



# Jaarverslag 2024

*Vastgesteld op 10 juni 2025*

VOOR WAARMERKINGS-  
DOELEINDEN



Verstegen accountants  
en adviseurs B.V.

d.d. **10-06-2025**.

## Inhoudsopgave

|                                 |    |
|---------------------------------|----|
| Voorwoord                       | 4  |
| Verslag bestuurder              | 6  |
| Verslag Raad van Commissarissen | 12 |
| Volkshuisvestelijk verslag      | 24 |
| Woningvoorraad                  | 31 |
| Financieel verslag              | 36 |
| Kengetallen                     | 46 |

VOOR WAARMERKINGS-  
DOELEINDEN



Verstegen accountants  
en adviseurs B.V.

d.d. 10-06-2025.



## Voorwoord

Het jaarverslag 2024 is klaar. Alhoewel we alweer een aantal maanden in 2025 zijn, nodigen wij jullie uit om mee te lezen met de mooie resultaten die we gehaald hebben in 2024. Deze mooie resultaten bereikten we door met elkaar de schouders eronder te zetten. Vanuit het visitatierapport werd bevestigd dat de Bouwvereniging 'lyts mar krigel' is. En dat de Bouwvereniging in al haar bescheidenheid juist moet laten horen en zien, wat ze zoal bereikt heeft. Dat is het delen waard. Met natuurlijk ook de blik vooruit: wat staat ons allemaal te wachten en waar gaan we de komende jaren op inzetten?

### Bestaanszekerheid

Het zijn uitdagende tijden, voor ons als corporatie maar ook voor onze bewoners. De kosten voor dagelijks levensonderhoud stegen en stijgen nog steeds. De oorlog met Oekraïne duurt voort, met alle onzekerheden die daarbij horen. Ook de klimaat- en energiecrisis is nog lang niet bezworen. Het vraagt veel van iedereen en een snelle fix is niet voor handen. Onze medewerkers spannen zich elke dag weer in om voor onze bewoners en toekomstige bewoners een veilig, prettig en gezond 'dak boven hun hoofd' te realiseren.

### Beschikbaarheid

De woningcrisis is nog in volle gang. Ook de wachtlijst voor woningzoekenden bij de Bouwvereniging is groeiende. Om hier iets aan te doen, zijn we begin 2024 gestart met de nieuwbouw Toekomstig Almenum. Dit project moet gaan zorgen voor de nodige doorstroming. Dit betekende concreet voor een aantal woningzoekenden op de wachtlijst, dat ze eindelijk in aanmerking komen voor een huurwoning. In 2024 hebben wij aan de hand van de laatste woningbehoefteprognoses de omvang van de gewenste woningvoorraad voor sociale huur in Harlingen aangepast en dat betekent dat wij meer woningen moeten gaan realiseren. Er zijn plannen om op verschillende locaties in gemeente Harlingen woningen te realiseren en wij pakken het aandeel sociale huur hierin graag op. Zoals het nieuwbouwplan op het voormalige Spaansen terrein. In samenwerking met de gemeente Harlingen en de projectontwikkelaars, worden daar de komende jaren ongeveer 300 woningen in verschillende woonstijlen gebouwd. Voor de Bouwvereniging betekent dit een toevoeging aan de woningvoorraad van ruim 60 sociale huurwoningen.

### Samenwerking

De Bouwvereniging verhuurt ruim 2.500 woningen. Onze doelgroep die aangewezen is op een sociale huurwoning, willen wij een fijn (t)huis bieden. Dit realiseerden we door nog meer de samenwerking te zoeken met bijvoorbeeld de gemeente, collega-corporaties en zorg- en welzijnsinstellingen. De Bouwvereniging is bereid om te blijven investeren in nieuwe projecten als er zich kansen voordoen. Onze financiële situatie is op korte termijn niet in het geding. We hebben voldoende investeringscapaciteit om onze voorgenomen plannen te financieren. In onder andere de Governancecode Woningcorporaties, wordt geschreven over de onderlinge solidariteit tussen woningcorporaties. Als een corporatie niet in staat is om de eigen opgaven te realiseren, kan een beroep worden gedaan op andere corporaties. Eerst lokaal, dan regionaal en zo nodig landelijk. De sector toont zich zo samen verantwoordelijk voor de grote maatschappelijke opgaven, zoals nieuwbouw en verduurzaming.

VOOR WAARMERKINGS-  
DOELEINDEN



Verstegen accountants  
en adviseurs B.V.

d.d. 10-06-2025.



### Grillig overheidsbeleid

Bovenstaande alinea werd geschreven voordat het recente voorjaarsakkoord werd gesloten waarbij tot onze verbazing twee jaar huurbevriezing wordt voorgesteld. De invulling van de landelijke, maar ook de lokale volkshuisvestelijke opgaven komen daardoor onder grote druk te staan. De vanzelfsprekendheid waarmee in de alinea hierboven werd geschreven dat wij onze voorgenomen investeringen kunnen realiseren, is er niet meer. De aangekondigde huurbevriezing maakt de realisatie hiervan onzeker. Met name doordat wij nu niet kunnen overzien hoe hard de corporatiesector geraakt gaat worden en welke mate van solidariteit dit van ons gaat vragen.

### Belangrijke pijlers

Uit het visitatierapport kwam onder andere naar voren dat de Bouwvereniging uitstekend gewaardeerd wordt om haar maatschappelijke waarde. Er werden grote stappen gezet op het gebied van beschikbaarheid: we voegden meer nieuwe woningen toe aan de woningvoorraad. Daarnaast is de Bouwvereniging nog steeds een koploper op het gebied van duurzaamheid. Door hierin te (blijven) investeren hebben onze bewoners lagere woonlasten. En dit draagt weer bij aan de betaalbaarheid van woningen. Daarbij hadden we ruim aandacht voor de leefkwaliteit in de wijken zoals in Nieuw Zuid. We willen juist meer ophalen uit de wijken zelf. Luisteren naar onze bewoners: wat leeft er in de wijk/buurt/straat? Dit doen we door in gesprek te zijn met de Huurdersvereniging, bewonerscommissies, dorpsbelangen maar vooral met de bewoners zelf.

De Bouwvereniging is een kleine corporatie die opvallend goed presteert met een eigen(wijze) aanpak. En laat dit nu juist belangrijke pijlers zijn in ons doen en laten. Door de betrokkenheid en verantwoordelijkheid van alle medewerkers garanderen wij veilig, prettig en gezond wonen in de gemeente Harlingen. Mede dankzij hen realiseerden we een groot aantal doelen in 2024. En daar ben ik heel trots op!

