daarom wederom een verlenging van de overeenkomst aangeboden.

Opdrachtgeverschap externe auditor

Benoeming accountant

De externe accountant wordt benoemd door de RvC na advies van de directeur-bestuurder. Accountantskantoor Verstegen Accountants en Adviseurs is gecontracteerd voor een periode van drie jaar. In 2023 woonde de accountant een extra vergadering bij op 20 juni 2023 waarin het jaarverslag inclusief jaarrekening, het accountantsverslag en het advies van de onafhankelijk controller werd besproken.

Beoordeling functioneren accountant

De auditcommissie beoordeelt samen met de directie en het MT de samenwerking met de accountant. Daarna wordt het advies in een RvC-vergadering geagendeerd en besproken. De nieuwe samenwerking met Verstegen Accountants en Adviseurs verloopt naar wens.

Verslag vanuit werkgeversrol

De RvC vervult een werkgeversrol en heeft deze taak opgedragen aan de remuneratiecommissie. Deze commissie bestond in 2023 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 wegens onvoorziene omstandigheden. Verslaglegging van de gesprekken vindt plaats aan de gehele RvC. Het beoordelingsgesprek over 2022 vond plaats in mei 2023 en werd gecombineerd met het voortgangsgesprek 2023. Het uiteindelijke beoordelingsgesprek over 2023 vond wegens persoonlijke omstandigheden niet plaats in december, maar in februari 2024.

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 11-06-2024



Invulling werkgeversrol voor bestuur

Topstructuur, profielen bestuurder en benoeming

De directeur-bestuurder van de Bouwvereniging, mevrouw Petra van der Wier, is in haar functie herbenoemd per 1 oktober 2023 voor een periode van vier jaar. Dit na onderzoek onder de stakeholders en evaluatie door de RvC. Zowel de huurdersvereniging als de interne organisatie en de gehele RvC waren positief over het aanblijven van mw. van der Wier.

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 meerdimensionale participatie en borgen van betaalbaarheid;
- Financiën en bedrijfsvoering: financiële continuïteit en efficiënte bedrijfsvoering;
- Taken en resultaten;
- Verbinding met de samenleving: samen optrekken met partners en bewoners, in dialoog zijn met belanghouders, afstemming met partijen in de regio, proactief, wervend en transparant communiceren;
- Gewenste ontwikkelingen passend bij de maatschappelijke opgaven;
- De organisatie: professionele autonomie van medewerkers, ontwikkelen van beleidskracht;
- Persoonlijke ontwikkeling en competenties directeur-bestuurder.

De bestuurder is in 2023 door de RvC competent en geschikt voor haar taak bevonden.

Beloningskader en beloning

De Bouwvereniging valt met circa 2.500 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

De Bouwvereniging is als organisatie voortdurend in ontwikkeling. In 2023 is gestart met een brede intervisie onder management en bestuur. Er wordt meer dan ooit gereflecteerd op hoe er gewerkt wordt. De krapte op de personeelsmarkt vraagt dat ook. Wat heb je te bieden als organisatie aan jonge talenten? Wat wil je uitstralen naar je belangrijkste stakeholders?

De RvC hecht veel waarde aan een open cultuur waarin ruimte is voor kracht en tegenkracht. Dat is daarom dan ook regelmatig onderwerp van gesprek met de bestuurder.

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 11-06-2024



Integriteit

Iedere vergadering krijgt ieder lid van de RvC de ruimte om te iets te melden wat de anderen horen te weten en iets van mogen vinden. In 2023 zijn geen misstanden gemeld. N.a.v. een onderzoek naar het bezit en verhuur van vastgoed in de regio, is ook onder bestuur, management, medewerkers en RvC onderzocht of dat bij ons speelde. Dat bleek echter niet aan de orde. In de werving is sinds 2023 standaard de vraag opgenomen of iemand vastgoed bezit anders dan voor eigen gebruik.

Verslag vanuit de klankbordrol

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

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

In 2023 heeft de RvC de klankbordrol kunnen vervullen met input voor het bod, meedenken in het duurzaamheidsbeleid, ondersteunen bij het besluit te starten met de eerste fase van Toekomstig Almenum zonder dat er een definitieve omgevingsvergunning was, het onderzoek naar woonruimte voor statushouders en andere kwetsbare groepen, reflecteren op de veranderende context met een versterkte regie van het Rijk en de effecten op de lokale situatie, de verkoop van aanpalende grond bij Almenum aan Wooncentrum Harlinga, t.b.v. een uitbreiding met 25 appartementen, de thema's voor de visitatie en het thema wonen en zorg.

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 vijf reguliere RvC-vergaderingen gehouden, twee extra RvC-vergaderingen, meerdere commissievergaderingen van de auditcommissie en de remuneratiecommissie en daarnaast zijn extra themabijeenkomsten in aanwezigheid van derden georganiseerd.

Samenstelling en benoeming RvC

In het reglement van de RvC worden onder meer beschreven de samenstelling, deskundigheid, onafhankelijkheid, profielschets, werving, selectie en (her)benoeming van de leden.

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 RvC. 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.

Schema samenstelling & rooster van aftreden 2023

Naam en functie	Profiel	M/V	Geboorte-jaar	Benoeming op	Zitting t/m
C.J. Hanenburg Lid RvC - Huurderscommissaris/ Lid Auditcie.	Vastgoedbeheer- en ontwikkeling	M	1966	01-02-2016 Herbenoeming 01-02-2020	01-02-2024 Aftredend
W.H.C. Bulthuis Lid RvC /voorzitter remuneratiecommissie	Juridisch	M	1969	18-04-2017 Herbenoeming 18-04-2021	18-04-2025 Aftredend
I.M. van der Wal Voorzitter RvC-H huurderscommissaris/ Lid remuneratiecommissie	Wonen en zorg Klantperspectief	V	1965	01-05-2020 (1 ^e termijn)	01-05-2024
A.H. Burkels Lid RvC/ lid auditcommissie	Volkshuisvesting	M	1976	01-01-2022 (1 ^e termijn)	01-01-2026
T.J. van der Valk Lid RvC/voorzitter auditcommissie	Financieel- economisch	M	1963	01-01-2023 (1 ^e termijn)	01-01-2027

Naam	(Voormalig) beroep	Nevenfuncties
C.J. Hanenburg	Senior Adviseur Vastgoed	-
W.H.C. Bulthuis	Advocaat	President World Link for Law
I.M. van der Wal	Directeur GGZ/ organisatieadviseur	Lid Raad van Advies AOG School of management; strategisch adviseur
A.H. Burkels	Senior adviseur strategie en beleid	Lid Raad van Toezicht Bisschop Möller Stichting
T.J. van der Valk	Concerncontroller	Penningmeester stichting Kulturhus Oudehaske, administratie Ritske Boelema Gasthuis

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.

Iedere (her) benoeming is met een positief afgerond met de geschiktheid- en betrouwbaarheid toets door de Aw.



Functioneren

Integriteit en onafhankelijkheid

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

Aanspreekbaarheid

De RvC is aanspreekbaar voor alle stakeholders/ belanghebbers van de Bouwvereniging. Twee 'huurders'-commissarissen wonen de jaarvergaderingen van de Huurdersvereniging Harlingen bij en hebben jaarlijks een overleg met het dagelijks bestuur van de huurdersvereniging. Tweemaal per jaar wordt er vergaderd met de OR om te horen hoe zij het werken in de organisatie ervaren. Ieder jaar wordt een relatiedag georganiseerd met het College van B&W en een aantal beleidsmedewerkers. Er wordt een thema onderzocht vanuit de verschillende perspectieven. Jaarlijks is er een strategiesessie gepland met het MT, soms met externe ondersteuning om ook expertise van buiten de organisatie te benutten. Daarnaast bezoekt de RvC informatiebijeenkomsten rond specifieke projecten en is een delegatie aanwezig op bijzondere momenten zoals bijvoorbeeld de opening van de buurtkamer 'Voor Mekaar' in het Oosterpark in 2023.

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 RvC, 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.

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 11-06-2024



Zelfevaluatie

In 2023 heeft de RvC een zelfevaluatie georganiseerd waarbij de bestuurder een deel aanwezig was en input kon geven en halen. Belangrijke punten die werden besproken waren: het wisselen van rollen van de RvC en de openheid van de discussie, het verbeteren van het stellen van vragen zonder oordeel en de kwaliteit van de stukken en opleggers t.b.v. de RvC-vergaderingen.

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 2023	Voorwaarden PE-punten	Voldaan aan PE-punten eis
Dhr. T.J. van der Valk (lid)	14	5	ja
Dhr. C.J. Hanenburg (lid)	5	5	ja
Dhr. W.H.C. Bulthuis (lid)	8	5	ja
Mw. I.M. van der Wal (voorzitter)	9	5	ja
Dhr. A.H. Burkels (lid)	10	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 2023 vijf keer een reguliere RvC-vergadering gehad en tweemaal een extra RvC vergadering.

De volgende besluiten zijn genomen:

- De jaarplanning 2024 wordt vastgesteld
- De prestatieafspraken 2024 worden goedgekeurd
- De (meerjaren-) begroting 2024 wordt goedgekeurd
- Jaarrekening en jaarverslag 2023 wordt goedgekeurd.
- Het Treasurystatuut wordt vastgesteld.
- Het risicomanagementbeleid wordt vastgesteld.
- Dhr. A. Burkels wordt benoemd tot vicevoorzitter
- De RvC besluit dhr. Tjeerd van der Valk te benoemen als RvC lid per 1 januari 2023.
- Vaststelling vergoeding raad van commissarissen 2024;
- Vaststelling bezoldiging bestuurder per 1/1/2024.

Enkele belangrijke onderwerpen waren:

- Investerings nieuw Almenum;
- Duurzaamheidsbeleid;
- Governance en visitatie;
- Onderhoud Prins Clausstraat;
- Fraudemaatregelen, onregelmatigheden (elke vergadering).

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 11-06-2024



Overleg met huurders(vertegenwoordiging)

De huurdersvertegenwoordiging vertegenwoordigt de belangrijkste stakeholders van de Bouwvereniging. In 2023 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 met het dagelijks bestuur 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 RvC heeft in 2023 tweemaal overleg gevoerd met de OR. De geproefde sfeer was positief en optimistisch over de toekomst van de organisatie.

Overleg met overige stakeholders

In 2023 heeft er een relatiemiddag plaatsgevonden met het college van B&W van de gemeente Harlingen en de verantwoordelijke volkshuisvestelijke managers, bestuur, management, beleidsmedewerkers en RvC van de Bouwvereniging. Het thema van de middag was wonen en zorg en hoe wij daar vanuit onze verschillende perspectieven naar kijken in relatie tot de opdracht waarvoor we staan.

Tot slot

De Bouwvereniging is een kleine woningcorporatie met realisatiekracht waarbij betaalbaar, veilig en prettig wonen in de gemeente Harlingen voorop staat. De raad van commissarissen is trots op het getoonde lef en de daadkracht van de organisatie. Met enthousiasme en passie voor de volkshuisvestelijke opdracht zetten alle leden van de raad zich in om een bijdrage te leveren aan alle uitdagingen in de maatschappelijke context van deze tijd.

Namens de voltallige raad van commissarissen,

Inge Marit van der Wal, voorzitter.

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 11-06-2024



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 2023 $\leq$ € 44.035 (1 pers) of $\leq$ € 48.625 (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 circa € 25.000 en maximaal € 44.035 bij een 1-persoonshuishouden en hoger dan ca. € 34.000 en maximaal € 48.625 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 € 693,60 is. Woningzoekenden met een inkomen hoger dan € 44.035 of € 48.625 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.

Tertiaire doelgroep (de lage en middeninkomens)

Deze doelgroep bedienden we in 2023 niet. Met uitzondering van de hierboven benoemde urgente huishoudens. Het inkomen ligt bij deze doelgroep boven de zogenaamde staatssteungrens. Voor 1-persoonshuishouden hoger dan € 44.035 en voor huishoudens met twee of meer personen hoger dan € 48.625. De zogenaamde 'vrije ruimte' van 7,5% van de toewijzingen die de Bouwvereniging heeft, wordt dus niet ingezet maar gereserveerd voor 'noodgevallen'. In de prestatieafspraken die eind 2023 voor 2024 zijn gemaakt, wordt deze doelgroep wel specifiek benoemd. Daarmee komt er ruimte voor deze doelgroep ter hoogte van maximaal 15% van de vrijkomende woningen en een maximaal inkomen van ca. € 61.000 voor huishoudens met twee of meer personen.

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.

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 11-06-2024



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 € 808,06 verhuren we aan huurders met een inkomen beneden de € 44.035/€ 48.625. De overige 7,5% **mag** aan hogere inkomens toegewezen worden. De Bouwvereniging voldoet in 2023 aan het passendheidscriterium én 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;
- Convenant 'Weer Thuis'.

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 herstructureringsurgentie heeft. In 2023 is dit zes keer voorgekomen. Het betrof hier zes 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 2023 zijn er 18 woningen toegewezen via het bemiddelingsmodel. De onderverdeling wat betreft de criteria is als volgt:

- 6 woningen naar statushouders
- 1 woning omwille van medische urgentie
- 6 woningen vanwege een calamiteit, bemiddeling bij herstructurering of sociale urgentie

Bemiddeling is ook aan de orde vanuit het convenant 'Weer Thuis'. Vanuit dit convenant werken partijen (gemeenten, woningcorporatie, zorginstellingen) samen om uittrekders uit een voorziening voor Beschermd Wonen of uit de Maatschappelijke Opvang een zachte landing te geven in de reguliere huisvesting.

Woningzoekenden

Het aantal woningzoekenden bij de Bouwvereniging bedraagt 4.190 per ultimo 2023. Dit is een stijging van 276 woningzoekenden ten opzichte van ultimo 2022, een hogere stijging dan vorig jaar (156). Van deze 4.190 woningzoekenden waren er 593 (649 in 2022) actief zoekend naar een woning in 2023. Actief woningzoekenden zijn degenen die in 2023 één keer of vaker hebben gereageerd op ons woningaanbod. Dit is 14% (17%) van het totaal dat ingeschreven staat.

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 11-06-2024



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

Type huishouden	Leeftijd	Inkomen	Aantal 2023	Aantal 2022
Eenpersoonshuishoudens	< AOW leeftijd	<= Huurtoeslaggrens	639	668
		> Huurtoeslaggrens	369	338
	>= AOW leeftijd	<= Huurtoeslaggrens	208	237
		> Huurtoeslaggrens	150	157
Tweepersoonshuishoudens	< AOW leeftijd	<= Huurtoeslaggrens	234	222
		> Huurtoeslaggrens	250	217
	>= AOW leeftijd	<= Huurtoeslaggrens	215	235
		> Huurtoeslaggrens	295	327
Drie- en meerpersoons-huishoudens	< AOW leeftijd	<= Huurtoeslaggrens	191	194
		> Huurtoeslaggrens	116	116
	>= AOW leeftijd	<= Huurtoeslaggrens	15	16
		> Huurtoeslaggrens	18	28
Onbekend *			1.490	1.159

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

Verhoudingen huishoudensgrootte en doelgroep.

	2023		2022	
	Aantal	Percentage	Aantal	Percentage
Eenpersoonshuishoudens	2.241	54%	2.127	54%
Tweepersoonshuishoudens	1.439	34%	1.324	34%
Drie- en meerpersoonshuishoudens	510	12%	463	12%
Primaire doelgroep	1.502	36%	1.572	40%
Secundaire doelgroep	1.198	29%	1.183	30%
Onbekend	4.190	35%	1.159	30%

Indeling ingeschrevenen naar huidige woonsituatie:

	2023		2022	
	Aantal	Percentage	Aantal	Percentage
Zelfstandig	2.883	69%	2.725	70%
Onzelfstandig/onbekend	1.307	31%	1.189	30%

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 11-06-2024



Indeling ingeschrevenen naar leeftijdscategorie:

Leeftijd	2023		2022	
	Aantal	Percentage	Aantal	Percentage
Jonger dan 18 jaar	0	0%	0	0%
18 t/m 24 jaar	528	13%	488	12%
25 t/m 34 jaar	597	14%	553	14%
35 t/m 44 jaar	419	10%	377	10%
45 t/m 54 jaar	536	13%	498	13%
55 t/m 64 jaar	695	16%	658	17%
65 t/m 74 jaar	757	18%	722	18%
75 jaar en ouder	685	16%	618	16%
Totaal	4.190	100%	3.914	100%

Acceptatiegraad en reactiegraad

Er zijn 114 woningen aangeboden en geaccepteerd. Hiervoor zijn 225 aanbiedingen gedaan, waarop 111 weigeringen zijn binnengekomen. Dit betekent een acceptatiegraad van 50,67%. Via de advertenties kwamen 6.143 reacties binnen. Dit betekent een reactiegraad van 53,9 per woning, een stijging ten opzichte van 2022 (42,8).

De onderverdeling op wijken:

Wijk/Dorp	2023		2022	
	Aantal woningen	Gemiddeld aantal reacties per woning	Aantal woningen	Gemiddeld aantal reacties per woning
Binnenstad	24	62,75	28	65,89
Koningsbuurt	0		0	-
Midlum	1	82,00	5	73,80
Oosterparkwijk	46	41,54	60	52,95
Plan Zuid	26	55,23	159	28,77
Rode Dorp	10	95,40	15	80,73
Trebol	5	46,20	13	62,92
Wijnaldum	2	11,50	0	-

Onderverdeling naar woningtypen:

Woningtype	2023		2022	
	Aantal woningen	Gemiddeld aantal reacties per woning	Aantal woningen	Gemiddeld aantal reacties per woning
Appartement met	23	30,96	80	22,81
Appartement zonder	6	44,67	31	51,23
Benedenwoning	7	35,71	2	15,50
Bovenwoning	11	47,09	3	16,67
Hoekwoning	17	76,24	52	54,06
Seniorenwoning	8	17,75	7	22,00
Tussenwoning	42	61,83	105	52,72

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 11-06-2024



Toegewezen woningen in 2023

In 2023 zijn in totaal 129 woningen verhuurd (2022: 318 inclusief 118 nieuwbouwwoningen). 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 1-1-2023 t/m 31-12-2023:

Huishoudtype	Huishoudinkomen per jaar	Huurklasse		
		<= 647,19	> 647,19 & <= 808,06	> 808,06
eenpersoons, < AOW-leeftijd	<=25.475	43	0	0
eenpersoons, AOW-leeftijd	<=25.075	13	0	0
eenpersoons, < AOW-leeftijd	> 25.475	18	8	0
eenpersoons, AOW-leeftijd	> 25.075	5	1	0
tweepersoons, < AOW-leeftijd	<= 34.575	8	0	0
tweepersoons, AOW-leeftijd	<= 33.800	6	0	0
tweepersoons, < AOW-leeftijd	> 34.575	7	1	0
tweepersoons, AOW-leeftijd	> 33.800	4	4	0
		Huurklasse		
		<= 693,60	> 693,60 & <= 808,06	> 808,06
drie en meer persoons, <	<= 34.475	10	0	0
drie en meer persoons, AOW-	<= 33.800	0	0	0
drie en meer persoons, <	> 34.475	3	1	0
drie en meer persoons, AOW-	> 33.800	0	0	0
Totaal		117	15	0

In totaal zijn er 79 woningen toegewezen aan woningzoekenden die recht hebben op huurtoeslag. Er zijn geen toewijzingen in deze groep gedaan waarbij de huur boven de grens van € 647,19/€ 693,60 is. Dit betekent dat 100% correct is toegewezen, waarmee voldaan is aan de passendheidstoets van minimaal 95% correct verhuurd.

Totaaloverzicht "scheefheid":

	2023		2022	
	Aantal	Perc.	Aantal	Perc.
Goedkope woningen (<452,20) toegewezen aan secundaire doelgroep	0	0,00%	0	0,00%
Woningen boven aftoppingsgrens toegewezen aan primaire doelgroep	0	0,00%	3	1,27%
Totaal	0	0,00%	3	1,27%

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 11-06-2024



Staatssteun

In 2023 moest minimaal 92,5% van de woningen beneden een huurprijs van € 808,06 toegewezen worden aan huurders met een inkomen beneden de € 44.035 (grens eenpersoonshuishoudens) of € 48.625 (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 2023 129 woningen verhuurd. Er zijn

- 85 verhuurd aan eenpersoonshuishoudens met een inkomen beneden de € 44.035
- 40 verhuurd aan meerpersoonshuishoudens met een inkomen beneden de € 48.625
- 4 verhuurd aan huishoudens boven de geldende de grenzen.

Dit betekent dat 96,90% beneden de grenzen zijn toegewezen. Daarmee voldoet De Bouwvereniging aan de Europese regelgeving betreffende de staatssteun.

Woningmutaties

De mutatiegraad bedroeg in 2023 6,08%. Vanuit ons voorraadplan zijn er vier woningen verkocht. Van de 150 beëindigde huurcontracten, waren er 34 vanuit het wooncomplex Almenum. Deze woningen worden niet meer regulier verhuurd, maar zijn in 2023 gedeeltelijk ingezet voor tijdelijke verhuur en wisselwoningen, terwijl er in 2023 tevens een woonblok uit exploitatie is genomen. Daarnaast is er één woning aan de Buorren 3 vrijgekomen, die sloopgelabeld is en niet meer wordt verhuurd. Wanneer we deze woningen (geen reguliere doorverhuur) niet meenemen in de cijfers komen we op een mutatiegraad van 4,50%. Per 31 december stonden er 53 woningen leeg in wooncomplex Almenum.

Huurklasse in €	Aantal	Percentage	Aantal mutaties	Percentage
<250	1	0%	0	0%
250-300	5	0%	1	1%
300-350	30	1%	1	1%
350-400	111	5%	10	7%
400-450	135	5%	11	7%
450-500	292	12%	14	9%
500-550	473	19%	46	31%
550-600	1050	43%	48	32%
600-650	205	8%	13	9%
>650	165	7%	6	4%
Totaal	2.467	100%	150	100

Wachttijden

Naast de ontwikkeling van het aantal 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 2023 73 maanden en is daarmee flink gestegen ten opzichte van 2022 (60 maanden). De zoekduur van woningzoekenden is veel lager. In 2023 was de gemiddelde zoekduur 17 maanden, drie maanden hoger dan in 2022 (14 maanden). Voor een rapportage van het Planbureau Fryslân leveren we cijfers aan op inschrijfduur van de meest actieve woningzoekenden. Dit over een periode van twee jaar. Over de periode 2020-2021 was deze wachttijd 34 maanden, terwijl deze wachttijd op inschrijfduur van deze meest actief woningzoekenden in de periode 2021-2022 daalde naar gemiddeld 31 maanden.

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 11-06-2024



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 besteedt aan doorstroming en beschikbaarheid voor de doelgroepen jongeren en ouderen.

Huisvesting statushouders

In het verslagjaar zijn er 6 (8) woningen verhuurd aan statushouders. De taakstelling van de gemeente Harlingen voor het huisvesten van statushouders wordt hiermee niet gehaald. Er zijn in 2023 totaal 15 (28) statushouders gehuisvest. De gemeente heeft per 1-1-2024 een achterstand op de wettelijke taakstelling van 11 personen.

Huuraanpassing per 1 juli 2023

De huuraanpassing per 1 juli 2023 stond vooral in het teken van de Wet Eenmalige Huurverlaging. Huishoudens die op 1 maart huurden bij De Bouwvereniging, een inkomen hadden van 120% van het sociaal minimum en een kale huurprijs hoger dan € 575,03 hebben collectief huurverlaging gekregen. De gegevens over het inkomen en de huishoudsamenstelling zijn aangeleverd door de Belastingdienst op basis van het jaar 2021. In totaal hebben 525 huurders huurverlaging gekregen. Een gemiddelde huurverlaging van ca. € 40. Totale gedeelde inkomsten op jaarbasis ruim € 250.000. Zes huurders hebben zelf succesvol huurverlaging aangevraagd omdat hun inkomen is gedaald in de periode na 2021.

Als tegenhanger van de Wet Eenmalige Huurverlaging is er gebruik gemaakt van de mogelijkheid om inkomensafhankelijke huurverhoging toe te passen. Dit hebben we in samenspraak met de huurdersvereniging Harlingen gedaan voor huishoudens met een hoog inkomen. Voor eenpersoonshuishoudens > € 57.573 en voor meerpersoonshuishoudens € 76.764. Dit ging om 19 huishoudens die een verhoging hebben gekregen van € 50.

De reguliere gemiddelde huurverhoging was 2,6% voor die huurders die niet in aanmerking kwamen voor huurverlaging. Op basis van prijs-kwaliteit verhouding is er gedifferentieerd met percentages tussen 1,9% en 3,1%.

Bezwaren huurverhoging

Er zijn 3 bezwaren binnengekomen tegen de inkomensafhankelijke huurverhoging. Bij alle drie de redenen dat het inkomen inmiddels is gedaald. Deze 3 bezwaren zijn gehonoreerd waarbij er een reguliere verhoging is toegepast. Bezwaren tegen de reguliere verhoging zijn er niet geweest.

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 11-06-2024



Leefkwaliteit en leefbaarheid

In het ondernemingsplan is leefkwaliteit de rode draad. Veilig, prettig en gezond wonen, betrokken en dichtbij en samen met onze ketenpartners optrekken waar het kan en moet. Vanuit die doelstelling heeft er in 2023 het nodige plaatsgevonden:

- Er zijn plannen gemaakt en opgenomen in de begroting voor 2024 voor het vergroten van de leefkwaliteit. Deze plannen zijn gekoppeld aan het geplande strategisch onderhoud. Voor 2023 is er €118.000 ingerekend in de begroting. Het betreft hier plannen rondom het herstraten van achterpaden inclusief aanbrengen van verlichting. Huurders spreken hier al een aantal jaren over een onveilig gevoel. Het opfrissen van een centrale hal in één van de wooncomplexen is ook onderdeel van toevoegen leefkwaliteit.
- Trouwe huurders die 40 jaar of langer aangesloten huren zijn in het zonnetje gezet door hen uit te nodigen voor een boottocht met de Regina Andrea inclusief een hapje en drankje. Meer dan 100 huurders zijn aan boord gestapt. Bij de huurders die niet meekonden zijn later bloemetjes bezorgd
- In samenwerking met het Gebiedsteam, de wijkagent en de wijkverpleegkundige is in Dorpshuis De Spil te Midlum gestart met een maandelijks spreekuur. In eerste instantie als pilot om te kijken of hier behoefte aan is bij bewoners. Een mooi voorbeeld van samen' welke ook een pijler is vanuit het ondernemingsplan.
- Een ander voorbeeld van 'samen' is de officiële opening van de Buurtkamer 'voor mekaar' waarmee een ontmoetingsplek is gecreëerd voor bewoners. De Buurtkamer is een samenwerking tussen Gebiedsteam, welzijnsorganisatie Connexa en De Bouwvereniging. Het doel van de buurtkamer is dat bewoners elkaar leren kennen, elkaars talenten zien en zich plezierig en veilig voelen in de buurt en daar waar het kan en past mee kunnen participeren in de eigen (woon)omgeving.
- Een variant op de buurtkamer is het beweegcafé in wooncentrum Almenum waar inwoners onder leiding van een buurtsportcoach kunnen bewegen, plezier maken en koffie drinken. De Bouwvereniging is één van de initiatiefnemers geweest en heeft gezorgd (bijdrage uit BBF) voor mooie materialen die helpen bij het bewegen.
- De inzet voor het welzijnsproject 'keep-rolling' is in 2023 onverminderd doorgegaan. Samen met medewerkers van het Gebiedsteam en Connexa op een laagdrempelige manier de wijken in om oog en oor te hebben voor de vragen van inwoners van de gemeente Harlingen.
- Het **BetereBuurtFonds** wordt hierboven al genoemd. In 2023 zijn er 8 aanvragen gedaan voor een bijdrage uit ons BBF. Dit fonds is er om voor huurders om initiatieven te ontwikkelen om de buurt beter te maken. Uiteindelijk zijn 7 aanvragen gehonoreerd. Een totale financiële bijdrage van € 14.000. De grootste bijdrage hiervan is naar Nieuw Zuid gegaan voor een nieuwe keuken. In deze keuken is in de toekomst ruimte voor een gezonde maaltijd, ontmoeting en participatie van huurders.
- Wekelijks zijn er spreekuren in wooncentrum Almenum, Nieuw Zuid en de wijkkamer 'voor mekaar' gehouden. Regelmatig vinden huurders hun weg hiernaartoe met vragen over sloop/nieuwbouw, de woning, straat of buurt.

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 11-06-2024



Woningvoorraad

Nieuwbouw

Toekomstig Almenum

In april werd het investeringsbesluit genomen voor de realisatie van Toekomstig Almenum. De bouwstart werd echter opgeschort vanwege lopende beroepen tegen het bestemmingsplan en de omgevingsvergunning. In september oordeelde de Raad van State dat de bezwaren ongegrond waren, waardoor het bestemmingsplan definitief werd vastgesteld. De uitspraak over de omgevingsvergunning is nog in afwachting. Desondanks heeft de bestuurder, met steun van de RvC, besloten om ondanks het lopende beroep te starten met de bouw.

Voor de zomer werd de aanbestedingsprocedure afgerond, waarbij Aannemingsmaatschappij Friso werd gecontracteerd voor de bouw en WMR voor infrastructuur.

In september zijn de bouwvoorbereidingen, sloop en infrastructuurwerkzaamheden gestart. De opdracht voor de daadwerkelijke bouw van fase 1 werd in november bekrachtigd na het eerder genoemde bestuursbesluit. De bouw van fase 1 begon in december.



Foto's nieuwbouwproject 'Toekomstig Almenum'
Fotograaf: Joachim de Ruijter

MCL

Het afgelopen jaar is er in samenwerking met het Rijksvastgoedbedrijf en de gemeente gewerkt aan het plan om een deel van het MCL-complex aan te passen voor tijdelijke huisvesting van statushouders en spoedzoekers. Helaas bleek dit niet haalbaar en heeft het Rijksvastgoedbedrijf afgezien van de aankoop.

Nieuwstraat

Voor Nieuwstraat 16 zijn in 2021 en 2022 voorbereidende werkzaamheden uitgevoerd om het complex om te vormen naar vier reguliere woningen. De werkzaamheden zijn opgeschort omdat het gebouw tijdelijk in gebruik is. Sinds maart 2022 is er een bruikleenovereenkomst met de gemeente die het pand gebruikt voor huisvesting van Oekraïense vluchtelingen.

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 11-06-2024



Onderhoud woningen

De totale uitgaven aan onderhoud bedragen in 2023 € 6,7 miljoen. Het onderhoud is uit te splitsen in niet-planmatig en planmatig onderhoud. Van de totale onderhoudslast is €1,6 uitgegeven aan eigen personeel en de bedrijfskundige kosten die hierbij horen. Dit betreft de kosten voor de eigen onderhoudsdienst met daarbij de opzichter, projectleiders en coördinatoren voor het onderhoud.

Onder het niet-planmatig onderhoud valt het klein onderhoud (onderhoudsverzoeken van bewoners) het mutatieonderhoud, comfort+ en de keukenrenovaties. Een groot deel van de onderhoudsverzoeken, het mutatieonderhoud en de keukenrenovaties worden zijn 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 verhuur aan de woning moet worden gedaan. Het deel van het dagelijks onderhoud wat niet door de eigen dienst wordt gedaan wordt uitbesteed aan aannemers. De inhuur van dit externe personeel inclusief gebruikte materialen ligt in lijn met voorgaand jaar. In totaal is hier € 715.000 voor uitgegeven.

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

Klein onderhoud

In 2023 zijn er meer meldingen voor klein onderhoud geweest (3055) dan begroot (3000). De kosten per melding zijn fors hoger (€ 217) dan de begroting (€ 172). Dit is een totale overschrijding van ca. € 147.000. Deels te verklaren door het hogere aantal meldingen en deels door complexe dure klussen zoals rioolproblemen, lekkages of asbestsaneringen.

Mutatieonderhoud

111 vrijkomende woningen zijn gemuteerd naar een nieuwe huurder. In de begroting is rekening gehouden met 175 woningen. De kosten per woning zitten € 242 boven de begroting. Totaal uitgegeven aan mutatieonderhoud is € 297.110 op een begroting van € 426.125.

Keukenonderhoud

In 2023 zijn er 55 keukens vernieuwd op een begroting van 75. Het budget per keuken is ruim voldoende geweest. Per geplaatste keuken ca. € 600 voordeliger dan begroot. Het budget voor keukenvervanging kent een onderschrijding van ca. € 141.000.

Comfort+

In een woning met comfort+ kunnen bewoners op leeftijd langer zelfstandig wonen. Een jongere bewoner zal meer comfort ervaren. Wij maken woningen toegankelijker o.a. door het verwijderen van drempels en door het plaatsen van een tweede toilet op de bovenverdieping. In 2023 was het streven om 35 woningen aan te pakken. Deels op verzoek van een zittende huurder of bij mutatie. In 2023 zijn er 31 woningen aangepast waarvan 6 bij mutatie. Hier is een bedrag van € 597.000 voor uit gegeven. Dit bedrag is geactiveerd als zijnde een woningverbetering.