Petra van der Wier  
Directeur-bestuurder

VOOR WAARMERKINGS-  
DOELEINDEN



Verstegen accountants  
en adviseurs B.V.

d.d. 10-06-2025.





# Verslag bestuurder

## Veilig, prettig en gezond wonen

### Herijking ondernemingsplan - 'Klaar voor de toekomst'

In 2024 startten we met de herijking van ons ondernemingsplan. Herijking betekent niet dat we een heel nieuw plan gaan bedenken en schrijven. De basis blijft staan: we bieden mensen een fijn (t)huis in de gemeente Harlingen, waarbij veilig, prettig en gezond wonen de rode draad in ons werk is. We vroegen onze belanghouders, onze bewoners en toekomstige bewoners waar de Bouwvereniging de komende jaren nog meer op moet inzetten. Dit vertaalt zich uiteindelijk in de herijking. In de loop van 2025 wordt het herijkte ondernemingsplan gelanceerd.

### Prestatieafspraken 2025 - 2028

De Bouwvereniging, de gemeente en de huurdersvereniging startten in 2024 met een nieuwe procesaanpak om tot prestatieafspraken te komen. Met deze prestatieafspraken kijken we verder vooruit. De horizon ligt in 2028. Het geeft ons de ruimte, maar ook de verantwoordelijkheid, om invulling te geven aan meerjarige beleidsdoelen, om veranderingen in gang te zetten die meer tijd, energie, betrokkenheid en samenwerking vragen dan in één kalenderjaar is te organiseren. De prestatieafspraken hebben als thema meegekregen: 'vitale en leefbare wijken'. Wijken, buurten en dorpen in de gemeente Harlingen waar inwoners uit alle lagen van de bevolking elkaar tegenkomen, waar iedereen kans heeft op een woning in een wijk naar keuze: een gemeente met leefbare en inclusieve wijken.

### Bod en prestatieafspraken 2024

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.

## Belangrijke thema's in 2024

### Nationale prestatieafspraken en regionale woondeals

Woningcorporaties staan voor grote investeringsopgaven. Deze opgaven zijn vastgelegd in de Nationale Prestatieafspraken (NPA), in de regionale woondeals en in de lokale prestatieafspraken. Het Duurzaam Prestatiemodel (DPM) maakt inzichtelijk welke opgave de sector als geheel aan kan. Dit zegt niet of elke corporatie de opgave in het eigen werkgebied waarin zij actief is, kan realiseren. Inzicht is nodig om te kijken in hoeverre opgave en middelen lokaal en regionaal in evenwicht zijn. Om de opgave in zijn totaliteit te kunnen realiseren is solidariteit en samenwerking noodzakelijk. Aedes heeft daarvoor een procesaanpak opgesteld. In regio Fryslân hebben wij het gesprek hierover opgepakt. De eerste stap is het inzichtelijk maken van de totale woningopgave in Fryslân en welke middelen er voor nodig zijn om deze opgave te realiseren.

### Stijgende kosten

Ook in 2024 zagen we de kosten in levensonderhoud sterk stijgen. Vergeleken met andere Europese landen was de inflatie in ons land relatief hoog in 2024. Onze bewoners merkten dit met name door de stijging van de boodschappen, de zorgverzekering of aan de benzinepomp. Ook onze kosten stegen aanmerkelijk, zoals af te nemen diensten en materialen. Ook werd er in 2024 een cao-loonsverhoging van 10% doorgevoerd voor alle corporatiemedewerkers.

## Organisatie

Met de herijking van het ondernemingsplan volgt ook de verdere uitwerking van het strategisch personeelsplan (SPP). In 2025 wordt dit plan verder uitgewerkt. Waarbij de huidige bezetting in kaart wordt gebracht en er een beeld geschetst wordt van de toekomstige formatie. Uiteindelijk vormt zich dan een goed beeld tussen het huidige en gewenste personeelsbestand. Het uiteindelijke doel is om de juiste mensen, met de juiste kwaliteiten en talenten op de juiste plek te positioneren. Dit maakt veilig, prettig en gezond werken mogelijk.

Ondanks dat de arbeidsmarkt steeds knapper wordt, zijn er in 2024 en begin 2025 een vijftal vacatures met succes ingevuld. Dit betreft de functies bestuurssecretaris, bewonersadviseur, wijkbeheerder en een tweetal allround vaklieden. Hiermee speelden we in op het naderende vertrek van een aantal collega's vanwege het bereiken van de pensioengerechtigde leeftijd.

Het format voor het te voeren energiegesprek heeft in 2024 een kleine aanpassing ondergaan. Toegevoegd is het reflectieformulier. Hiermee vragen medewerkers een aantal collega's (minimaal één) om reflectie op hun werkzaamheden en vaardigheden. Dit geeft extra inzicht en input voor medewerkers om hun kwaliteiten nog beter in te gaan zetten.

Diverse medewerkers volgden daarnaast ook opleidingen en cursussen. Te denken valt aan:

- Archief Compact
- Leergang 'Werken aan een inclusieve wijk'
- Training 'Sterk schrijven'
- Implementatie en trainingen voor Power BI

In 2024 werden er in totaal vijf medewerkerscafés georganiseerd. De organisatie en invulling van deze medewerkerscafés wordt steeds opgepakt door twee collega's. Tijdens deze cafés was er onder andere aandacht voor elkaars werkzaamheden: 'een blik in de keuken van....', herijking van het ondernemingsplan, talentgedreven werken, toelichting op de energiegesprekken, toelichting op een aantal projecten, nieuws vanuit de OR.