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 11-06-2024



Planmatig onderhoud

Bij de Bouwvereniging wordt het planmatig onderhoud cyclisch uitgevoerd. Alle woningen worden eens in de zeven jaar bezocht. Tijdens het planmatig onderhoud worden de woningen altijd geschilderd. Gelijktijdig met het schilderwerk worden ook de overige zaken meegenomen zoals die volgens de cyclus aan de beurt zijn zoals bijvoorbeeld gotenvervanging of preventief onderhoud aan daken. De maatregelen die in het verduurzamingsplan staan worden tegelijkertijd ook uitgevoerd evenals de maatregelen in de woonomgeving zoals deze opgenomen zijn in het ondernemingsplan 2020-2024.

De geoffreerde prijzen voor de diverse projecten in 2023 waren nog steeds hoog. Toch was er, op een uitzondering na, geen sprake meer van de extreme prijsstijgingen van 2022. Door de druk op de markt en het tekort aan personeel is het lastig is om projecten op tijd volgens planning af te ronden. Ook werkte de vele regen in de laatste maanden van 2023 hier niet positief in mee. Het gevolg hiervan is dat enkele kleine projecten niet op tijd werden uitgevoerd en daarom in het voorjaar van 2024 worden afgerond.

In 2023 is het planmatig onderhoudsdeel aan de complexen 670-680 en 681 aan de Prins Clausstraat afgerond. Dit betreft een project van 113 woningen waar naast de binnenzijde (douche en toilet renovatie) ook de buitenzijde is aangepakt. Gelijktijdig met het planmatig onderhoud zouden ook verbeteringen aan de entrees en scootmobielruimten (woonomgeving) worden gerealiseerd. Voor deze verbeteringen is het nodig dat de nutsleidingen moeten worden aangepast. Helaas hadden de nutsbedrijven in 2023 geen tijd voor deze werkzaamheden. Deze verbeteringen worden nu begin 2024 uitgevoerd. Voor het realiseren van de scootmobielruimten is door het MT een extra budget goedgekeurd van € 196.880, -. Dit extra budget is verwerkt in het kostenoverzicht.

De uitvoering van complex 630 (Harnzerhof) is in zijn geheel doorgeschoven naar 2024. Voor dit complex is in 2023 een uitgebreid Flora en Fauna onderzoek opgestart. Voorgaande projecten, zoals bijvoorbeeld de Prins Clausstraat, konden na overleg met de provincie, worden opgestart met hier en daar een aanpassing en/of een maatregel. Tijdens de voorbereiding van complex 630 bleek dat dit hier niet mogelijk was, maar dat er een uitgebreid onderzoek plaats moet vinden. De start van het project kan plaats vinden na afronding van het onderzoek in 2024. Om vertraging bij toekomstige projecten te voorkomen is er gelijktijdig in 2023 een Flora en Fauna onderzoek opgestart voor soortgelijke projecten die volgens de MJOB voor 2024 gepland staan.

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 11-06-2024



Als de doorgeschoven bovengenoemde werkzaamheden buiten beschouwing worden gelaten is er een klein positief verschil tussen de begroting en de gerealiseerde kosten. Op projectniveau zijn er wel grotere verschillen.

Totaal zijn er in 2023 419 woningen in zestien complexen aangepakt. De totale onderhoudskosten aan planmatig onderhoud bedroegen ruim € 4,9 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 dakbedekking
- Vervangen van slechte kitvoegen in douches

Contractonderhoud

De kosten voor contractonderhoud bedragen in 2023 € 528.000, -. Hiervan ging net als voorgaande jaren een groot deel naar onderhoud aan cv-ketels (55,9%) en liften (14,9%). De overige kosten (29,2%) werden voornamelijk besteed aan onder meer automatische deuropeners, inspecties aan (nood)verlichtingen en controles op hang-en-sluitwerk van kunststofkozijnen. Na de oplevering van de 122 woningen in 2022 is het contract onderhoud in 2023 behoorlijk gestegen. De nieuwe woningen hebben veelal centrale voorzieningen, screens en allemaal een warmtepomp die jaarlijks onderhoud nodig hebben.

Duurzaamheid

Het verduurzamen van het totale woningbezit is gelijktijdig met het planmatig onderhoud in de zeven jarig cyclus uitgevoerd. Deze verduurzamingscyclus is in 2020 afgerond met het resultaat van een gemiddeld energielabel A. De daarop volgende jaren zijn bij enkele complexen hier en daar nog energetische maatregelen uitgevoerd. De gemeente heeft de regelgeving rond beschermd stadsgezicht en monumenten positief aangepast. Hierdoor was het mogelijk om een groot deel van ons woningbezit in de binnenstad met het beschermde stadsgezicht nog te voorzien van zonnepanelen. Hiermee is begonnen in 2022 en dit is in 2023 afgerond.

In 2023 zijn als pilot project zes woningen voorzien van een (hybride) warmtepomp. Deze pilot is opgezet in samenwerking met de VFW. In de zes woningen zijn verschillende opstellingen en merken warmtepompen aangebracht. De levertijd van de warmtepompen was lang en het aanbrengen in bewoonde staat arbeidsintensief. De komende jaren worden deze woningen gemonitord en gevolgd hoe het stookgedrag en het verbruik van energie zich ontwikkelt bij deze woningen.

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN

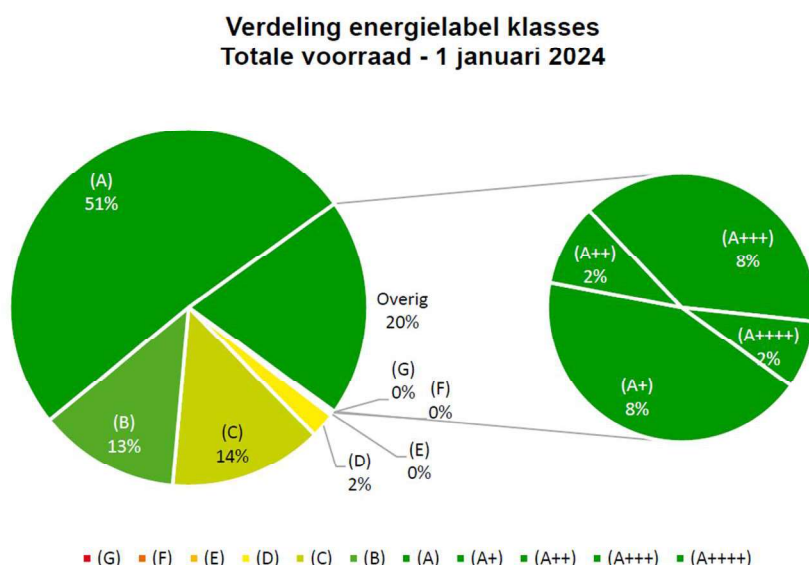
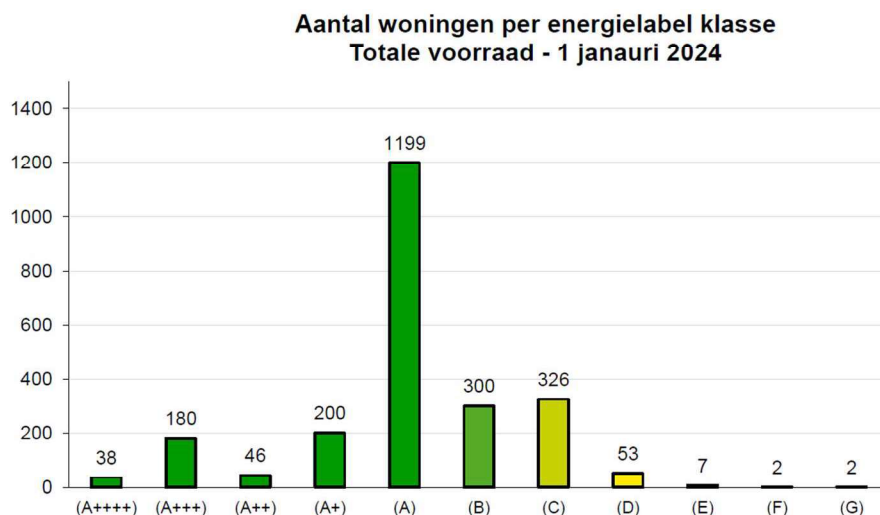


Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 11-06-2024



Het duurzaamheidsbeleid en de gerealiseerde nieuwbouw hebben tot gevolg dat we al enkele jaren een gemiddeld energielabel A hebben. Ook na het omzetten van onze energielabels, naar de nieuwe richtlijnen van de NTA8800, is ons gemiddelde energielabel nog steeds label A. Een afgemeld energielabel bij RVO is 10 jaar geldig. Dit betekent dat al onze woningen binnen dit termijn opnieuw moeten worden gelabeld. In onderstaande grafieken is te zien wat de stand van zaken is na de omzetting naar NTA8800.



In 2023 is een nieuw duurzaamheidsbeleid van gemaakt en goedgekeurd. Het nieuwe duurzaamheidsbeleid is een integrale vertaling van duurzaamheid in de gehele bedrijfsvoering van de Bouwvereniging. Niet alleen meer gericht op het bestaande vastgoed maar ook op de omgeving, de nieuwbouw en het gehele handelen in alles wat de Bouwvereniging doet. De belangrijkste uitwerkingen van dit nieuwe beleid zijn voor 2023:

- Bewustwording van het nieuwe beleid doormiddel van stakeholderbijeenkomsten en personeelsbijeenkomsten.
- Aanpassing van de onderhoudsbegroting om extra dakisolatie toe te passen in woningen tussen de stichtingsjaren 1980 en 2000 om zo alle woningen aardgas loos gereed te hebben in 2030.
- Het bestellen van drie elektrische bussen voor de onderhoudsdienst ter vervanging van de huidige bussen die op diesel rijden.

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 11-06-2024



Financieel verslag

Financieel beleid

Beleidskaders

Het financieel beleid van de Bouwvereniging is gericht op de beheersing van de kasstromen voor nu en richting de toekomst. Er vindt een continue bewaking plaats op het inkomende en uitgaande geldverkeer wat vertaald wordt naar een actuele meerjarenbegroting. 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 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 voor deze meerjarenbegroting 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;
- De dekkingsratio van de marktwaarde van de leningen mag niet meer zijn dan 70 % van de marktwaarde van het onderliggende bezit;

Dit kader is gelijk aan de financiële randvoorwaarden die het WSW heeft gesteld in haar financieel toezicht voor woningcorporaties.

Voor het beleid rondom het aantrekken en wegzetten van geldmiddelen werken we met een Treasurystatuut. Dit statuut is in 2023 geactualiseerd. Bij het afsluiten van nieuwe financieringen wordt door de treasurycommissie getoetst of de regels van het treasurystatuut worden nageleefd.

Resultaat 2023

Het verslagjaar 2023 is afgesloten met een negatief resultaat van € 16,31 mln. (2022 € 4,26 mln. positief). Dit is het resultaat voor de bepaling van de belastingen. Het negatieve resultaat wordt veroorzaakt door het volledig nemen van de onrendabele top van nieuwbouwproject 'Toekomstig Almenum' ad € 14,5 mln. Daarnaast is de marktwaarde van het bezig met bijna € 2,7 mln gedaald wat ook als verlies in de resultatenrekening is verwerkt. Deze twee grote afwaarderingen hebben het resultaat incidenteel fors beïnvloed.

Grote verschillen in het resultaat in vergelijking met voorgaand jaar zijn:

- Extra huuropbrengsten van 0,45 mln. euro door de oplevering van de nieuwbouw van 118 woningen gedurende 2022. In 2023 is de huur het gehele jaar ontvangen;
- Het onderhoud is bijna 2 mln hoger dan in 2022. De oorzaak hiervan is nagenoeg geheel het resultaat van het groot onderhoud van de woningen aan de Prins Clausstraat. Dit was oorspronkelijk begroot voor 2022 maar is een jaar doorgeschoven naar het afgelopen boekjaar. Met het geplande onderhoud van 2023 is het afgelopen jaar hierdoor veel geld aan onderhoud uitgegeven;
- De verkoopopbrengst is verdubbeld. Er zijn het afgelopen vier huurwoningen verkocht tegenover twee in 2022;

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 11-06-2024



- De grootste verschuiving is te zien bij de waardeveranderingen. In 2023 is de gehele onrendabele top genomen voor het project Almenum (sloop 162 woningen en nieuwbouw 130 woningen). Hiervoor is een onrendabele top van € 14,5 mln. ingerekend. Daarnaast is het kantoorgebouw en de nieuwe werkplaats getaxeerd door een onafhankelijke taxateur. De boekwaarde van de gebouwen was hoger dan de taxatiewaarde. Op basis van deze taxatie is er een afwaardering gedaan van 0,6 mln. op de bedrijfsgebouwen. Door een hogere voorgeschreven disconteringsvoet voor de berekening van de marktwaarde is deze marktwaarde 2,7 mln gedaald. De daling van de marktwaarde is hiermee € 1,7 mln meer dan voorgaand jaar;
- De rentelasten zijn dit jaar € 2,5 mln hoger dan voorgaand jaar. Dit komt doordat in 2022 een eenmalige terugname van de negatieve marktwaarde van de aanwezige Embedded derivaat op een extendible lening is genomen;

Jaarrekening ten opzichte van begroting

Het jaarresultaat is € 9,7 miljoen slechter dan begroot. Dit wordt voor € 8,6 mln veroorzaakt door de lagere marktwaarde van het totale bezit. Voor de begroting was rekening gehouden met een waardestijging van € 5,9 mln. De onrendabele top van het gehele nieuwbouw project is € 0,5 mln hoger berekend op balansdatum dan dat er een jaar eerder was begroot. Daarnaast is er een niet begrote afwaardering gedaan op de boekwaarde van de bedrijfsgebouwen ad € 0,6 mln. Deze is opgenomen onder de overige organisatiekosten. 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 overige resultaten zijn goed conform de begroting verlopen.

In bedragen ziet de totale realisatie ten opzichte van de begroting voor 2023 er als volgt uit:

Jaarrekening t.o.v. begroting	Begroting	Jaarrekening	Vershil
Bedragen x € 1.000	2023	2023	
Huuropbrengsten	16.112	16.221	109
Opbrengsten servicecontracten	675	499	-176
Lasten servicecontracten	-675	-616	59
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-1.488	-1.624	-136
Lasten onderhoudsactiviteiten	-6.729	-6.653	76
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-1.397	-1.193	204
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	6.498	6.635	137
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	814	767	-47
Toegerekende organisatiekosten	-28	-21	7
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-709	-513	196
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	77	233	156
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	5.875	-2.713	-8.588
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-15.402	-16.380	-978
Waardeveranderingen resultaat verkoop vastgoed portefeuille	-9.527	-19.092	-9.565
Overige organisatiekosten	-438	-1.181	-743
Leefbaarheid	-623	-411	212
Waardeveranderingen van financiële vaste activa en van effecten	193	299	106
Opbrengst van vorderingen die tot de vaste activa en van effecten behoren			
Rentelasten en soortgelijke kosten	-1.823	-1.851	-28
Financiële baten en lasten	-1.630	-1.552	78
Resultaat uit gewone bedrijfsvoering voor belastingen	-5.643	-15.367	-9.724
Belastingen resultaat uit gewone bedrijfsvoering	-1.500	-941	559
Resultaat uit gewone bedrijfsvoering na belastingen	-7.143	-16.308	-9.165

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 11-06-2024



Treasury

Financieringen

In het treasuryjaarplan 2023 stond dat we voor maximaal € 7 mln. aan nieuwe financieringen nodig zouden hebben. Dit zou naar verwachting een lening met een flexibele hoofdsom worden. Tevens zou de aflopende lening met een flexibele hoofdsom ad € 5 mln dan worden afgelost. In 2023 is de oorspronkelijke lening met de flexibele hoofdsom ad € 5 mln afgelost, maar hiervoor is een nieuwe lening met flexibele hoofdsom ad € 5 mln aangetrokken. De start van de nieuwbouwproject 'Toekomstig Almenum' is later geworden dan was voorzien. Hierdoor was er in 2023 ook minder externe financiering nodig. De totale leningportefeuille is licht gedaald met € 0,5 mln euro. Omdat de leningen voor lange tijd zijn vastgelegd hebben de rentestijgingen in het afgelopen jaar weinig invloed gehad. De gemiddelde rente over het totaal van de externe financieringen is 2,12 %. In 2022 was dit 2,07 %

Marktwaarde financieringen

De stijging van de rente is in 2023 afgevlakt na de snelle stijging in 2022. Hierdoor is de marktwaarde van de leningportefeuille nu nagenoeg gelijk aan de nominale waarde van de portefeuille. De marktwaarde bedraagt € 86,9 mln terwijl de nominale waarde € 87,9 mln bedraagt.