Ook de directeur-bestuurder blijft zich ontwikkelen. Zij verklaart dat zij heeft voldaan aan het Reglement Permanent Educatie. De behaalde PE-punten zijn:

| Naam en functie       | Punten 2024 | Voorwaarden PE-punten | Voldaan aan PE-punten eis |
|-----------------------|-------------|-----------------------|---------------------------|
| Mw. P.E. van der Wier | 43          | 36                    | Ja                        |

VOOR WAARMERKINGS-  
DOELEINDEN

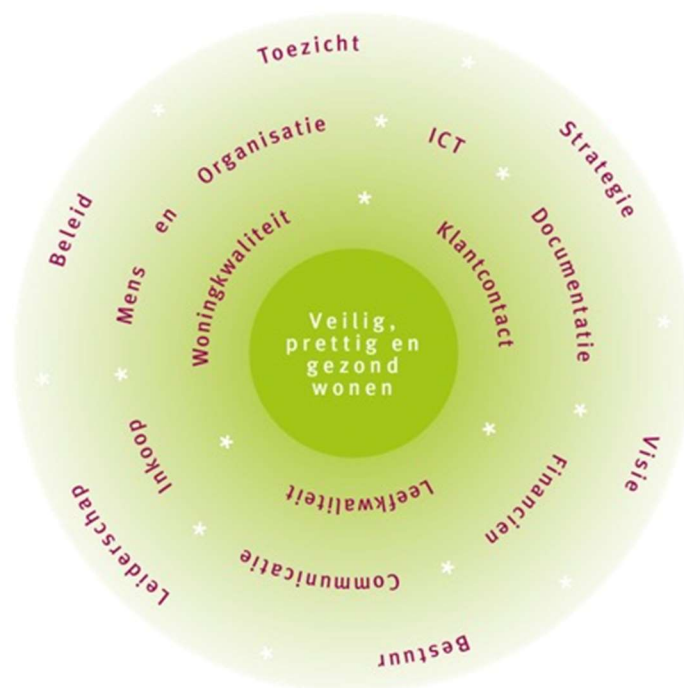


Verstegen accountants  
en adviseurs B.V.

d.d. 10-06-2025.



## 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.

### Omvang organisatie

Bij de Bouwvereniging waren er 36 medewerkers in dienst per 31 december 2024. Dat is 32,21 fte. De organisatie is groeiende. In september 2024 startte de bestuurssecretaris voor 32 uur per week. Vanuit het visitatierapport werd de besturing van de Bouwvereniging 'naar behoren' aangemerkt. Met haar komst wordt de besturingsinformatie nog meer verbeterd en hierdoor wordt de PDCA-cyclus nog meer gesloten. Daarnaast kan er op deze manier een goede monitoring op de voortgang bewerkstelligd worden. In 2024 werden de uren van de organisatieadviseur uitgebreid naar 24 uur per week. Dit i.v.m. de start van de herijking van het ondernemingsplan. In 2024 verwelkomden we de eerste trainee vanuit onze deelname aan 'Talent van het Noorden'. 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. Ook werd een taalstage aangeboden aan een Turkse bewoner uit Harlingen. Wij bieden deze bewoner zo de mogelijkheid om één dagdeel per week mee te lopen met een collega in het werk om simpelweg de Nederlandse taal te oefenen. Dit maakt dat de bewoner daardoor steeds beter de Nederlandse taal gaat beheersen. Voor medewerkers van een maatschappelijke organisatie, zoals een woningcorporatie, biedt het een unieke inkijk in de leefwereld van één van onze bewoners met een multiculturele achtergrond. Daar kunnen we ons voordeel mee doen om veilig, prettig en gezond wonen te realiseren.

VOOR WAARMERKINGS-  
DOELEINDEN



Verstegen accountants  
en adviseurs B.V.

d.d. 10-06-2025.

### Overige organisatieontwikkelingen

In 2024 vond de afronding plaats van de nieuwe functieprofielen en -waarderingen. Alle functieomschrijvingen zijn door een extern bureau getoetst en gewogen. Dit maakt dat alle medewerkers in oktober hun aangepaste functieprofiel en -waardering ontvingen. Per 1 oktober 2024 werd de nieuwe inschaling toegepast. Begin 2025 is deze procedure afgerond.

### Ondernemingsraad (OR)

De directeur-bestuurder en de OR vergaderen vijf keer per jaar. De OR bestaat uit drie medewerkers. Vanaf september 2024 is ook de bestuurssecretaris, vanuit die hoedanigheid, aangeschoven bij deze overleggen. Diverse onderwerpen werden besproken, te weten:

- Hervervkezingen OR;
- Visitatierapport;
- Actualisatie functieprofielen en functiewaardingen;
- Nieuw RvC-lid en hervervkezing voorzitter RvC;
- Doorontwikkeling veilig, prettig en gezond samenwerken, gekoppeld aan evaluatie energiegesprekken;
- Stand van zaken begroting 2025;
- Stand van zaken solidariteit / samenwerking/ NPA.

De OR adviseerde positief op een drietal onderwerpen, te weten:

- Regeling bedrijfskleding;
- Leasefietsregeling;
- Beleid inzake Tijd, Plaats, Onafhankelijk Werken (TPOW).

Om toerbeurt is het voorzitterschap in handen van de directeur-bestuurder of de voorzitter van de OR.

### Huurdersvereniging Harlingen (HvH)

De directeur-bestuurder en de betreffende manager vanuit de lijn vergaderen zes keer per jaar met de Huurdersvereniging Harlingen. Vanaf september 2024 is ook de bestuurssecretaris, vanuit die hoedanigheid, aangeschoven bij deze overleggen. Diverse onderwerpen werden besproken, te weten:

- Huurbeleid 2024;
- Begroting 2024;
- Voortgang nieuwbouw Almenum;
- Provinciale urgentieverordening;
- Convenant 'Weer Thuis';
- Prestatieafspraken en Bod 2025;
- Woonlastenonderzoek;
- Voortgang NPA, solidariteit en samenwerking;
- Woonzorgvisie ;
- Samenwerkingsovereenkomst HvH - De Bouwvereniging.

Om toerbeurt is het voorzitterschap in handen van de directeur-bestuurder of de voorzitter van de HvH.

VOOR WAARMERKINGS-  
DOELEINDEN



Verstegen accountants  
en adviseurs B.V.

d.d. 10-06-2025.



## Visitatie

Bureau Ecorys voerde de visitatie uit bij de Bouwvereniging. Zij gebruikten hiervoor de nieuwe 'Methodiek 7'. Dit betekent dat voor de verschillende visitatievelden gebruik gemaakt wordt van een beoordelingssystematiek op een vijfpuntschaal. De bevindingen vinden plaats op een viertal visitatievelden: maatschappelijke waarde, maatschappelijke verankering, besturing en maatschappelijke capaciteit.

De meeste opvallende scores zijn:

- De maatschappelijke waarde van de Bouwvereniging is uitmuntend;
- De Bouwvereniging is koploper op het gebied van duurzaamheid en betaalbaarheid door de woonlasten zo laag mogelijk te maken;
- De Bouwvereniging is goed maatschappelijke verankerd;
- De Bouwvereniging en haar samenwerkingspartners wordt gekenmerkt door kleinschaligheid; de lijntjes zijn kort en iedereen kent elkaar;
- Alle belanghebbenden spreken met lof over de no-nonsens manier van werken en hun betrokkenheid;
- De Bouwvereniging heeft financieel de zaken heel goed op orde;
- De organisatorische capaciteit is op orde. Een aandachtspunt blijft dat een kleine organisatie kwetsbaar is.

Daarnaast maakte de visitatiecommissie een aantal aanbevelingen, te weten:

- De strategische capaciteit kan worden uitgebreid;
- In de samenwerking binnen de Vereniging Friese Woningcorporaties (VFW) zou verkend moeten worden hoe de kleinere corporaties elkaar kunnen versterken;
- Communiceer meer over wat de Bouwvereniging doet en straal daarbij trots uit. Dat helpt de omgeving in de samenwerking en stimuleert de medewerkers;
- Samen met de gemeente analyseren hoe de optimale formatie van beide partijen zou moeten zijn en wie wat doet.

Als we de focus richten op onze doelen, krijgen wij dingen echt goed in beweging. Een verbeteragenda is gemaakt met de aanbevelingen uit deze visitatie. Wij zijn gemotiveerd en gedreven aan de slag gegaan, om net als in de voorgaande periode, de talenten en energie van deze organisatie te bundelen met de inzet van onze belanghouders. Zo gaat het lukken om samen inhoud te geven aan de toekomstige opgaven.

## Autoriteit woningcorporaties

Op 9 juli 2024 ontving de Bouwvereniging de toezichtbrief over het onderzoek dat in het voorjaar van 2024 werd uitgevoerd. De basis daarvoor is het gezamenlijk beoordelingskader van de Autoriteit woningcorporaties (Aw) en het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW). Op basis van het bureauonderzoek en de toezichtgesprekken op 17 mei 2024 werd vastgesteld dat de risico inschatting voor de Bouwvereniging laag is op alle onderdelen van het beoordelingskader. Dit betekende dat er geen interventies opgelegd werden en ook werden er geen toezichtafspraken gemaakt.

## Risicomanagement

Op managementniveau worden strategische risico's drie keer per jaar en frauderisico's twee keer per jaar besproken. Beide komen ook bij de RvC op de agenda. De effectiviteit van de beheersmaatregelen wordt geëvalueerd en de risico's worden afgezet tegen de vastgestelde risicobereidheid. Op basis van deze evaluaties worden vervolgacties geformuleerd en uitgezet. Binnen de Bouwvereniging herkennen wij de volgende risico's met een hoog risicoprofiel en bijbehorende mitigerende maatregelen:

VOOR WAARMERKINGS-  
DOELEINDEN



Verstegen accountants  
en adviseurs B.V.

d.d. 10-06-2025.



| Risico ultimo 2024                                                                                                                | Beheersmaatregelen                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Verlies en bescherming van gegevens                                                                                               | Beveiliging is onder gebracht bij een externe dienstverlener. We hebben actuele virusscanners. Primaire systemen zijn uitbesteed in de cloud met beveiliging bij bewezen grote partijen. De externe dienstverlener heeft remote beveiliging op afstand op endpoints. Er is gestart met een awarenessprogramma (voorlichting). Er wordt onderzocht om periodiek pentesten uit te voeren.                                                |
| Beschikbaarheid van voldoende en kwalitatief goed personeel en materieel bij stakeholders en partners (gemeenten, bouwbedrijven). | Zelf regie voeren en in gesprek blijven met onze stakeholders. We hebben deels keten- en contractpartners om continuïteit te borgen. Het planmatig onderhoud is gespreid bij meerdere opdrachtnemers. Bij totstandkoming prestatieafspraken is meer aandacht bij de voortgang en samenwerking met gemeente en huurdersvereniging en we zijn daardoor sneller op de hoogte van eventuele stagnering en mogelijkheid om bij te springen. |

Er zijn geen frauderisico's met een hoog risicoprofiel (na interne beheersmaatregelen). In 2024 is er expliciet aandacht gegeven aan de 'Handreiking integriteit en fraude woningcorporaties 2024' van de Aw. Op basis hiervan zijn er geen aanvullende beheersmaatregelen nodig geacht.

### Belanghouders en samenwerkingspartners

In overleg en in afstemming met onze belanghouders, samenwerkingspartners en bewoners voeren wij het gesprek over veilig, prettig en gezond wonen. Het jaar 2024 stond in het teken van de gemaakte afspraken in de regionale woondeals, solidariteit/samenwerking, de Nationale Prestatieafspraken en het Duurzaam Prestatiemodel. Een groot aantal bijeenkomsten vanuit de Vereniging Friese Woningcorporaties ging over bovenstaande onderwerpen.

Op 23 oktober 2024 kwamen directeur-bestuurders, raden van commissarissen en bestuurssecretarissen van woningcorporaties uit heel Fryslân samen in Grou. De Vereniging Friese Woningcorporaties en WoonFriesland organiseerden hier een themabijeenkomst over solidariteit. Het doel was om kansen, mogelijkheden en dilemma's rondom solidariteit met elkaar te bespreken. De heer Johan Conijn, directeur Woningcorporaties bij Finance Ideas, nam de aanwezigen mee in het thema solidariteit. Hij schetste de historische context, deelde de actuele uitgangspunten en vertelde hoe Aedes en de politiek tegenover dit thema staan. De druk op corporaties om te leveren is groot. Met name op het vlak van nieuwbouw. Realisatie van alle opgaven is niet voor alle corporaties haalbaar. Vrijwillige onderlinge solidariteit is in zijn ogen daarom onontkoombaar.

Tijdens een rondetafelgesprek doken we dieper in het thema. Er werden twee voorbeelden van solidariteit in de praktijk besproken en toegelicht. Daar waar solidariteit in Drenthe goed van de grond lijkt te komen, liepen ze in Twente tegen uitdagingen aan.

### Landelijke afstemming

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



# Verslag Raad van Commissarissen

## Inleiding

In januari 2024 vierden we met de aannemers en bewoners de start van fase 1 van het nieuwbouwproject Toekomstig Almenum. De gebeurde door de eerste heipaal de grond in te boren. Na vele jaren van voorbereiding was dit voor de Bouwvereniging en haar huurders een hele belangrijke mijlpaal. In juni 2024 werd het hoogste punt gevierd met alle betrokkenen. Het gebouw stond de hele zomer in de steigers en in november 2024 werd fase 1 opgeleverd. De sleutels van de 26 appartementen werden overhandigd aan de toekomstige bewoners. Alle bewoners verhuisden vanuit het oude Almenum naar hun nieuwe, gestoffeerde appartementen aan de Sien van Hulstlaan. Dit gebeurde met ondersteuning van Ontzorgd Verhuizen.