Beleidswaarde versus waarde lening portefeuille

De beleidswaarde is aan het einde van 2023 € 200 mln. De verhouding tussen de lening portefeuille en de beleidswaarde bedraagt 41,4 %. Het voorgaande verslagjaar was deze verhouding 43,3 %. Intern hanteren we de grens dat de maximale omvang van de leningportefeuille maximaal 85% van de totale beleidswaarde mag zijn. Dit is gelijk aan de grens die het WSW stelt.

Beleggingen en liquiditeiten

De Bouwvereniging heeft in 2023 geen beleggingen of liquide middelen langer dan twee jaar uitstaan. Het liquiditeitssaldo bedraagt € 0,2 mln. In het treasurystatuut 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. In 2023 is alleen gebruik gemaakt van de ABN AMRO voor het wegzetten van tijdelijke middelen maar vooral voor het dagelijkse geldverkeer.

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. Ook hier blijven we voor de komende 10 jaar onder. Onderstaande tabel geeft het inzicht voor zowel het portefeuillerisico als ook voor het bedrijfseconomische risico ten aanzien van de langlopende leningen.

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 11-06-2024



Excl. nieuwe financieringen	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
Bedragen (x € 1.000)										
Totaal financiering ultimo vorig verslagjaar	86.872	91.019	100.240	107.546	110.766	116.991	126.882	123.382	118.382	114.382
Renteconversies										
Contractuele aflossingen	5.114	114	3.114	114	10.074	5.000	3.500	5.000	4.000	7.100
Opslagherzieningen basisrenteleningen (50%)			2.000			2.000			2.000	
Totaal jaarlijkse risicopositie	5.114	114	5.114	114	10.074	7.000	3.500	5.000	6.000	7.100
Portefeuillerisico	6%	0%	5%	0%	9%	6%	3%	4%	5%	6%
Norm	15%	15%	15%	15%	15%	15%	15%	15%	15%	15%

Incl. nieuwe financieringen	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
Bedragen (x € 1.000)										
Nieuwe financiering excl. herfinanciering	4.147	9.221	7.305	3.221	6.224	9.891	-3.500	-5.000	-4.000	-6.118
Portefeuillerisico	5.114	114	5.114	114	10.074	7.000	3.500	5.000	6.000	7.100
Totaal jaarlijkse risicopositie	9.261	9.335	12.419	3.335	16.298	16.891	0	0	2.000	982
Totaal financiering leningen ultimo jaar	91.019	100.240	107.546	110.766	116.991	126.882	123.382	118.382	114.382	108.264
Bedrijfseconomisch renterisico	10%	9%	12%	3%	14%	13%	0%	0%	2%	1%
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 marktwaarden van dit soort derivaten. Wel zijn er twee leningen waarin een derivaat zit verpakt. Dit zijn zogenaamde extendible leningen met een embedded derivaat. Deze derivaten zijn in de jaarrekening gewaardeerd.

De leningen hebben drie tijdvakken waarin de rente is bepaald. Beide leningen zitten 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 marktwaarde op dat conversiemoment bepaald. Vanaf die datum tot aan het eind van de looptijd van de lening wordt de negatieve marktwaarde 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. In de jaarrekening is hiervoor in 2023 een bedrag van € 299.000 als bate teruggenomen.

Marktwaarde en beleidswaarde

De marktwaarde van het bezit is in 2023 ligt gedaald. De voorgeschreven disconteringsvoet om de berekening van de marktwaarde te maken is gestegen waardoor de marktwaarde daalt. In 2023 zijn er geen woningen opgeleverd maar doordat per 1-1-2024 elf woningen uit exploitatie worden genomen is deze marktwaarde nihil en een stuk lager dan voorgaand jaar. Tevens zijn er vier woningen uit exploitatie gehaald omdat ze verkocht zijn.

Corporaties moeten sinds een aantal jaren het bezit waarderen op de marktwaarde. De mutaties die de marktwaarde heeft en zowel op de balans als in de winst en verliesrekening tot uiting komen zijn veelal het gevolg van de marktontwikkelingen in het commerciële bezit. De Bouwvereniging gebruikt voor de waardering op de marktwaarde het waarderingshandboek van de Autoriteit Wonen. In dit handboek worden alle parameters voorgeschreven die aan het eind van het jaar gebruikt moeten worden. De softwareleverancier voert dit door in haar software en verkrijgt een certificaat van de Autoriteit of ze dit juist hebben gedaan.

De Bouwvereniging gebruikt de waarden die berekend worden vanuit de software als marktwaarde. Ieder jaar worden de regels/methodes aangepast in het handboek. De beleidswaarde is de afgeleide waarde van de marktwaarde met daarin verwerkt het eigen beleid van de door de overheid gereguleerde toegelaten instelling. Dit leidt tot een lagere waarde dan de marktwaarde. De beleidswaarde is voor de Bouwvereniging aan het einde van het jaar € 200 mln. Daarmee is de beleidswaarde 66 % van de marktwaarde.

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 verhuurt 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 het 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. In 2023 is er nog gewerkt met de disconteringsvoet die voor de regio van toepassing is volgens het handboek modelmatige waardering. In 2024 zal dit gaan veranderen en wordt er gebruik gemaakt van een landelijke gelijke disconteringsvoet.

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.

De Bouwvereniging maakt voor haar inschatting van zowel de beleidswaarde, als de marktwaarde gebruik van het standaard handboek voor het modelmatig waarden van het bezit. Dit handboek met toe te passen normen wordt jaarlijks uitgegeven door de overheid. Het handboek voor 2023 is eind maart 2024 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 62,5 % 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 € 104,6 mln. Voorgaand jaar was dit verschil € 104 mln. Het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde ultimo 2023 bestaat uit de volgende onderdelen:

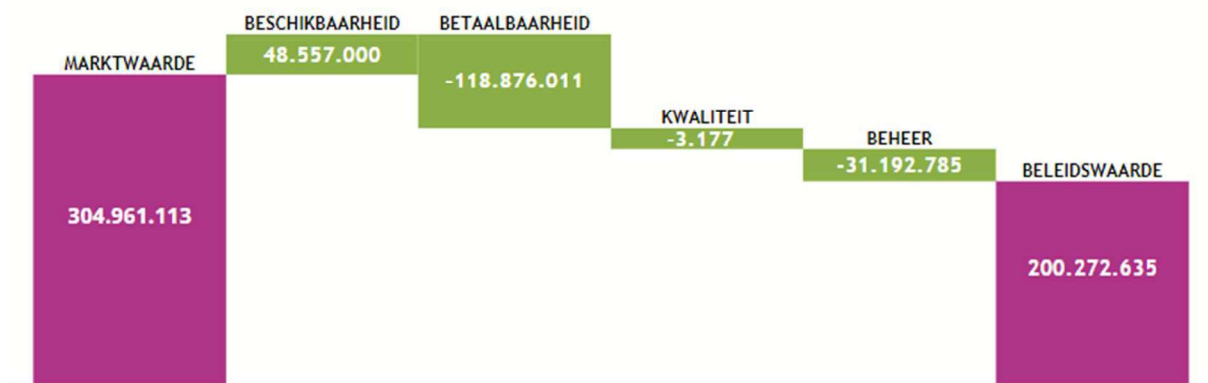
VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 11-06-2024





In de onderstaande tabel valt te lezen hoeveel de marktwaaarde en de beleidswaarde zijn gedaald ten opzichte van 2022.

Mutatie marktwaaarde naar beleidswaarde									
2023					2022				
		Absoluut	Relatief				Absoluut	Relatief	
Marktwaaarde	304.961				Marktwaaarde	308.187			
Beschikbaarheid		48.557	15,92%		Beschikbaarheid		49.324	16,00%	
Betaalbaarheid		-118.876	-38,98%		Betaalbaarheid		-117.301	-38,06%	
Kwaliteit		-3.177	-1,04%		Kwaliteit		-7.528	-2,44%	
Beheer		-31.193	-10,23%		Beheer		-28.506	-9,25%	
Beleidswaarde	200.273			65,67%		204.176			66,25%

De afslag voor de betaalbaarheid is gestegen omdat in 2023 een nieuwhuurbeleid is aangenomen en de streefhuur daarbij op 62,5 % is gezet waar dat 65 % was. De afslag voor het onderhoud is nagenoeg nihil geworden. Door de vele nieuwbouw en alle doorgevoerde isolaties komt de Bouwvereniging op eenzelfde niveau te zitten als de gemiddelde woningen zoals die op de commerciële markt worden verhuurd. Met het aannemen van een controller en een adviseur mens en organisatie stijgen de beheerskosten. Een opdrijvend effect van de grotere afslag voor de beheerskosten is de grote cao loonaanpassing die is doorgevoerd in 2023.

De grote vraag en de mogelijkheid de huren te harmoniseren tot het gemiddelde van 62,5 van maximaal redelijk geeft een opslag naar de beleidswaarde. Een aantal woningen zal binnen het nieuwe huurbeleid extra gaan stijgen om het mogelijk te houden andere huren op het huidige niveau te houden of te verlagen.

Per het einde van 2023 is de beleidswaarde 65,67 % van de marktwaaarde. Dit impliceert dat 34,33 % van het totale eigen vermogen niet of eerst op zeer lange termijn realiseerbaar is. Gezien de volatiliteit van 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 treasurystatuut en het verbindings- 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 2023 2,27.

Voor een gezond bedrijfsmodel is het noodzakelijk dat de investeringen voor verbetering van het bezit en in het bestaande bedrijfsgebouw minimaal worden gedekt door de kasstroom uit de operationele activiteiten. Voor de komende tien jaar is de positieve operationele kasstroom € 42,4 mln.

De uitgaven voor investeringen in het bestaande bezit bedragen 6,4 mln. Het verschil tussen deze twee bedragen is het bedrag wat als eigen middelen zal worden ingezet voor de realisatie van de nieuwbouwopgave.

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 2024-2033 die in december 2023 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 2023 berekend met de jaarcijfers op basis van het waarderingshandboek 2022.

Begroting 2024-2033	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
Solvabiliteit o.b.v. beleidswaarde (%)	52,25	52,80	52,73	53,00	48,04	48,10	49,67	51,65	53,19	55,64
Gewogen Interest Coverage Ratio	3,30	2,87	2,75	2,34	2,20	2,46	2,11	2,32	2,55	2,68
Loan-to-value o.b.v. beleidswaarde (%)	41,38	44,44	45,83	46,09	47,91	50,86	49,42	47,38	45,73	43,25
Dekkingsgraad (%)	26,05	28,14	28,96	28,76	29,76	31,51	30,34	28,94	27,82	25,61

Er zijn een aantal scenario's gemaakt waarbij:

- De huursomstijging minder wordt dan voorzien;
- Extra nieuwbouw van 80 woningen boven op de bestaande opgave;
- Extra bouwkostenstijging voor nieuwbouw en onderhoud ad 1,5 % per jaar;
- Extra rentestijging ad 2 % per jaar.

Bij al deze vier de scenario's blijft de Bouwvereniging voor de komende 10 jaar binnen de hiervoor gestelde normen. In 2023 is bij het opstellen van de begroting ook een stresstest gedaan om te bepalen onder welke condities binnen 10 jaar niet aan de gestelde opgave kan worden voldaan. Dit is het geval als de bouwkostenstijging per jaar meer dan 2,5 % is boven de al ingerekende bouwkostenstijging en tegelijkertijd de rente structureel 3 % hoger is dan de ingerekende rente voor de meerjarenbegroting.

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 11-06-2024



Vennootschapsbelasting

In de jaarrekening is een last als vennootschapsbelasting opgenomen van € 1,1 mln. Hiervan moet € 919.000 betaald worden. Het restant is een mutatie in de voorziening van de actieve belastinglatenties. De voorlopige aanslag VPB 2023 bedraagt 1,2 mln. Het verschil tussen de voorlopige aanslag en de nu berekende te betalen VPB volgens de jaarrekening is opgenomen in de balans als vordering.

In de toelichting op de winst-en-verliesrekening staat de verrekening van de commerciële winst voor belasting van € -15,3 mln. naar het belastbare resultaat van € 3,6 mln. De grootste verschillen zijn de afwaarderingen voor de nieuwbouw en verbeteringen en de lagere marktwaarde. In totaal is hiervoor in de commerciële jaarrekening een verlies genomen van € 17 mln. In de fiscale jaarrekening is dit niet aan te merken als een verlies.

Bij het opmaken van de jaarrekening zijn de belastingaangiften tot en met 2018 definitief afgewikkeld door de Belastingdienst. De belastingaangifte 2019 is door de belastingdienst gecorrigeerd. Hiervoor is de Bouwvereniging in beroep gegaan en mogelijk volgt hierop een procedure bij de rechtbank. De Bouwvereniging hanteert een principe, naar eerder overleg met de belastingdienst hoe dit te doen, dat woningen voorafgaande aan sloop worden afgewaardeerd naar de marktwaarde zoals die geldt op de datum van het sloopbesluit. De belastingdienst vindt deze waarden voor 2019 voor een bedrag van € 880.000 te laag. Deze zijn voor de belastbare winst 2019 gecorrigeerd. Een positieve correctie op de aangifte is een bedrag van € 160.000. Deze is als correctie door de Bouwvereniging aangegeven vanwege een correctie in de verwerking in de verhuurderheffing. Per saldo is de belastbare winst met ruim € 720.000 gecorrigeerd. Dit verschil wordt in 2024 behandeld dan wel via een gerechtelijke procedure voorgelegd aan de rechtbank.

Voor 2020 is de aangifte VPB door de belastingdienst geaccepteerd en afgewikkeld. Hiervoor zal de Bouwvereniging een beroep instellen om haar rechten niet te verliezen indien er een generieke procedure tegen de ATAD heffing wordt gevoerd. Dit is een landelijke procedure tegen de bepaling dat corporaties maximaal 20 % van de belastbare winst als rentelast mogen aftrekken. De feitelijke rentelast is per jaar een stuk hoger. Deze procedure wordt in 2024 opgestart.

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN

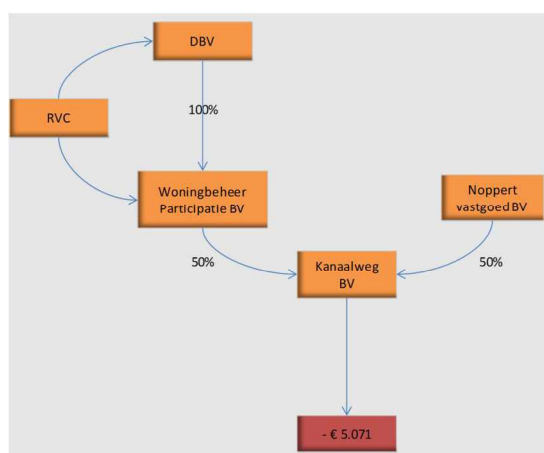


Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 11-06-2024



Verbindingen



Woningbeheer Participatie B.V.

De Bouwvereniging heeft de Woningbeheer Participatie B.V. 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 B.V. 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 B.V. De RvC van de Bouwvereniging is de toezichthouder van de Woningbeheer Participatie B.V. Er zijn geen werknemers in dienst van de bv.

Woningbeheer Participatie B.V. heeft in 2023 een negatief resultaat van € 168,--. De bv heeft in 2023 geen activiteiten gehad. Er zijn geen opbrengsten geweest. De kosten bestonden uit bankkosten.

Ultimo 2023 heeft de Bouwvereniging € 172.878 voorgefinancierd via een rekening-courant verhouding met de Woningbeheer Participatie B.V. Daartegenover heeft Woningbeheer Participatie B.V. nog voor € 338.213 tegoed van de Kanaalweg B.V. Het laatste aanwezige perceel grond in de Kanaalweg B.V. 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 B.V. zal deze worden opgeheven. De Woningbeheer Participatie B.V. is niet voornemens haar activiteiten verder uit te gaan bouwen. De besloten vennootschap heeft aan het einde van het jaar een eigen vermogen van € 273.952.

Kanaalweg B.V.

In april 2005 is door de Woningbeheer Participatie B.V. samen met Noppert Heerenveen Vastgoed B.V. de Kanaalweg B.V. 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 2023 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 B.V. heeft aan de Woningbeheer Participatie B.V. is in 2023 € 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.

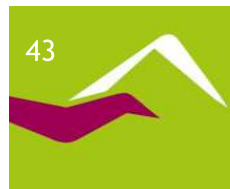
In 2023 heeft de Kanaalweg B.V. een negatief resultaat behaald van € 4.907. De Kanaalweg B.V. heeft aan het einde van dit boekjaar een eigen vermogen van € 132.686.