De start van fase 2 staat gepland in januari 2025. Veel materialen worden hergebruikt. Denk hierbij aan: keukens, verlichting en deuren. Ook op deze manier doet de Bouwvereniging er alles aan om haar bijdrage te leveren aan het halen van de gestelde klimaatdoelen.

Woningcorporaties kennen naast hun eigen doelen ook grote externe uitdagingen, zoals de Nationale Prestatieafspraken (NPA). Zoals afgesproken zou na twee jaar de herijking van het NPA plaatsvinden. In het voorjaar van 2024 vonden deze onderhandelingen plaats en dit leidde uiteindelijk tot de Nationale Prestatieafspraken 2025 - 2035. Naast het NPA werd ook het financieel kader ontwikkeld, genaamd Duurzaam Prestatiemodel (DPM). In november 2024 werd ook de werkwijze Solidariteit Woningcorporaties bekrachtigd. Dit maakt dat de woningcorporaties zich gezamenlijk verantwoordelijk voelen voor alle huurders en woningzoekenden in heel Nederland.

Afgesproken is om al vanaf 2027 structureel 30.000 nieuwe sociale huurwoningen per jaar te bouwen. Gemeenten hebben hierin een belangrijke rol. Het uitgangspunt is dat gemeenten met minder sociale huur in de voorraad dan het landelijk gemiddelde van 27%, verplicht 30% sociale huur moeten gaan bouwen. In de gemeente Harlingen wordt het percentage van 30% nu al gehaald. Dit komt mede door de nieuwbouwplannen van Toekomstig Almenum, de nieuwbouwplannen op het voormalige Spaansen-terrein en toekomstige nieuwbouw aan de A. Kuiperstraat. De samenwerking met de gemeente is hierin ontzettend belangrijk maar ook vanuit de Provincie is een duidelijke regierol nodig. Bij een aantal provincies is al goed in kaart gebracht hoe de corporaties ervoor staan. Dit is in Fryslân nog niet het geval. Binnen de Vereniging Friese Woningcorporaties (VFW) werd de afspraak gemaakt om deze zogenaamde 'foto' van Fryslân zo snel mogelijk inzichtelijk te hebben.

In 2024 werd ook het Strategisch Voorraadbeleid (SVB) herijkt. De RvC gaf haar goedkeuring om het huidige SVB te wijzigen van scenario 2 naar scenario 1. Op basis van veranderingen in de woningmarkt, de toenemende vraagdruk, verhoogde prognose van huishoudensontwikkeling in de gemeente Harlingen en de afgesloten woondeals door de gemeente, sluit het zogenaamde midden-scenario (scenario 2) vanuit het SVB niet meer aan op de gewenste ontwikkeling van de theoretische wenswoningvoorraad van de Bouwvereniging. Dit betreft de theoretische wensvoorraad in 2035. Deze wensvoorraad wordt met scenario 1 opgehoogd naar 2.700 woningen.

## Visie op Governance

In mei 2024 werd mevrouw Van der Wal herbenoemd als voorzitter van de RvC. Hiermee ging haar tweede termijn in. Naast het voorzitterschap is zij ook lid van de Remuneratiecommissie en huurderscommissaris. Tegelijk werd de heer S.J. Oord welkom geheten als nieuw lid RvC op voordracht van de huurdersvereniging. Ook hij is huurderscommissaris. Vanuit zijn financiële expertise neemt de heer Oord zitting in de Auditcommissie. In september 2024 startte de bestuurssecretaris bij de organisatie. Zij biedt





ondersteuning aan de RvC bij de naleving van wet- en regelgeving, statuten, reglementen en de principes uit de Governancecode Woningcorporaties. Zij fungeert onder andere als verbindingsofficier tussen directeur-bestuurder, management en de RvC.

### Maatschappelijke ontwikkelingen

De oorlog in Oekraïne is ruim drie jaar aan de gang. De onderhandelingen over een staakt het vuren zijn in volle gang. Zolang het niet veilig is in eigen land, zoeken de Oekraïners ook in Harlingen huisvesting. Samen met de gemeente probeert de Bouwvereniging hier een bijdrage aan te leveren.

Hoewel de inflatie leek te dalen, blijven de prijzen voor bouwen, energie en boodschappen stijgen. De aanschaf van de dagelijkse basisbenodigdheden is voor veel huurders een steeds groter wordend probleem. De boodschappen worden duurder en het eind lijkt nog niet in zicht. De RvC houdt samen met de bestuurder goed zicht op deze ontwikkelingen om waar nodig op maat afspraken te maken met huurders die het hoofd niet boven water kunnen houden zonder enige vorm van ondersteuning.

### Politieke ontwikkelingen

In 2024 werd na lang onderhandelen het nieuwe kabinet gevormd. De formatie van het kabinet-Schoof van PVV, VVD, NSC en BBB duurde in totaal 223 dagen. In september presenteerde het kabinet het regeerprogramma. Belangrijke speerpunten hieruit voor onze sector zijn:

- Bestaanszekerheid en koopkracht
- Grip op asiel en migratie
- Wonen en volkshuisvesting
- Energietransitie, leveringszekerheid en klimaatadaptie
- Arbeidsmarktkrapte

De nieuwe ministers gaan allen aan de slag met hun portefeuille en hier zal doorlopend door de woningcorporaties op moeten worden geacteerd.

## 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 concerncontroller en daarnaast met de aanstelling van de bestuurssecretaris, werken bestuur en RvC voortdurend aan het versterken van de Governance. Het externe toetsingskader omvat onder andere de Governancecode Woningcorporaties en de Woningwet. Zowel RvC als de directeur-bestuurder 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. De Governancecode 2020 is in 2024 geëvalueerd door de Commissie Evaluatie Governancecode Woningcorporaties. De aangepaste code is in november 2024 vastgesteld door de leden van Aedes en Vereniging van Toezichthouders in Woningcorporaties (VTW) en wordt vanaf 1 januari 2025 de geldende regeling. De directeur-bestuurder en RvC verantwoorden zich in het jaarverslag over de manier waarop de principes van de Governancecode het afgelopen jaar zijn toegepast. De RvC van de Bouwvereniging onderschrijft de aangepaste Governancecode 2020, herziene versie 2024 en neemt deze steeds als uitgangspunt voor haar werkzaamheden.

### Governance in verslagjaar

In mei van dit verslagjaar sprak een afvaardiging van de RvC samen met de directeur-bestuurder met twee inspecteurs van de Autoriteit Wonen (Aw). In de toezichtbrief schreef de Aw: *‘Op basis van het bureauonderzoek en de toezichtgesprekken op 17 mei 2024 op kantoor van de Bouwvereniging stel ik vast dat de risico inschatting voor uw corporatie laag is op alle onderdelen van het beoordelingskader. Dit betekent dat ik geen interventies opleg en geen toezichtafspraken maak.’*

Als RvC zijn wij blij met deze uitkomst. Dit maakt dat de RvC en de directeur-bestuurder vol vertrouwen zijn om de ingeslagen weg te kunnen vervolgen.

### 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 2024 was de RvC volledig bezet net als de beide commissies.

#### Toezicht op financiële en operationele prestaties

De RvC ziet toe op de naleving van procedures en richtlijnen van de financiële verslaglegging. Deze taak heeft de RvC opgedragen aan de Auditcommissie die de RvC hierin adviseert. De Auditcommissie bestond in 2024 uit de heren A.H. Burkels en T.J. van der Valk (voorzitter). De heer S.J. Oord is per 1 mei toegetreden tot de RvC. Vanuit zijn expertise nam hij vanaf dat moment ook deel aan de Auditcommissie. De heer A.H. Burkels is per april 2024 lid geworden van de Remuneratiecommissie en na toetreding van dhr. Oord uit de Auditcommissie getreden. Dit ook alvast met het oog op het aanstaande vertrek van het RvC lid, de heer W.H.C. Bulthuis. Zijn tweede termijn loopt af per 18 april 2025. Met de komst van de bestuurssecretaris is de voorbereiding, zoals het opstellen van de agenda en het tijdig beschikbaar stellen van de vergaderstukken alsook het maken van de notulen van deze commissie, gewaarborgd.

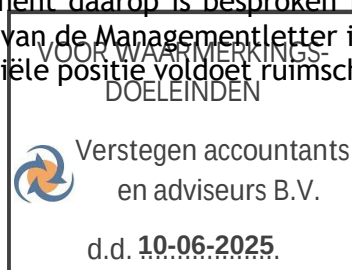
De Auditcommissie sprak in 2024 diverse malen met de bestuurder, manager bedrijfsvoering en met de externe accountant. In de RvC-vergaderingen zijn de besproken punten teruggekoppeld. Er zijn ook schriftelijke verslagen gemaakt rond de bespreking van jaarrekening 2023, de begroting 2025 en er is een jaarkalender van de besprekpunten gemaakt. In de vergadering van 10 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 Autoriteit wonen (Aw) en Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW).

#### Jaarverslag, jaarrekening, accountantsverslag

De Auditcommissie besprak de controle op de jaarstukken met de externe accountant in hun vergadering van 28 mei 2024. De externe accountant is bevraagd op zijn bevindingen en adviezen in het accountantsverslag. De externe accountant heeft vervolgens een goedkeurende verklaring afgegeven bij de jaarstukken. Het verslag van de externe accountant met betrekking tot de controle op de jaarstukken 2023 is vervolgens besproken in de RvC-vergadering van 11 juni 2024. Met ook het bijgevoegde advies van de Auditcommissie, keurde de RvC de jaarstukken 2023 goed. Hiermee werd decharge verleend aan de directeur-bestuurder voor het door haar gevoerde bestuur over het boekjaar 2023.

#### Managementletter

De Managementletter 2024 en de reactie van het management daarop is besproken in de RvC-vergadering van 10 december 2024. Het algehele beeld van de Managementletter is dat de zaken bij de Bouwvereniging goed op orde zijn. De financiële positie voldoet ruimschoots



aan de gestelde normen, het risicomanagement systeem voldoet in opzet, en ook de interne beheersingsmaatregelen binnen de administratieve processen zijn toereikend. Er zijn geen tekortkomingen geconstateerd die grote risico's of impact met zich meebrengen. 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 2024 goedgekeurd. Op basis hiervan zijn de prestatieafspraken met de huurdersvereniging en de gemeente gemaakt. Deze keer is gekozen voor meerjarige prestatieafspraken. Hiermee wordt anders dan in voorgaande jaren wat verder vooruitgekeken. De horizon ligt in 2028. Het geeft ons de ruimte, maar ook de verantwoordelijkheid, om invulling te geven aan meerjarige beleidsdoelen. Om zo veranderingen in gang te zetten die meer tijd, energie, betrokkenheid en samenwerking vragen dan in één kalenderjaar is te organiseren.

### **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 geboden oplossing kan deze zich wenden tot de Provinciale Klachtencommissie Woningcorporaties Fryslân (PKWF). Deze maakt jaarlijks een verslag dat wordt aangeboden aan de RvC. In 2024 werden vier klachten ingediend. Eén klacht leidde tijdens de hoorzitting tot nadere afspraken (NA) en drie klachten werden niet ontvankelijk (NO) verklaard omdat de beslissingsbrief van de directeur-bestuurder ontbrak. Dit betekent dat de poging om de klacht intern op te lossen nog niet was afgerond en daarom (nog) niet kan worden opgepakt door de PKWF.

### **Visitatie**

In 2024 werd het definitieve visitatierapport door Ecorys opgeleverd. Zij vatten het visitatierapport samen met de zin: 'De Bouwvereniging is een kleine corporatie die opvallend goed presteert met een eigen(wijze) aanpak'.

Speerpunten waren:

- Koploper op het gebied van duurzaamheid en betaalbaarheid;
- Een financieel gezonde corporatie die daardoor veel kan realiseren;
- Toevoeging nieuwe woningen met hoge kwaliteit en leefkwaliteit;
- Op alle volkshuisvestelijke thema's levert de Bouwvereniging optimaal. De waardering van huurders en samenwerkingspartners is daardoor hoog.

Aandachtspunten vanuit de visitatie zijn:

- Communiceer meer over wat je doet en straal daarbij trots uit;
- In de samenwerking binnen de VFW verkennen hoe de kleinere corporaties elkaar kunnen versterken;
- Realiseer frequenter contact tussen de Bouwvereniging en de dorpsbelangen. Zo kunnen partijen lopende zaken bespreken en aan de hand van de dorpsvisies bekijken wat de Bouwvereniging voor de dorpsbelangen kan betekenen;
- De 'besturing' van de Bouwvereniging is naar behoren. Met de komst van de bestuurssecretaris in 2024 kan de PCDA-cyclus nog meer gesloten worden en monitoring op de voortgang bewaakt worden.