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 11-06-2024



Kengetallen

KENGETALLEN PER ULTIMO BOEKJAAR					
		2023	2022	2021	2020
Verhuureenheden in exploitatie					
<i>Sociaal vastgoed</i>					
-	VHE's zelfstandig	2.465	2.469	2.375	2.382
-	VHE's onzelfstandig	4	4	4	4
-	Bedrijfsruimten Almenum	6	6	6	6
-	Overige bedrijfsruimten/winkels	2	2	2	2
-	Intramuraal zorgvastgoed	66	66	69	69
	Totaal aantal verhuureenheden (VHE's)	2.543	2.547	2.456	2.463
<i>Vastgoedbeleggingen</i>					
-	VHE's zelfstandig	2	2	3	3
-	Garages	0	0	0	0
	Totaal aantal verhuureenheden (VHE's)	2	2	3	3
	Totaal aantal verhuureenheden (VHE's)	2.545	2.449	2.459	2.463
	Gemiddelde grondslag onroerende-zaak belasting	155	130	135	126
Mutaties sociaal vastgoed					
-	Aantal nieuw opgeleverd	0	118	0	90
-	Aantal aangekocht	0	2	0	5
-	Aantal verkocht	-4	-2	-7	-6
-	Aantal gesloopt	0	-26	-0	-29
-	Herclassificatie sociaal vastgoed	0	-2	0	0
	Aantal mutaties per saldo	-4	90	-7	60

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 11-06-2024



		2023	2022	2021	2020
Aantal zelfstandige VHE's naar huurprijsklasse					
-	Goedkoop	424	380	412	423
-	Betaalbaar	1.953	2.018	1.925	1.872
-	Duur<huurtoeslaggrens	87	71	38	87
-	Duur>huurtoeslaggrens	3	2	3	3
	Totaal aantal VHE's	2.467	2.471	2.378	2.385
Onderhoudskosten					
-	Kosten niet planmatig onderhoud per vhe	674	688	551	488
-	Kosten planmatig onderhoud per vhe	1.228	1.240	1.959	1.666
	Totale kosten per vhe	1.903	1.927	2.510	2.154
Prijs/kwaliteitverhouding					
-	Gemiddeld aantal punten WWS	159,00	158,68	159,00	159,00
-	Gemiddelde netto huurprijs per maand ultimo jaar	545,29	541,26	525,65	524,36
-	Gemiddelde puntprijs per vhe	3,43	3,40	3,31	3,30
Het verhuren van woningen					
-	Mutatiegraad in %	6,08	9,71	7,06	7,67
-	Acceptatiegraad in %	50,67	61,17	60,09	67,78
-	Gemiddeld aantal reacties per vhe (reactiegraad)	53,89	42,84	45,01	58,64
-	Huurachterstand in % van de jaarhuur	0,86	0,70	0,71	0,86
-	Huurderving in % van de jaarhuur	3,08	3,94	1,99	1,20

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 11-06-2024



Onderstaande kengetallen zijn gebaseerd op de geconsolideerde jaarrekening

Financiële continuïteit ultimo boekjaar

	2023	2022	2021	2020
- Solvabiliteit	49,23%	55,93%	55,79%	53,16%
- Liquiditeit (current ratio)	0,24	0,44	0,48	1,48
- Rentabiliteit eigen vermogen	-7,92	1,92	14,72	1,49
- Rentabiliteit vreemd vermogen	2,27	2,05	2,02	2,19
- Rentabiliteit totaal vermogen	-4,65	1,93	10,88	1,64
- Interne financiering per vhe	94.144	93.786	93.605	79.003
- Operationele cash-flow per vhe (x € 1.000, -)	793	758	1.132	1.848
- Interest dekkingsratio (ICR)	2,00	2,03	2,62	3,77
- Loan-to-value op basis van beleidswaarde	43,93%	43,35%	42,88%	44,25%
- Dekkingsratio op basis van marktwaarde	28,49%	25,40%	35,40%	38,74%
- Onderpandratio op basis van marktwaarde	28,85%	28,70%	28,04%	28,21%

Balans en Winst- en Verliesrekening

- Eigen vermogen per vhe	83.287	89.741	91.408	78.528
- Totale opbrengsten per vhe	7.300	7.035	6.849	6.381
- Renteresultaat per vhe	779	750	670	694
- Jaarresultaat per vhe	-6.861	1.791	13.856	1.173

Personeelsbezetting

Aantal formatieplaatsen per 1.000 VHE's per ultimo boekjaar:

	<i>(exclusief tijdelijk en ingeleend personeel)</i>				
-	Technische uitvoerende dienst	5,38	5,37	5,52	5,34
-	Administratief/algemeen	6,53	6,57	6,39	6,37
	Totaal aantal formatieplaatsen	11,91	11,94	11,91	11,71

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 11-06-2024





De Bouwvereniging Jaarrekening 2023

Opgemaakt 11 juni 2024

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. **11-06-2024**



GECONSOLIDEERDE BALANS DEBET		31-12-2023	31-12-2022
Ná resultaatbestemming		€(000)	€(000)
VASTE ACTIVA			
Vastgoedbeleggingen			
DAEB vastgoed in exploitatie	A	304.495	307.707
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	B	466	480
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	C	-	1.432
		304.961	309.619
Materiële vaste activa			
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	D	1.651	2.171
		1.651	2.171
Financieel vaste activa			
Andere deelnemingen	E	9	9
Vorderingen op groepsmaatschappijen	F	338	338
Latente belastingvordering(en)	G	1.294	1.316
		1.641	1.663
SOM VAN DE VASTE ACTIVA		308.252	313.454
VLOTTENDE ACTIVA			
Voorraden			
Overige voorraden	H	111	79
		111	79
Vorderingen			
Huurdebiteuren	I	139	113
Belastingen en premies sociale verzekeringen	J	1.187	1.128
Overige vorderingen	K	67	-
Overlopende activa	L	76	142
		1.469	1.383
Liquide middelen			
	M	227	246
SOM VAN DE VLOTTENDE ACTIVA		1.806	1.707
TOTAAL ACTIVA		310.059	315.161

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 11-06-2024

GECONSOLIDEERDE BALANS CREDIT		31-12-2023	31-12-2022
Ná resultaatbestemming		€(000)	€(000)
GROEPSVERMOGEN			
Herwaarderingsreserve	N	134.291	137.757
Overige reserves	O	71.511	84.353
		205.802	222.110
VOORZIENINGEN			
Voorziening onrendabele investeringen en herstructurerings	P	12.112	-
Overige voorzieningen	Q	40	77
		12.153	-
LANGLOPENDE SCHULDEN			
Schulden/leningen kredietinstellingen	R	82.832	88.486
Overige schulden	S	1.829	2.128
		84.660	90.614
KORTLOPENDE SCHULDEN			
Schulden aan kredietinstellingen	T	5.140	26
Schulden aan leveranciers	U	997	633
Belastingen en premies sociale verzekeringen	V	298	326
Overige schulden	W	109	413
Overlopende passiva	X	900	962
		7.444	2.437
TOTAAL PASSIVA		310.059	315.161

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 11-06-2024

GECONSOLIDEERDE RESULTATENREKENING (functionele indeling)		2023	2022
		€(000)	€(000)
Huuropbrengsten	A	16.221	15.797
Opbrengsten servicecontracten	B	499	532
Lasten servicecontracten	C	-616	-601
Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	D	-1.624	-1.536
Lasten onderhoudsactiviteiten	E	-6.653	-4.843
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	F	-1.193	-1.026
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille		6.635	8.324
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	G	767	342
Toegerekende organisatiekosten	H	-21	-19
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille op moment verkoop	I	-513	-244
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille		233	79
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	J	-16.380	-2.687
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	K	-2.713	-974
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille		-19.092	-3.661
Overige organisatiekosten	L	-1.181	-439
Overige organisatiekosten		-1.181	-439
Leefbaarheid	M	-411	-265
Kosten omtrent leefbaarheid		-411	-265
Rentelasten en soortgelijke kosten	N	-1.552	937
Saldo financiële baten en lasten		-1.552	937
RESULTAAT UIT GEWONE BEDRIJFSUITOEFENING VÓÓR BELASTINGEN		-15.367	4.976
Belastingen	O	-941	-712
Resultaat deelnemingen	P	-	-
RESULTAAT NA BELASTINGEN		-16.308	4.264
TOTAALRESULTAAT		-16.308	4.264

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 11-06-2024

GECONSOLIDEERD KASSTROOMOVERZICHT (DIRECTE METHODE)		2023	2022
		€(000)	€(000)
1.1	Huurontvangsten	16.047	15.807
1.1.1	Zelfstandige huurwoningen DAEB	15.598	15.341
1.1.2	Zelfstandige huurwoningen niet-DAEB	16	
1.1.3	Onzelfstandig wooneenheden DAEB	28	4
1.1.5	Intramuraal vastgoed DAEB	384	410
1.1.7	Maatschappelijk onroerend goed DAEB	21	21
1.2	Ontvangst vergoedingen	592	584
1.3	Overheidsontvangsten	-	-
1.4	Overige bedrijfsontvangen	122	62
1.5	Renteontvangsten	1	1
A		16.762	16.454
1.6	Erfpacht	-	-
1.7	Personeelsuitgaven	2.424	2.162
1.7.1	Lonen en salarissen	1.860	1.670
1.7.2	Sociale lasten	319	270
1.7.3	Pensioenlasten	245	222
1.8	Onderhoudsuitgaven	5.372	4.763
1.9	Overige bedrijfsuitgaven	3.940	3.076
1.10	Rentebetalingen	1.894	1.748
1.11a	Sectorspecifieke heffingen onafhankelijk van het resultaat	144	52
1.12	Leefbaarheid	127	60
1.13	Vennootschapsbelasting	977	2.789
B		14.879	14.650
KASSTROOM UIT OPERATIONELE ACTIVITEITEN A -/- B)		1.884	1.804
Materiële vaste activa - ingaande kasstroom			
2.1a	Verkoopontvangsten bestaande huur, woon- en niet woongelegenheden	784	390
2.1a	Verkoopontvangsten bestaande huur, Verkoopontvangsten nieuwbouw, woon- en niet woongelegenheden		
	Verkoopontvangsten grond en overig	-	-
C		784	390
Materiële vaste activa - uitgaande kasstroom			
2.6a	Uitgaven nieuwbouw huur, woon- en niet woongelegenheden	811	8.833
	Uitgaven nieuwbouw koop, woon- en niet woongelegenheden	-	-
2.6b	Uitgaven afkoop erfpacht	-	-
2.7a	Uitgaven woningverbetering, woon- en niet woongelegenheden	955	316
2.9a	Aankoop DAEB woningen	-	409
2.14	Uitgaven overige investeringen	393	1.038
2.15	Externe kosten bij verkoop	14	6
D		2.173	10.602
Saldo in- en uitgaande kasstroom materiële vaste activa (C -/- D = E)		-1.389	-10.212
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)		-1.389	-10.212
3.1.1	Opgenomen door WSW geborgde leningen	7.000	10.500
	Opgenomen niet door WSW geborgde leningen		
G		7.000	10.500
3.2.1	Aflossing door WSW geborgde leningen	7.514	4.114
	Aflossing niet door WSW geborgde leningen		
H		7.514	4.114
KASSTROOM UIT FINANCIERINGS- ACTIVITEITEN (G -/- H)		-514	6.386
4.1	TOTAAL KASSTROOM = MUTATIE LIQUIDE MIDDELEN	-19	-2.022
5.1	LIQUIDE MIDDELEN PER 1 JANUARI	246	2.268
5.2	LIQUIDE MIDDELEN PER 31 DECEMBER	227	246



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 11-06-2024

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 toegelaten instelling is een woningcorporatie; de voornaamste activiteiten bestaan uit het verhuren, onderhouden en ontwikkelen van vastgoed. De activiteiten van de toegelaten instelling en van de groep vinden plaats in het binnenland.

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 jaarrekening wordt gepresenteerd in euro's, wat tevens de functionele valuta is van de toegelaten instelling. Alle financiële informatie in euro's is afgerond op het dichtstbijzijnde duizendtal. 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. Voor de waardering van De Woningbeheer Participatie BV. zijn de consolidatiegrondslagen en resultaat deelneming opgenomen.

Verslaggevingsperiode

Deze jaarrekening heeft betrekking op het boekjaar 2023, dat is geëindigd op balansdatum 31 december 2023.

Continuïteit

Deze jaarrekening is opgesteld uitgaande van de continuïteitsveronderstelling.

Algemene grondslagen

Schattingen

Bij toepassing van de grondslagen en regels voor het opstellen van de jaarrekening vormt het bestuur 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

Financiële instrumenten omvatten investeringen in aandelen en obligaties, handels- en overige vorderingen, geldmiddelen, leningen en overige financieringsverplichtingen, afgeleide financiële instrumenten (derivaten), handelsschulden en overige te betalen posten. In de jaarrekening zijn de volgende categorieën financiële instrumenten opgenomen: handelsportefeuille (financiële activa en financiële verplichtingen), obligaties, gekochte leningen, verstrekte leningen en overige vorderingen, investeringen in eigenvermogensinstrumenten, overige financiële verplichtingen en derivaten. Financiële activa en financiële verplichtingen worden in de balans opgenomen op het moment dat contractuele rechten of verplichtingen ten aanzien van dat instrument ontstaan. Een financieel instrument wordt niet langer in de balans opgenomen indien een transactie ertoe leidt dat alle of nagenoeg alle rechten op economische voordelen en alle of nagenoeg alle risico's met betrekking tot de positie aan een derde zijn overgedragen.

Als de reële waarde van een financieel instrument afwijkt van de boekwaarde zal de desbetreffende post worden toegelicht in de toelichting op de balans. 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 leningportefeuille die bestaat uit een mix van langlopende leningen, leningen voor de middellange termijn en flexibele leningen. Het flexibele deel van het totaal aan leningen is minimaal 5 % en maximaal 10 %. Voor nieuwe of herfinancieringen wordt via de vervalkalender beoordeeld of leningen niet hetzelfde aflossingsjaar krijgen als de al bestaande fixe-leningen.

Valutarisico

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

Prijrisico

De Bouwvereniging heeft geen aandelen in beurs- en niet beursgenoteerde ondernemingen en loopt derhalve geen prijrisico.

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.

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 11-06-2024

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 gedesinvesteed 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 woongelegenheden) 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.

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 11-06-2024

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:

	2023	2022
a) Gemiddelde lasten Planmatig Onderhoud per vhe	€ 872	€ 933
b) Niet Planmatig Onderhoud per vhe	€ 293	€ 186
c) Toegerekende organisatiekosten	€ 706	€ 522

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 winst- en verliesrekening. De Bouwvereniging hanteert hierbij de volgende uitgangspunten ten opzichte van de marktwaarde:

	2023	2022
a) Lasten verhuur en beheeractiviteiten (gemiddeld)	€ 338	€ 233
b) Variabele lasten	€ 801	€ 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	2023	2022
Gemiddelde onderhoudsnorm per eenheid	€ 1.871	€ 1.671
Beheerlasten per eenheid	€ 1.139	€ 1.073
Discontovoet	5,87%	6,03%

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

De Bouwvereniging heeft hierbij uitgangspunten bepaald die mede van invloed zijn op de beleidswaarde. Wijzigingen van deze uitgangspunten zijn derhalve van invloed op deze waarde. De onzekerheid zit hierbij in het van rijkswege veranderen van de 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.

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 11-06-2024

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 2023” gepubliceerd op 31-01-2024.

Marktwaarde

Vervolgwaardering van vastgoed in exploitatie vindt op grond van artikel 35 lid 2 van de Woningwet plaats tegen actuele waarde waaronder in dit verband dient te worden verstaan de marktwaarde, overeenkomstig het marktwaardebegrip onderhandse verkoopwaarde in verhuurde staat. De waardering tegen marktwaarde in verhuurde staat vindt plaats overeenkomstig de methodiek die is opgenomen in bijlage 2 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 (‘Handboek modelmatig waarderen marktwaarde 2023’).

De Bouwvereniging heeft gekozen voor de toepassing van de basisvariant van het handboek modelmatig waarderen van de vastgoedportefeuille. Dit betekent dat de waardering ten behoeve van de jaarrekening bepaald wordt zonder tussenkomst van een taxateur. Het handboek wordt jaarlijks geactualiseerd. In dit handboek wordt gesteld dat toepassing van de basisvariant leidt tot een getrouwe weergave van de marktwaarde in verhuurde staat op portefeuilleniveau, toepassing van de full variant leidt tot een getrouwe weergave op complexniveau.