VOOR WAARMERKINGS-  
DOELEINDEN



Verstegen accountants  
en adviseurs B.V.

d.d. 10-06-2025.



De visitatiecommissie sluit haar rapport af met de woorden: ‘De Bouwvereniging is een corporatie met doeners, die snel beslissen en samen met partners kwaliteit in de uitvoering brengen. Ze zijn sterk geworteld in de Harlinger samenleving en leveren maatwerk voor de diversiteit van huurders.’

### 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 Huurdersvereniging Harlingen (HvH), spreekt ook de gehele Raad met de HvH. Daarnaast is er een jaarlijkse themadag met de gemeente Harlingen waaraan de gehele Raad participeert. In 2024 was het thema duurzaamheid en de ontwikkeling van een warmtevisie voor de gemeente.

### Toezicht op risicobeheersing

De Bouwvereniging kent een beheersingskader, waarin bijvoorbeeld opgenomen zijn de in de begroting opgenomen 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 2024 wilde de raad extra aandacht besteden aan de IT-beheersingsmaatregelen en de toekomst van de marktwaarde waardering.

### Toezicht op verbindingen

Ook in 2024 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 2024 woonde de accountant een RvC vergadering bij waarin het jaarverslag inclusief jaarrekening, het accountantsverslag en het advies van de onafhankelijk concerncontroller werd besproken.

### Beoordeling functioneren accountant

De Auditcommissie beoordeelt samen met de directeur-bestuurder en het MT de samenwerking met de accountant. Daarna wordt het advies in een RvC-vergadering geagendeerd en besproken. De samenwerking met Verstegen Accountants en Adviseurs verloopt naar wens. Daarbij opgemerkt dat de heer Steven Pranger in december gestopt is bij Verstegen Accountants en Adviseurs. Het aanspreekpunt vanuit Verstegen Accountants en Adviseurs is nu de heer John Wisse.

### Verslag vanuit werkgeversrol

De RvC vervult een werkgeversrol en heeft deze taak opgedragen aan de Remuneratiecommissie. Deze commissie bestond in 2024 uit de heer W.H.C. Bulthuis (voorzitter) en mevrouw I.M. van der Wal. De heer A.H. Burkels is per april 2024 lid geworden van de Remuneratiecommissie. Dit met het oog op het aanstaande vertrek van het RvC lid, de heer W.H.C. Bulthuis en het toetreden van de heer S.J. Oord vanuit zijn financieel economische profiel in de Auditcommissie.

VOOR WAARMERKINGS-  
DOELEINDEN



Verstegen accountants  
en adviseurs B.V.

d.d. 10-06-2025.



Elk jaar vindt er een voortgangsgesprek plaats met de bestuurder in juni en een beoordelings- en planningsgesprek in december. Van deze gesprekken worden verslagen gemaakt die gedeeld en besproken worden met de gehele RvC.

## Invulling werkgeversrol voor bestuur

### Topstructuur, profielen bestuurder en benoeming

De directeur-bestuurder van de Bouwvereniging, mevrouw Petra van der Wier, is in haar functie 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 mevrouw 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 directeur-bestuurder is in 2024 door de RvC competent en geschikt bevonden voor haar taak.

### 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 Vereniging van Toezichthouders in Woningcorporaties (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?

VOOR WAARMERKINGS-  
DOELEINDEN



Verstegen accountants  
en adviseurs B.V.

d.d. 10-06-2025.





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.

### 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 2024 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 2024 heeft de RvC de klankbordrol kunnen vervullen met input voor het bod, het visitatierapport, een visie op eventuele ontwikkeling van flexwoningen, de vraagstukken rondom samenwerking/solidariteit (NPA/DPM) en welke rol ons daarin past, de prestatieafspraken en het duurzaamheidsbeleidsplan.

### 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, één extra RvC-vergadering in het kader van samenwerking/solidariteit, meerdere commissievergaderingen van de Auditcommissie en de Remuneratiecommissie en daarnaast zijn extra themabijeenkomsten in aanwezigheid van derden georganiseerd, zoals de jaarlijkse relatiedag met de gemeente Harlingen.

### 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. Begin 2024 is de heer Hanenburg reglementair na twee zittingsperiodes afgetreden. In april 2024 is de heer Oord per 1 mei 2024 benoemd als lid RvC en vanuit die hoedanigheid tevens als lid van de Auditcommissie.

## Schema samenstelling & rooster van aftreden 2024

| Naam en functie                                                                         | Profiel                                           | M/V | Geboorte-jaar | Benoeming op                             | Zitting tot             |
|-----------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------|-----|---------------|------------------------------------------|-------------------------|
| C.J. Hanenburg<br>Lid RvC -<br>Huurderscommissaris/ lid<br>Auditcommissie               | Vastgoedbeheer-<br>en ontwikkeling                | M   | 1966          | 01-02-2016<br>Herbenoeming<br>01-02-2020 | 01-02-2024<br>Aftredend |
| W.H.C. Bulthuis<br>Lid RvC /voorzitter<br>Remuneratiecommissie                          | Juridisch                                         | M   | 1969          | 18-04-2017<br>Herbenoeming<br>18-04-2021 | 18-04-2025<br>Aftredend |
| I.M. van der Wal<br>Voorzitter RvC-<br>Huurderscommissaris/<br>lid Remuneratiecommissie | Wonen en zorg<br>Klantperspectief                 | V   | 1965          | 01-05-2024<br>(2 <sup>e</sup> termijn)   | 01-05-2028              |
| A.H. Burkels<br>Lid RvC/ lid<br>Remuneratiecommissie                                    | Volkshuisvesting                                  | M   | 1976          | 01-01-2022<br>(1 <sup>e</sup> termijn)   | 01-01-2026              |
| T.J. van der Valk<br>Lid RvC/voorzitter<br>Auditcommissie                               | Financieel-<br>economisch                         | M   | 1963          | 01-01-2023<br>(1 <sup>e</sup> termijn)   | 01-01-2027              |
| S.J. Oord<br>Lid RvC -<br>Huurderscommissaris/<br>lid Auditcommissie                    | Volkshuisvesting,<br>en Financieel-<br>economisch | M   | 1961          | 01-05-2024<br>(1 <sup>e</sup> termijn)   | 01-05-2028              |

## Beroep en nevenfuncties RvC

| 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<br>GGZ/ organisatieadviseur  | Lid Raad van Advies AOG School of<br>management; strategisch adviseur                     |
| A.H. Burkels      | Senior-adviseur strategie en<br>beleid | Lid Raad van Toezicht Bisschop Möller<br>Stichting                                        |
| T.J. van der Valk | Concerncontroller                      | Penningmeester stichting Kulturhus<br>Oudehaske, administratie Ritske Boelema<br>Gasthuis |
| S.J. Oord         | DGA Actief Financieel Advies<br>B.V.   | Lid RvC Dynhus, penningmeester<br>vereniging Rûnom de Hofbrêge<br>(buurtvereniging)       |

VOOR WAARMERKINGS-  
DOELEINDEN



Verstegen accountants  
en adviseurs B.V.

d.d. 10-06-2025.