Ieder jaar wordt na 1 juli het handboek gevalideerd op basis van de waarderingsuitkomsten van het bezit van corporaties die de full variant toepassen, dat wil zeggen de waardering gebruikmakend van een externe taxateur op balans datum van het daaraan voorafgaande boekjaar. Uit het validatie rapport met betrekking tot de waarderingsultimo 2022 blijkt dat de basisversie 2022 tot een aanvaardbare marktwaardering op portefeuilleniveau heeft geleid uitgaande van een taxatie onzekerheid van + of - 10%. Uit het validatierapport blijkt echter eveneens dat de methodiek onder druk staat en jaarlijks aanpassingen noodzakelijk zijn in de uitgangspunten om tot een aanvaardbare waardering te komen. Het validatie effect van 2022 is conform voorgaande jaren als mutatie in de marktwaarde in verhuurde staat in de jaarrekening 2023 verwerkt.

De jaarlijkse mutatie van de marktwaarde welke tot uitdrukking komt in de jaarrekening (waardeverandering vastgoedportefeuille) bestaat derhalve onder meer uit de marktontwikkeling over 2023 enerzijds en de validatie effecten anderzijds. Voor de Bouwvereniging bedraagt het validatie effect in corop regio Noord-Friesland, conform de Fakton effectenrapportage d.d. 04 April 2024, 8,10%.

Overeenkomstig het ‘Handboek modelmatig waarderen marktwaarde’ vindt waardering op marktwaarde in verhuurde staat plaats op een specifieke complexindeling (het waarderingscomplex) plaats. Elk waarderingscomplex bestaat uit vergelijkbare verhuureenheden voor wat betreft type eenheid, bouwjaar en locatie. Alle verhuureenheden van de toegelaten instelling maken deel uit van een waarderingscomplex of vormen een afzonderlijk waarderingscomplex.

De waardemutaties in vastgoed in exploitatie worden rechtstreeks ten gunste of ten laste van de winst-en-verliesrekening in de post niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verantwoord in de periode waarin de waardemutatie zich voortdoet.

De herwaarderingsreserve is, overeenkomstig de verslaggevingsrichtlijnen, bepaald op complexniveau. Aangezien er bij waardering volgens de basisversie sprake is van een waardering op portefeuilleniveau in plaats van op complexniveau, kan er tevens binnen het eigen vermogen sprake zijn van een onnauwkeurigheid in de allocatie tussen de herwaarderingsreserve en de overige reserve.

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 11-06-2024

Beleidswaarde

Voor de bepaling van de beleidswaarde is overeenkomstig de in de regelgeving voorgeschreven methodiek de disconteringsvoet uit het Handboek modelmatig waarden gehanteerd. De disconteringsvoet 2023 is in het definitieve Handboek d.d. 29 maart 2024 voor de zogenaamde COROP-regio's waarin de corporatie actief is ten opzichte van de eerdere versie van dit Handboek d.d. 31 januari 2024 positief bijgesteld, met respectievelijk 0,69%-punt (Corop regio Noord-Friesland). Als gevolg hiervan is de beleidswaarde negatief bijgesteld. Deze bijstelling is doorgevoerd teneinde marktconformiteit van de waardering tegen marktwaarde in verhuurde staat te realiseren, waarbij om dit te bereiken geen aanpassing heeft plaatsgevonden van relevante andere uitgangspunten (zoals leegwaarde) anders dan de disconteringsvoet. Hiermee is de representativiteit van deze disconteringsvoet voor de bepaling van de beleidswaarde niet noodzakelijkerwijs gewaarborgd.

Hierbij dient opgemerkt te worden dat de bepaling van de beleidswaarde met ingang van 2024 ingrijpend zal wijzigen. Deze beleidswaarde zal reeds ten behoeve van de in het najaar aan te leveren prognoseinformatie (dPi2024) moeten worden bepaald. Een onderdeel van de wijziging is de overgang van een disconteringsvoet die is afgeleid van de disconteringsvoet ten behoeve van de marktwaarde naar een sectorbreed toegepaste vaste disconteringsvoet. De nieuwe disconteringsvoet voor de beleidswaarde is vastgesteld op 4,11% voor de DAEB portefeuille en 4,6% voor de niet-DAEB portefeuille. De in de beleidswaarde ultimo 2023 opgenomen disconteringsvoet bedraagt gemiddeld respectievelijk 5,87% voor de DAEB portefeuille en gemiddeld 6,83% voor de niet-DAEB portefeuille. Hieruit blijkt dat de nieuwe beleidswaarde een significante aanpassing zal ondergaan waarmee de huidige beleidswaarde als sturingsmiddel aan kracht verliest voor de beoordeling van de continuïteit van de corporatie. De Aw heeft door middel van een bericht d.d. 29 april 2024 aangegeven dat bij overschrijding van de financiële grenswaarden van woningcorporaties door de dalende beleidswaarde 2023 dit bij de Aw en Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) in deze periode niet direct tot bijsturingsmaatregelen leidt. Zij houden rekening met de nieuwe beleidswaarde voor 2024. Als gevolg van deze wijziging in uitgangspunten zal de normering van de ratio's naar verwachting worden bijgesteld.

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.

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 11-06-2024

Deelnemingen in groepsmaatschappijen

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

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

Latentie belastingvordering

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

Deze latente belastingvorderingen zijn gewaardeerd tegen contante waarde waarbij discontering plaatsvindt tegen de 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 (19%). 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.

Voorraden

Overige voorraden

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

Vorderingen

Overige vorderingen

Onder overige vorderingen vallen alle debiteuren met uitzondering de zittende huurders en vertrokken 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.

Eigen vermogen

Financiële instrumenten die op grond van de economische realiteit worden aangemerkt als eigenvermogensinstrumenten, worden gepresenteerd onder het eigen vermogen.

Herwaarderingsreserve

Een herwaarderingsreserve wordt gevormd op waarderingscomplexniveau voor het positieve verschil tussen de marktwaarde van activa en de boekwaarde op basis van de verkrijgings- of vervaardigingsprijs.

In de herwaarderingsreserve worden de ongerealiseerde waardevermeerderingen van de onroerende zaken in exploitatie opgenomen. Er is sprake van een ongerealiseerde waardevermeerdering indien de marktwaarde van een waarderingscomplex op balansdatum hoger is dan de boekwaarde op basis van de verkrijgings- of vervaardigingsprijs.

Ongerealiseerde waardeverminderingen op waarderingscomplexniveau worden op de herwaarderingsreserve in mindering gebracht tot zover de boekwaarde op basis van marktwaarde hoger is dan de boekwaarde op basis van verkrijgings- of vervaardigingsprijs. De herwaarderingsreserve wordt gevormd ten laste van de overige reserves.

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 11-06-2024

Voorzieningen

Voorziening onrendabele investeringen en herstructureren

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 herstructureren 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 herstructureren 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.

Langlopende schulden

Langlopende schulden, langer dan twaalf maanden, worden bij de eerste verwerking gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs. 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 verwerkt tegen de geamortiseerde kostprijs.

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 vastgoedportefeuille

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

- alle bestuurlijke en toezichhoudende organen hebben ingestemd met de bouwplannen
- de bouwplannen liggen vast met betrekking tot het aantal te bouwen eenheden en de huurprijzen
- 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.

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 11-06-2024

Personeelskosten

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.

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 belastingsschulden 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 2023 en het fiscale resultaat 2023 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. 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.

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 11-06-2024

TOELICHTING OP DE GECONSOLIDEERDE BALANS

	2023	2022
VASTE ACTIVA	€(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
	307.707	292.148
Investerings, initiële verkrijgingen	1.808	1.046
Opleveringen vanuit vastgoed in ontwikkeling		14.152
Desinvesteringen / Buitengebruikstellingen	-513	-2.933
Herclassificatie Niet-DAEB		223
Mutaties agv aanpassingen van de marktwaarde	-4.507	3.071
Totaal van de mutaties	-3.212	15.560
Boekwaarde onroerende zaken in exploitatie 31/12	304.495	307.707

Niet-DAEB

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
	480	718
Desinvesteringen / Buitengebruikstellingen		
Herclassificatie DAEB		-223
Mutaties agv aanpassingen van de marktwaarde	-14	-15
Totaal van de mutaties	-14	-239
Boekwaarde onroerende zaken in exploitatie 31/12	466	480

Onroerende zaakbelasting

De waarde van de onroerende zaken in exploitatie bedroeg volgens de aanslag onroerende zaakbelasting 2024 (peildatum 01-01-2023) in totaal € 394,89 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:

2023	€(000)	2022	€(000)
Marktwaarde verhuurde staat	304.961		308.187
Beschikbaarheid (doorexploiteren)	48.557	49.324	
Betaalbaarheid (huren)	-118.876	-117.301	
Kwaliteit (onderhoud)	-3.177	-7.528	
Beheer (beheerkosten)	-31.193	-28.506	
Subtotaal	-104.688	-104.011	
	200.273		204.176
Percentage beleidswaarde t.o.v. de marktwaarde	66%		66%

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

- Streefhuur 62% of 70% van de maximaal redelijke huur
- Onderhoudsnorm per eenheid € 1.871
- Beheerlasten per eenheid € 1.139
- Discontovoet doorexploiteren 5,87%

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 11-06-2024

	2023 €(000)	2022 €(000)
Verloopoverzicht mutaties in marktwaarde		
Marktwaarde begin boekjaar	308.187	292.866
Mutaties:		
· Desinvesteringen i.v.m. verkoop	-513	-244
· Desinvesteringen i.v.m. sloop		-2.689
· Autonome ontwikkeling	9.947	7.735
· Parameteraanpassingen als gevolg van marktontwikkelingen	-4.894	1.817
· Methodische wijzigingen in de software als gevolg van nieuwe regels in het handboek		5.112
· Mutaties in de bezitgegevens	-7.766	-10.560
· Investerings in nieuw bezit		14.152
· Verschillen door wisselen software		-2
Totaal:	-3.226	15.321
Marktwaarde einde boekjaar	304.961	308.187

Complexindeling

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

Doorexploiteer- en uitpondscenario

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

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

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

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

Verkoopbestemming

Er zijn 147 woningen met een bestemming verkoop. In het komende jaar wordt de realisatie van 5 verkopen verwacht. De verwachte opbrengst is € 925.000. De marktwaarde van deze woningen bedraagt € 634.426.

Macro-economische parameters

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

Parameters woongelegenheden	2024	2025	2026	2027
Prijsinflatie	3,80%	2,40%	2,00%	2,00%
Loonstijging	5,60%	4,10%	4,10%	4,10%
Bouwkosten	5,60%	4,10%	4,10%	4,10%
Leegwaardestijging	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 11-06-2024

Parameters woongelegenheden	2024	2025	2026	2027
Beheerkosten - EGW	509	509	509	509
Beheerkosten - MGW	499	499	499	499
Beheerkosten - zorgseenheid (extramuraal)	460	460	460	460
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%	0,00%
Huurstijging boven prijs- inflatie voorgaand jaar - onzelfstandige eenheden	1,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Huurderwing, 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 uitpanden	De mutatiekans in het uitpandscenario kan per prognosejaar variëren, waarbij de mutatiekans voor doorexpluiten de basis vormt voor de hoogte van de mutatiekans bij uitpanden			
Verkoopkosten bij uit- panden, als percentage van de leegwaarde	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%
Disconteringsvoet	5,87%	5,87%	5,87%	5,87%

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

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

Parameters maatschappelijk onroerend goed	2024	2025	2026	2027 e.v.
Instandhoudingsonderhoud	BOG: € 6,88 per m² BVO exclusief BTW MOG: € 8,36 per m² BVO inclusief BTW ZOG: € 11,11 per m² BVO inclusief BTW			
Mutatieonderhoud	BOG: € 11,53 per m² BVO exclusief BTW MOG: € 13,97 per m² BVO inclusief BTW ZOG: € 13,97 per m² BVO inclusief BTW			
Beheerkosten maatschappelijk onroerend goed	BOG: 3,0% van de markthuur MOG: 2,0% van de markthuur ZOG: 2,5% 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	9,07%	9,07%	9,07%	9,07%

De overdrachtskosten, bestaande uit overdrachtsbelasting alsmede notaris- en registratiekosten, bedragen 10,4% van de berekende waarde van een verhuureenheden.

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 11-06-2024

	2023 €(000)	2022 €(000)
C. Verloopoverzicht onroerende zaken in ontwikkeling bestemd voor exploitatie		
Boekwaarde onroerende zaken in ontwikkeling bestemd voor exploitatie 1/1	1.432	11.304
Investerings nieuwe woningen	1.027	6.653
Mutatie voorziening ORT	-2.422	
Afboeking gestaakte projecten	-37	
Winsten of verliezen agv aanpassingen van de marktwaarde		-1.227
Overboekingen vastgoed in exploitatie		-15.298
Boekwaarde onroerende zaken in ontwikkeling bestemd voor exploitatie 31/12	0	1.432

D. Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

Saldo begin boekjaar:		
- aanschaffingswaarde	5.859	4.461
- afschrijvingen	-3.688	-3.539
Boekwaarde	2.171	922
Mutaties in het boekjaar:		
- investeringen automatisering	278	39
- investeringen machines	20	27
- investering inventaris		7
- investering werkplaats		1.325
- desinvesteringen		
- afschrijvingen	-182	-149
- afwaardering bedrijfsgebouwen*	-636	
Totale mutaties	-519	1.249
Saldo einde boekjaar:		
- aanschaffingswaarde	6.158	5.859
- afschrijvingen	-4.506	-3.688
Boekwaarde	1.651	2.171

*Op basis van een uitgevoerde taxatie is er in 2023 een niet begrote afwaardering van € 636.000 verricht op de boekwaarde van de bedrijfsgebouwen.

Verzekering

Het kantoor en de werkplaats zijn per 31 december 2023 verzekerd tegen het risico van brand- en stormschade voor een bedrag van € 5,17 miljoen.

De wijziging van de verzekerde waarden vindt ultimo elk jaar middels indexering plaats.

Financieel vaste activa

E. Deelnemingen

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

9	9
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.

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 11-06-2024

G. Verloopoverzicht latente belastingvorderingen

Latente belastingvorderingen 1/1

Latentie a.g.v. waardering embedded derivaten

Stand per 1/1

Mutatie boekjaar

Stand per 31/12

Latentie a.g.v. afschrijvingspotentieel zonnepanelen

Stand per 1/1

Mutatie boekjaar

Stand per 31/12

Latentie a.g.v. amortisatie leningruil Vestia

Stand per 1/1

Mutatie boekjaar

Stand per 31/12

1.316	2.028
538	1.093
-68	-555
471	538
778	791
45	-13
823	778
0	144
	-144
0	0
1.294	1.316

Latente belastingvorderingen 31/12

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 latentie 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 latentie gevormd.

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

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 11-06-2024

VLOTTENDE ACTIVA

H. Voorraden

Vorraden magazijn

2023
€(000)

2022
€(000)

111

79

I. Huurdebiteuren

Huurdebiteuren

Debiteuren vertrokken huurders

Overige debiteuren

af: Voorziening dubieuze debiteuren

Totaal

141

107

67

140

81

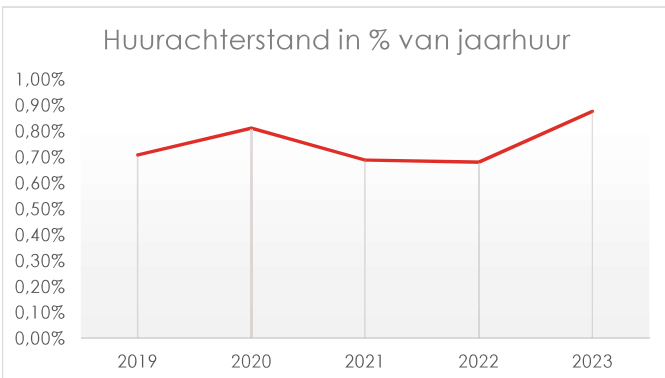
10

-150

-144

139

113



Huurachterstanden uitgedrukt in een percentage van de jaarhuur.

0,88%

0,68%

J. Belastingen en sociale verzekeringen

- vennootschapsbelasting

1.187

1.128

K. Overige vorderingen

Afrekening servicekosten Almenum

Overige vorderingen

Totaal

26

15

42

15

67

15

Verloop voorziening dubieuze debiteuren:

Saldo begin boekjaar

af: afgeboekte posten

bij: toevoeging aan voorziening

Saldo einde boekjaar

-144

-121

12

33

-18

-56

-150

-144

L. Overlopende activa

Vooruitbetaalde kosten

Leveranciers / Overig

Totaal

76

127

76

127

M. Liquide middelen

Rekening courant

Kas

Totaal liquide middelen

De liquide middelen staan ter vrije beschikking van de stichting

223

245

3

1

227

246

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 11-06-2024

EIGEN VERMOGEN

2023
€(000)

2022
€(000)

N. Verloopoverzicht herwaarderingsreserve

Herwaarderingsreserve 1/1	137.757	136.746
Realisatie verkoop DAEB-woningen	-365	-138
Realisatie door sloop		-1.909
Mutatie door herwaardering bezit	-4.521	3.059
Correctie in software	1.420	
Herwaarderingsreserve 31/12	134.291	137.757

Toelichting correctie in software

In de jaren 2010 tot en met 2015 zijn investeringen en herwaarderings van het vastgoed onder de categorie impairment verwerkt in de software 'Trace & Treasury 1.0'. Deze verwerking zorgt na 2019 voor ongewenste herberekeningen van de impairmentregels onder de vastgoedobjecten. In samenwerking met de softwareleverancier Aareon zijn herstelwerkzaamheden uitgevoerd.

Het herstel van de impairment regels resulteert in een stijging van de herwaarderingsreserve van € 1,42 mln.

Deze mutatie is verwerkt in boekjaar 2023 om de herwaarderingsreserve aan te sluiten met de waardering van de vastgoedobjecten.

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 2023 is in totaal ca. € 150 miljoen aan ongerealiseerde herwaarderings in het eigen vermogen begrepen (2022: € 138 miljoen), zijnde het verschil tussen de marktwaarde in verhuurde staat van het vastgoed in exploitatie en de kostprijs. De waardering van dit vastgoed is in overeenstemming met het Handboek modelmatig waardering bepaald en is daarmee conform de in de Woningwet voorgeschreven waarderingsgrondslag en daaruit afgeleide ministeriele besluiten gelden ten tijde van het opmaken van de jaarverslaggeving.

Uitgaande van waardering tegen beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie is een bedrag van € 106 miljoen in het eigen vermogen begrepen dat op basis van het beleid van de corporatie niet kan worden gerealiseerd. De realisatie van het verschil tussen marktwaarde en beleidswaarde is sterk afhankelijk van het te voeren beleid van De Bouwvereniging. De mogelijkheden voor de corporaties om vrijelijk door (complexgewijze) verkoop of huurstijgingen de marktwaarde in verhuurde staat van het DAEB-bezit in exploitatie te realiseren zijn beperkt door wettelijke maatregelen en maatschappelijke ontwikkelingen zoals demografie en ontwikkeling van de behoefte aan sociale (DAEB) huurwoningen. Omdat de doelstelling van de corporatie is om duurzaam te voorzien in passende huisvesting voor hen die dat niet zelf in kunnen voorzien, zal van het vastgoed in exploitatie slechts een beperkt deel vervreemd worden. Daarnaast zal bij mutatie van de woning slechts in uitzonderingssituaties de huur worden verhoogd tot de markthuur en zijn de werkelijke onderhouds- en beheerlasten hoger dan ingerekend in de marktwaarde, voortvloeiend uit de beoogde kwaliteit- en beheersituatie van de corporatie.

O. Verloopoverzicht overige reserves

Overige reserves 1/1	84.353	80.988
Resultaat boekjaar	-16.308	4.264
Mutatie uit herwaarderingsreserve	3.466	-1.011
Correctie in software		112
Overige reserves 31/12	71.511	84.353

VOORZIENINGEN

P. Voorziening onrendabele investeringen en herstructurerings

Saldo begin boekjaar	0	0
- onrendabele top Toekomstig Almenum	14.534	
- boekwaarde exploitatie in ontwikkeling Toekomstig Almenum	-2.422	
Saldo einde boekjaar	12.112	0

Q. Overige voorzieningen

Saldo begin boekjaar	77	77
- Mutatie voorzieningen	-37	0
Saldo einde boekjaar	40	77

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 11-06-2024

LANGLOPENDE SCHULDEN

R. Schulden / leningen kredietinstellingen

Saldo begin boekjaar
- nieuwe leningen
- aflossingen
- naar kortlopende schulden
Saldo einde boekjaar

2023
€(000)

2022
€(000)

88.486	82.126
-514	-114
-5.140	-26
82.832	88.486

Waarvan looptijd > 5 jaar

68.342	78.012
--------	--------



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 (verwerkt onder kortlopende schulden)
- mutatie roll-over lening
- reguliere aflossingen

Totaal

-400	
-114	-114
-514	-114

Voor komend boekjaar bedragen de reguliere aflossingen € 5,140 mln.

De marktwaarde van de leningen bedraagt ultimo huidig boekjaar € 86.872 mln.

Gewogen gemiddelde rentevoet van alle leningen

2,12%	2,07%
-------	-------

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

De aanwezige roll-over lening heeft eenmaands euriborrente met een opslag van 0,21%

S. Embedded derivaten

Beginsaldo

- mutaties

Eindsaldo embedded derivaten

2.128	4.850
299	2.722
1.829	2.128

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 tot 2028.

KORTLOPENDE SCHULDEN

T. Schulden aan kredietinstellingen

5.140	26
-------	----

U. Schulden aan leveranciers

997	633
-----	-----

V. Belastingen en sociale verzekeringen

- omzetbelasting

298	326
298	326

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

W. Overige schulden

- overige schulden
- kosten externe controle

85	389
24	24
109	413

X. Overlopende passiva

- transitorische rente leningen
- vooruitontvangen huur
- tegoed verlofuren personeel
- vooruitontvangen opbrengsten
- diversen

Totaal

676	691
161	178
63	68
	21
	5
900	962

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 11-06-2024



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 € 86,9 mio. = € 289.770.

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 € 86,9 mio. = € 2.259.400.

Lease

De Bouwvereniging heeft zes bedrijfsbussen en vijf personenauto's geleased. De leaseverplichting voor het komende boekjaar bedraagt € 97.403 (2022: € 97.448).

Jubileumkosten

De berekende waarde van de jubilea-uitkeringen in de toekomst voor het huidige vaste personeel bedraagt € 132.048 (2022: € 131.603).

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 € 94.174 (2022: € 104.965).

Fiscale eenheid

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

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 11-06-2024

Pagina 70

TOELICHTING OP DE GECONSOLIDEERDE RESULTATENREKENING

A. Huuropbrengsten

Ontvangen netto huur:

- woningen, garages en winkels

af: huurderwing wegens mutatieleegstand / oninbare huur

Totaal

16.676	16.288
-455	-491
16.221	15.797

Specificatie huurmutatie:

Huurverhoging per 1 juli

Huurverlaging per 1 juli

In exploitatie genomen

Overige huuraanpassingen

Verkoop van woningen

Sloop van woningen

Totaal

26	28
-21	
	76
3	11
-2	-1
	-13
6	101

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

2,73%

3,01%

B. Opbrengsten servicecontracten

Ontvangen vergoedingen voor diverse diensten

Derving wegens leegstand

Totaal

589	625
-90	-94
499	531

C. Lasten servicecontracten

Servicekosten

Normkosten algemeen beheer

-590	-575
-26	-26
-616	-601

D. Lasten verhuur- en beheeractiviteiten

Salarissen, sociale premies, pensioenen

Inlenen personeel

Advisering door derden

Vergoedingen RvC (incl. btw)

Organisatiekosten

Overige, o.a. contributie Aedes

Overige opbrengsten

-817	-783
-230	-153
-85	-107
-58	-52
-455	-531
-47	-55
68	147
-1.624	-1.536

E. Lasten onderhoudsactiviteiten

Salarissen, sociale premies, pensioenen

Organisatiekosten

Planmatig onderhoud (uitbesteed werk)

Contractonderhoud (uitbesteed werk)

Niet planmatig onderhoud (uitbesteed werk)

-950	-905
-504	-453
-3.955	-2.391
-528	-421
-715	-672
-6.653	-4.842

F. Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

Sectorspecifieke heffingen

Obligheffing

RVV-subsidie

Afvalstoffen- en Rioolbelasting

Onroerende zaakbelasting

Waterschapslasten

-20	-1.072
-124	-41
	1.062
-434	-410
-383	-365
-231	-200
-1.193	-1.026

Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille**G. Opbrengst verkopen****H. Toegerekende organisatiekosten (lonen en bedrijfslasten)****I. Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille op moment verkoop**

767	342
-21	-19
-513	-244
233	79

J. Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille ivm sloop

Onrendabele top Toekomstig Almenum

Kosten gestaakte projecten

Onrendabele top 'Verbetering'

	-2.687
-14.534	
-37	
-1.808	
-16.380	-2.687

K. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

-2.713	-974
-2.713	-974

L. 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

Afwaaardering bedrijfsgebouwen

-397	-351
-78	-56
-38	-40
-32	9
-636	
-1.181	-439

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

- Controle van de jaarrekening

-78	-56
-78	-56

M. Leefbaarheid

Salarissen en inlenen personeel

Overige bedrijfslasten

Externe uitgaven

-125	-86
-145	-38
-141	-140
-411	-265

N. Rentelasten en soortgelijke kosten

Rentelasten bestaande leningen

Waardeveranderingen embedded derivaten

Vrijval agio leningen

-1.877	-1.811
299	2.722
26	26
-1.552	937

O. Belastingen

Belastingen resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening

-941	-712
-941	-712

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDENVerstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 11-06-2024

Vennootschapsbelasting

Commercieel res. conform winst- en verliesrekening (resultaat vóór belastingen)	-15.367	4.976
Bij:		
- Fiscaal lagere afschrijving mva		
- Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	16.380	2.687
- Niet-gerealiseerde waardeveranderingen		
- Bijdrage saneringssteun fiscaal geen kosten		
- Fiscaal geen afwaardering van derivaten		
- Inschatting opwaardering onroerende zaken		
- Niet-aftrekbare rente ATAD	709	533
- Volkshuisvestelijke bijdrage Vestia Leningruil		-576
- Gemengde kosten	7	6
	17.096	2.650
Af:		
- Fiscaal lagere opbrengst huren	-5	-4
- Fiscaal geen opbrengst woningverkoop	-254	-98
- Fiscaal geen waardeveranderingen	2.713	974
- Fiscaal geen overige organisatiekosten inzake afwaardering bedrijfsgebouwen	636	
- Fiscale afwaardering sloopwoningen		-4.742
- Fiscale afschrijving materiële vaste activa	-901	-940
- Fiscaal geen waardering van derivaten onder rentelasten	-299	-2.722
- Fiscaal hogere lasten onderhoud		
- Vermindering RVV subsidie op de verhuurdersheffing		-1.062
- Afschrijving Agio marktwaarde leningen		
- hogere fiscale boekwaarde verkoop percelen grond		
- Investeringsaftrek	-5	
- Fiscaal hogere bedrijfslasten		
	1.885	-8.594
Belastbare winst De Bouwvereniging	3.613	-968
Verrekening compensabele verliezen		
Belastbare winst De Bouwvereniging	3.613	-968
Tarief VPB eerste schijf (€ 200.000 x 19 %)	38	
Tarief VPB tweede schijf (belastbare winst +/- eerste schijf) x 25,8 %	880	
Mutatie actieve latente embedded derivaten	68	555
Actieve latente afschrijvingspotentieel zonnepanelen	-45	13
Mutatie voorziening actieve belasting latente compensabele verliezen		
Vorming actieve latente volkshuisvestelijke bijdrage vestia-leningruil		144
Belastingen volgens de winst- en verliesrekening	941	712

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 -14,8 %.

Het grote verschil wordt veroorzaakt doordat de onrendabele top voor nieuwbouw en de afwaardering van de marktwaarde fiscaal niet wordt gezien als een verlies.

De voorlopige aanslag 2023 bedraagt € 1,2 mln. Deze bedrag is betaald in 2023. De inschatting op basis van bovenstaande opstelling is is dat € 919.000 aan VPB betaalt dient te worden. Het verschil is als vordering opgenomen op de balans.

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 11-06-2024

Salarissen, pensioenen en sociale lasten

Salarissen	1.814	1.654
Pensioenen	292	217
Sociale lasten	224	259
	2.330	2.130
De personeelskosten zijn als volgt gealloceerd:		
Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	843	773
Lasten onderhoudsactiviteiten	950	905
Verkoop vastgoed	15	14
Overige organisatiekosten	396	351
Leefbaarheid	125	86
Totaal	2.330	2.130
Beleidsdekkingsgraad pensioenfonds SPW ultimo	128,80%	133,70%

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

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

De belangrijkste kenmerken van de uitvoeringsovereenkomsten zijn:

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

Er is geen sprake van recht op teruggave/premiekorting.

Aantal fte's	30,28	30,41
Algemeen beheer	15,61	15,74
Onderhoud werkvoorbereiding	4,67	4,67
Onderhoud uitvoering	9,00	9,00
Leefbaarheid	1,00	1,00

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 11-06-2024

WNT-verantwoording 2023 - De Bouwvereniging, Harlingen

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

Het voor woningstichting v/h De Bouwvereniging toepasselijke bezoldigingsmaximum in 2023 is:

€ 131.000

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

- aantal 'gewogen' VHE's per 31-12-2021:

2.465

- aantal inwoners gemeente Harlingen per 1 januari 2022:

15.904

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 2023	
Bedragen x € 1	
Functiegegevens	
Aanvang en einde functievervulling in 2023	1/1 - 31/12
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)	1
Dienstbetrekking?	Ja
Bezoldiging	
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	105.019
Beloningen betaalbaar op termijn	16.388
<i>Subtotaal</i>	121.407
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	131.000
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	N.v.t.
Bezoldiging	121.407
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 2022	
Bedragen x € 1	
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
Bezoldiging	118.464

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 11-06-2024

1C. Toezichthoudende topfunctionarissen

Gegevens 2023					
Bedragen x € 1	mw. I.M. van der Wal	dhr. C.J. Hanenburg	dhr. W.H.C. Bulthuis	dhr. A.H. Burkels	dhr. T.J. van der Valk
Functiegegevens	voorzitter	lid	lid	lid	lid
Aanvang en einde functievervulling in 2023	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12
Bezoldiging					
Bezoldiging	15.720	10.480	10.480	10.480	10.480
Individueel WNT-maximum	19.650	13.100	13.100	13.100	13.100
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
Bezoldiging	15.720	10.480	10.480	10.480	10.480
Max. bezoldiging volgens VTW	15.720	10.480	10.480	10.480	10.480
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 2022					
Bedragen x € 1	mw. I.M. van der Wal	dhr. C.J. Hanenburg	dhr. W.H.C. Bulthuis	dhr. A.H. Burkels	dhr. H.E. Kroeze
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					
Totale bezoldiging	15.240	10.160	10.160	10.160	10.160
Individueel WNT-maximum	19.050	12.700	12.700	12.700	12.700
Max. bezoldiging volgens VTW	15.240	10.160	10.160	10.160	10.160

3. Overige rapportageverplichtingen op grond van de WNT

Naast de hierboven vermelde topfunctionarissen zijn er geen overige functionarissen met een dienstbetrekking die in 2023 een bezoldiging boven het individueel toepasselijke drempelbedrag hebben ontvangen.

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 11-06-2024



Enkelvoudige jaarrekening 2023

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants en adviseurs B.V.

d.d. **11-06-2024**

Pagina 77

ENKELVOUDIGE BALANS DE BOUWVERENIGING DEBET	31-12-2023	31-12-2022
Ná resultaatbestemming	€(000)	€(000)
VASTE ACTIVA		
Vastgoedbeleggingen		
DAEB vastgoed in exploitatie	304.495	307.707
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	466	480
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	-	1.432
A	304.961	309.619
Materiële vaste activa		
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	1.651	2.171
B	1.651	2.171
Financiële vaste activa		
Deelnemingen	274	274
Vorderingen op groepsmaatschappijen	173	173
Latente belastingvordering(en)	1.294	1.316
C	1.741	1.763
SOM VAN DE VASTE ACTIVA	A+B+C	308.352
VLOTTENDE ACTIVA		
Voorraden		
Overige voorraden	111	79
D	111	79
Vorderingen		
Huurdebiteuren	139	113
Belastingen en premies sociale verzekeringen	1.187	1.128
Overige vorderingen	67	-
Overlopende activa	76	142
E	1.469	1.383
Liquide middelen	127	146
F	127	146
SOM VAN DE VLOTTENDE ACTIVA	D+E+F	1.707
TOTAAL ACTIVA	310.059	315.161

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 11-06-2024

ENKELVOUDIGE BALANS DE BOUWVERENIGING CREDIT	31-12-2023	31-12-2022
Ná resultaatbestemming	€(000)	€(000)
EIGEN VERMOGEN		
Herwaarderingsreserve	134.291	137.757
Overige reserve	71.511	84.353
G	205.802	222.110
VOORZIENINGEN		
Voorziening onrendabele investeringen en herstructurerings	12.112	-
Overige voorzieningen	40	77
H	12.153	-
LANGLOPENDE SCHULDEN		
Schulden/leningen kredietinstellingen	82.832	88.486
Overige schulden	1.829	2.128
I	84.661	90.614
KORTLOPENDE SCHULDEN		
Schulden aan kredietinstellingen	5.140	26
Schulden aan leveranciers	997	633
Schulden aan maatschappijen waarin wordt deelgenomen	-	-
Belastingen en premies sociale verzekeringen	298	326
Overige schulden	109	413
Overlopende passiva	900	962
J	7.444	2.437
TOTAAL PASSIVA	310.059	315.161

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 11-06-2024

RESULTATENREKENING DE BOUWVERENIGING (functionele indeling)		2023	2022
		€(000)	€(000)
Huuropbrengsten	A	16.221	15.797
Opbrengsten servicecontracten	B	499	532
Lasten servicecontracten	C	-616	-601
Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	D	-1.624	-1.536
Lasten onderhoudsactiviteiten	E	-6.653	-4.843
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	F	-1.193	-1.026
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille		6.635	8.324
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	G	767	342
Toegerekende organisatiekosten	H	-21	-19
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille op moment verkoop	I	-513	-244
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille		233	79
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	J	-16.380	-2.687
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	K	-2.713	-974
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille		-19.092	-3.661
Overige organisatiekosten	L	-1.181	-439
Overige organisatiekosten		-1.181	-439
Leefbaarheid	M	-411	-265
Kosten omtrent leefbaarheid		-411	-265
Rentelasten en soortgelijke kosten	N	-1.552	937
Saldo financiële baten en lasten		-1.552	937
RESULTAAT UIT GEWONE BEDRIJFSUITOEFENING VÓÓR BELASTINGEN		-15.367	4.976
Belastingen	O	-941	-712
Resultaat deelnemingen	P	-0	-0
RESULTAAT NA BELASTINGEN		-16.308	4.264
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		-	-
TOTAAL RESULTAAT		-16.308	4.264

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 11-06-2024

TOELICHTING OP DE ENKELVOUDIGE RESULTATENREKENING

		2023 €(000)	2022 €(000)
DAEB	niet-DAEB	Totaal	Totaal
99,90%	0,10%	100,00%	

A. Huuropbrengsten

Ontvangen netto huur:

- woningen, garages en winkels

af: huurderwing wegens mutatieleegstand / oninbare huur

Totaal

16.659	17	16.675	16.288
-455		-455	-491
16.204	17	16.221	15.797

Huur niet-DAEB ten opzichte van de totale huursom bedraagt 0,10%.

B. Opbrengsten servicecontracten

Ontvangen vergoedingen voor diverse diensten

Derving wegens leegstand

Totaal

588	1	589	625
-90		-90	-94
498	1	499	531

C. Lasten servicecontracten

Servicekosten

Normkosten algemeen beheer

-590		-590	626
-26		-26	-26
-616		-616	601

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

D. Lasten verhuur- en beheeractiviteiten

Salarissen, sociale premies, pensioenen

Inlenen personeel

Advisering door derden

Vergoedingen RvC (incl. btw)

Organisatiekosten

Overige, o.a. contributie Aedes

Overige opbrengsten

-816	-1	-817	-783
-230		-230	-153
-85		-85	-107
-58		-58	-52
-454	-1	-455	-531
-47		-47	-55
68		68	147
-1.622	-1	-1.624	-1.536

E. Lasten onderhoudsactiviteiten

Salarissen, sociale premies, pensioenen

Organisatiekosten

Planmatig onderhoud (uitbesteed werk)

Contractonderhoud (uitbesteed werk)

Niet planmatig onderhoud (uitbesteed werk)

STEP subsidie

-949	-1	-950	-905
-503	-1	-504	-453
-3.951	-4	-3.955	-2.391
-528	-1	-528	-421
-714	-1	-715	-672
-6.645	-7	-6.653	-4.843

F. Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

Sectorspecifieke heffingen

Obligheffing

Rioolbelasting

Onroerende zaakbelasting

Waterschapslasten

-20		-20	-11
-124		-124	-41
-433	-1	-434	-410
-383		-383	-365
-231		-231	-200
-1.192	-1	-1.193	-1.026

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 11-06-2024

Netto gerealiseerd verkoop**G. Opbrengst verkopen****H. Toegerekende organisatiekosten (lonen en bedrijfslasten)****I. Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille op moment verkoop**

767		767	342
-21		-21	-19
-513		-513	-244
233		233	79

J. Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille i.v.m. sloop

Onrendabele top Toekomstig Almenum

Kosten gestaakte projecten

Onrendabele top 'Verbetering'

-14.534		-14.534	-2.687
-37		-37	
-1.808		-1.808	
-16.380		-16.380	-2.687

K. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

-2.710	-3	-2.713	-974
-2.710	-3	-2.713	-974

L. 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

Afwaaiering bedrijfsgebouwen

-397		-397	-351
-78		-78	-56
-38		-38	-40
-32		-32	9
-636		-636	
-1.181		-1.181	-439

M. Leefbaarheid

Salarissen, sociale premies, pensioenen

Overige bedrijfslasten

Externe uitgaven

-125		-125	-86
-145		-145	-38
-141		-141	-140
-411		-411	-265

N. Rentelasten en soortgelijke kosten

Rentelasten bestaande leningen

Waardeveranderingen van financiële vaste activa en effecten

Vrijval agio leningen

-1.874	-3	-1.877	-1.785
299		299	2.722
26		26	
-1.549	-3	-1.552	937

O. Belastingen

Belastingen

-941		-941	-712
-941		-941	-712

Salarissen, pensioenen en sociale lasten

Salarissen

Pensioenen

Sociale lasten

1.812	2	1.814	1.654
292		292	217
224	0	224	259
2.328	2	2.330	2.130

De personeelskosten zijn als volgt gealloceerd:

Lasten verhuur- en beheeractiviteiten

Lasten onderhoudsactiviteiten

Verkoop vastgoed

Overige organisatiekosten

Leefbaarheid

Totaal

842	1	843	773
949	1	950	905
15		15	14
396	0	396	351
125		125	86
2.328	2	2.330	2.130

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDENVerstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 11-06-2024

TOELICHTING AFWIJINGEN GECONSOLIDEERDE T.O.V. ENKELVOUDIGE BALANS

ACTIVA	2023 € (x1.000)	2022 € (x1.000)
- Deelnemingen	274	274
Eigen vermogen Participatie BV		
- Groepsmaatschappijen	173	173
Rekening Courant Participatie BV		
- Liquide middelen	100	100
Bankrekening 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	62,35%	62,04%
- lasten onderhoudsactiviteiten	5,85%	5,80%
- overige directe lasten exploitatie bezit	29,36%	28,18%
- lasten verkoop vastgoedportefeuille	1,14%	1,13%
- leefbaarheid	1,30%	2,84%
	100,00%	100,00%

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 11-06-2024

Overige gegevens

Opstellen 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 januari 2022 in een nieuwe vorm) opgesteld, rekening houdende met de richtlijnen voor de jaarverslaglegging en de Regeling Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting (RTIV).

Goedkeuring jaarverslag

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

De rapportage geschiedt aan de Raad van Commissarissen.

Verklaring bestuurder

De bestuurder verklaart dat Stichting v/h De Bouwvereniging in 2023 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, 11 juni 2024

Namens het bestuur

w.g.

P.E. van der Wier, directeur-bestuurder

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants en adviseurs B.V.

d.d. 11-06-2024

Pagina 84

Verklaring Raad van Commissarissen

De Raad van Commissarissen verklaart hierbij de door de bestuurder van Stichting v/h De Bouwvereniging aangeboden jaarrekening 2023 te hebben beoordeeld en akkoord bevonden. Deze opstelling door het bestuur en de vaststelling door de Raad van Commissarissen is verleend nadat alle betrokkenen de stukken hebben gecontroleerd en kennis hebben genomen van de bevindingen van Verstegen Accountants en Adviseurs B.V.

Harlingen, 11 juni 2024

Namens de Raad van Commissarissen

w.g.

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

w.g.

Dhr. W.H.C. Bulthuis

w.g.

Dhr. A.H. Burkels

w.g.

Dhr. T.J. van der Valk

w.g.

Dhr. S.J. Oord

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants en adviseurs B.V.

d.d. 11-06-2024

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

info@verstegenaccountants.nl
www.verstegenaccountants.nl

Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening 2023

Ons oordeel

Wij hebben de geconsolideerde jaarrekening 2023 van Stichting v/h de Bouwvereniging te Harlingen gecontroleerd.

Naar ons oordeel geeft de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening een getrouw beeld van de grootte en de samenstelling van het vermogen van Stichting v/h de Bouwvereniging op 31 december 2023 en van het resultaat over 2023 in overeenstemming met de vereisten voor de jaarrekening bij en krachtens artikel 35 van de Woningwet en de Wet normering topinkomens (WNT).

De jaarrekening bestaat uit:

1. De geconsolideerde en enkelvoudige balans per 31 december 2023;
2. De geconsolideerde en enkelvoudige winst- en verliesrekening over 2023; en
3. de toelichting met een overzicht van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en andere toelichtingen.

De basis voor ons oordeel

Wij hebben onze controle uitgevoerd volgens het Nederlands recht, waaronder ook de Nederlandse controlestandaarden en het Controleprotocol WNT 2023 vallen. Onze verantwoordelijkheden op grond hiervan zijn beschreven in de sectie 'Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening'.

Wij zijn onafhankelijk van Stichting v/h de Bouwvereniging zoals vereist in de Wet toezicht accountants-organisaties, de Verordening inzake de onafhankelijkheid van accountants bij assurance-opdrachten (ViO) en andere voor de opdracht relevante onafhankelijkheidsregels in Nederland. Verder hebben wij voldaan aan de Verordening gedrags- en beroepsregels accountants (VGBA).

Wij vinden dat de door ons verkregen controle-informatie voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel.

Informatie ter ondersteuning van ons oordeel

Wij hebben onze controlewerkzaamheden bepaald in het kader van de controle van de jaarrekening als geheel en bij het vormen van ons oordeel hierover. Onderstaande informatie ter ondersteuning van ons oordeel en onze bevindingen moeten in dat kader worden gezien en niet als afzonderlijke oordelen of conclusies.

Controleaanpak frauderisico's

Voor de inschatting van frauderisico's die kunnen leiden tot een afwijking van materieel belang is inzicht verkregen in het risicomanagementsysteem van de stichting en de uitkomsten daarvan. Een toelichting op dit risicomanagementsysteem heeft de stichting opgenomen in het bestuursverslag op pagina 9-10 van het jaarverslag. De door de stichting onderkende frauderisico's zijn vergeleken met de uitkomsten van onze eigen frauderisico-inschattingswerkzaamheden en geëvalueerd.



Een frauderisico dat aandacht vereiste bij de controle is het aangaan van (contractuele) verplichtingen tegen onzakelijke condities. Wij hebben kennis genomen van het aanbestedingsbeleid van Stichting v/h de Bouwvereniging, aangegane (contractuele) verplichtingen gecontroleerd door middel van een deelwaarneming aan de hand van onderliggende documentatie en het toepassen van het vier-ogen-principe, de notulen van de vergaderingen van de raad van commissarissen doorgenomen, inlichtingen ingewonnen bij het bestuur, de audit commissie en de onafhankelijke controller of zich in het afgelopen jaar transacties hebben voorgedaan waarvan het vermoeden bestaat dat deze onder onzakelijke condities tot zijn gekomen. Onze werkzaamheden hebben niet tot bijzondere uitkomsten geleid.

Op grond van onze beroepsregels gaan wij uit van een verondersteld frauderisico ten aanzien van de opbrengstenverantwoording. Bij Stichting v/h de Bouwvereniging bestaan de opbrengsten uit huuropbrengsten, opbrengsten servicekosten en opbrengsten verkopen. Inherent bestaat het risico op het onvolledig verantwoorden van de opbrengsten. Wij hebben dit risico als laag ingeschat en daardoor geen materieel frauderisico onderkend in de opbrengstverantwoording.

Controleaanpak continuïteit

Voor de inschatting van continuïteitsrisico's is inzicht verkregen in het risicomanagementsysteem van de stichting en de uitkomsten daarvan. Een toelichting op dit risicomanagementsysteem heeft de stichting opgenomen in het bestuursverslag op pagina 40-41 van het jaarverslag. De verantwoordelijkheid van het bestuur voor het hanteren van de continuïteitsveronderstelling voor de jaarrekening is toegelicht in onderstaande paragraaf 'Verantwoordelijkheden van het bestuur en de raad van commissarissen voor de jaarrekening'.

De uitgangspunten van de door de stichting gehanteerde continuïteitsveronderstelling zijn vergeleken met onze eigen inzichten daarbij. Daartoe is onder meer inzicht verkregen in de bedrijfsactiviteiten en de financiële ontwikkelingen in het volgende verslagjaar en zijn bevestigingen gevraagd bij het management van de stichting.

Op basis van de door ons uitgevoerde werkzaamheden zijn wij van mening dat de jaarrekening terecht op basis van het continuïteitsprincipe is opgesteld. Toekomstige gebeurtenissen of omstandigheden kunnen er echter toe leiden dat de stichting haar continuïteit niet langer kan handhaven.

Benadrukking van de waarderingsgrondslag van (een deel van) het vastgoed in exploitatie

Wij vestigen de aandacht op de grondslagen voor balanswaardering van DAEB en niet-DAEB vastgoed in exploitatie zoals opgenomen in de jaarrekening op pagina 56. Hierin staat beschreven dat Stichting v/h de Bouwvereniging haar vastgoed in exploitatie op grond van artikel 35 lid 2 van de Woningwet in overeenstemming met bijlage 2 van de Regeling Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting 2015 in het huidige en het voorgaande boekjaar waardeert tegen actuele waarde onder toepassing van de basisversie van het Handboek modelmatig waarden marktwaarde. Daarnaast is vermeld dat deze actuele waarde de basis is voor het berekenen van de beleidswaarde. Ons oordeel is niet aangepast als gevolg van deze aangelegenheid.

Naleving anticumulatiebepaling WNT niet gecontroleerd

In overeenstemming met het Controleprotocol WNT 2023 hebben wij de anticumulatiebepaling, bedoeld in artikel 1.6a WNT en artikel 5, lid 1, sub n en o Uitvoeringsregeling WNT, niet gecontroleerd. Dit betekent dat wij niet hebben gecontroleerd of er wel of niet sprake is van een normoverschrijding door een leidinggevende topfunctionaris vanwege eventuele dienstbetrekkingen als leidinggevende topfunctionaris bij andere WNT-plichtige instellingen, alsmede of de in dit kader vereiste toelichting juist en volledig is.

Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen andere informatie

Het jaarverslag omvat andere informatie, naast de jaarrekening en onze controleverklaring daarbij.



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

- met de jaarrekening verenigbaar is en geen materiële afwijkingen bevat;
- alle informatie bevat die op grond van artikel 36 van de Woningwet is vereist voor het bestuursverslag en de overige gegevens.

Wij hebben de andere informatie gelezen en hebben op basis van onze kennis en ons begrip, verkregen vanuit de jaarrekeningcontrole of anderszins, overwogen of de andere informatie materiële afwijkingen bevat.

Met onze werkzaamheden hebben wij voldaan aan de vereisten in rubriek A van het accountantsprotocol zoals opgenomen in bijlage 4 bij artikel 17 van de Regeling Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting 2015 en de Nederlandse Standaard 720. Deze werkzaamheden hebben niet dezelfde diepgang als onze controlewerkzaamheden bij de jaarrekening.

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

Beschrijving van verantwoordelijkheden met betrekking tot de jaarrekening

Verantwoordelijkheden van het bestuur en de raad van commissarissen voor de jaarrekening

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

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

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

Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening

Onze verantwoordelijkheid is het zodanig plannen en uitvoeren van een controleopdracht dat wij daarmee voldoende en geschikte controle-informatie verkrijgen voor het door ons af te geven oordeel.

Onze controle is uitgevoerd met een hoge mate maar geen absolute mate van zekerheid waardoor het mogelijk is dat wij tijdens onze controle niet alle materiële fouten en fraude ontdekken.

Afwijkingen kunnen ontstaan als gevolg van fraude of fouten en zijn materieel indien redelijkerwijs kan worden verwacht dat deze, afzonderlijk of gezamenlijk, van invloed kunnen zijn op de economische beslissingen die gebruikers op basis van deze jaarrekening nemen. De materialiteit beïnvloedt de aard, timing en omvang van onze controlewerkzaamheden en de evaluatie van het effect van onderkende afwijkingen op ons oordeel.

Wij hebben deze accountantscontrole professioneel kritisch uitgevoerd en hebben waar relevant professionele oordeelsvorming toegepast in overeenstemming met de Nederlandse controlestandaarden, het Controleprotocol WNT 2023, ethische voorschriften en de onafhankelijkheidseisen.



Onze controle bestond onder andere uit:

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

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

Dordrecht, 11 juni 2024

Verstegen accountants en adviseurs B.V.,

was getekend,
ing. J.L. (John) Wisse RA