### 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 overlappingen met andere bestuursfuncties. Geen van de commissarissen is of was in het verleden in dienst van de corporatie. Geen van de commissarissen onderhoudt contacten met toeleveranciers of afnemers van de corporatie. Geen van de commissarissen verleent andere diensten dan die welke voortvloeien uit het lidmaatschap van de 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 het slaan van de eerste paal van Almenum en thema-avonden van de Vereniging Friese Woningcorporaties voor de raden van commissarissen. Verder is eenieder uitgenodigd zich tot de raad te wenden als daar aanleiding toe is.

#### 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 Vereniging van Toezichthouders Woningcorporaties (VTW);
- 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.

VOOR WAARMERKINGS-  
DOELEINDEN



Verstegen accountants  
en adviseurs B.V.

d.d. 10-06-2025.



### 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. En worden uitgenodigd voor een introductiegesprek met de directeur-bestuurder, bestuurssecretaris en maken kennis met de leden van het MT en krijgen een rondgang langs het bezit van de Bouwvereniging.

### Zelfevaluatie

In 2024 vond de zelfevaluatie plaats van de RvC. Vanuit de Governancecode Woningcorporaties vindt er jaarlijks een zelfevaluatie plaats. Eens per twee jaar doet de RvC dat onder onafhankelijke, externe begeleiding. Waar nodig worden afspraken gemaakt met betrekking tot het functioneren van (leden van) de RvC. Ook de onderlinge samenwerking in de RvC en de relatie tot het bestuur zijn onderdeel van de evaluatie. Dit jaar vond de zelfevaluatie plaats onder begeleiding van Monika Milz van Governance Support. Het opgeleverde verslag zelfevaluatie 2024 geeft weer wat er besproken is. Tevens maakt het document ‘terugkoppeling uit de gesprekken t.b.v. de zelfevaluatie van de RvC van 20 september 2024,’ onderdeel uit van het uiteindelijke verslag. Dit document is opgesteld naar aanleiding van de één op één gesprekken die mevrouw Milz voerde met de toezichthouders en directeur-bestuurder. Daarnaast is nog toegevoegd een overzicht van vragen en aandachtspunten ter ondersteuning van de zelfevaluatie 2024.

### 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 2024 | Voorwaarden PE-punten | Voldaan aan PE-punten eis |
|-----------------------------------|-------------|-----------------------|---------------------------|
| Mw. I.M. van der Wal (voorzitter) | 9           | 5                     | ja                        |
| Dhr. W.H.C. Bulthuis (lid)        | 7           | 5                     | ja                        |
| Dhr. A.H. Burkels (lid)           | 17          | 5                     | ja                        |
| Dhr. T.J. van der Valk (lid)      | 24          | 5                     | ja                        |
| Dhr. S.J. Oord (lid per 1-5)      | 7           | 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 de jaarrekening.

VOOR WAARMERKINGS-  
DOELEINDEN



Verstegen accountants  
en adviseurs B.V.

d.d. 10-06-2025.



## Vergaderingen, overleg

### Vergader- en besluitenschema

De Raad van Commissarissen heeft in 2024 vijf keer een reguliere RvC-vergadering gehad. Daarnaast woonde een delegatie van de RvC op 23 oktober 2024 nog een bijeenkomst bij, georganiseerd door de VFW, voor alle directeur-bestuurders, bestuurssecretarissen en RvC, met als thema 'solidariteit'.

De volgende besluiten zijn genomen in 2024:

- Benoeming dhr. S.J. Oord als RvC lid per 1 mei 2024;
- Herbenoeming voorzitter mw. I.M. van der Wal per 1 mei 2024
- Goedkeuring (meerjaren-) begroting 2025 -2034;
- Goedkeuring jaarrekening en jaarverslag 2023;
- Goedkeuring herijking Strategisch Voorraadbeleid (SVB);
- Vaststelling verslag zelfevaluatie 2024;
- Vaststelling vergoeding Raad van Commissarissen 2025;
- Vaststelling bezoldiging directeur-bestuurder per 1 januari 2025.

Enkele belangrijke onderwerpen in 2024 waren:

- Processtappen overeenkomst tot opdracht inzake onafhankelijke concerncontroller;
- Werving en selectie lid Raad van Commissarissen: profielschets;
- Visitatie;
- Zelfevaluatie RvC;
- Samenwerking/Solidariteit;
- Fraudemaatregelen, onregelmatigheden (elke vergadering).

### Overleg met huurders(vertegenwoordiging)

De Huurdersvereniging Harlingen vertegenwoordigt de huurders van de Bouwvereniging. In 2024 spraken beide huurderscommissarissen, Mw. I.M. van der Wal en dhr. S.J. Oord met het dagelijks bestuur van de Huurdersvereniging Harlingen in de jaarlijkse vergadering. Daarnaast woonde Mw. I.M. van der Wal ook de jaarvergadering van de Huurdersvereniging bij, waarbij zij met meerdere huurders gesproken heeft om een indruk te krijgen van hun ervaringen met de Bouwvereniging. De gehele RvC had ook een overleg met de huurdersvereniging waarbij kennis werd gemaakt met de nieuwe voorzitter, mevrouw L. de Maat.

### Overleg Ondernemingsraad (OR)

De Raad van Commissarissen heeft in 2024 tweemaal een gesprek gevoerd met de OR. Deze gesprekken werden als open, transparant en constructief ervaren. De Raad van Commissarissen proefde ook in deze twee gesprekken dat de OR positief is over de wijze waarop de Bouwvereniging veilig, prettig en gezond wonen handen en voeten geeft. Belangrijke onderwerpen voor de OR waren dit jaar de advisering op bedrijfskleding, de fietsleaseregeling en het tijds- en plaatsafhankelijk werken (TPOW).

### Overleg met overige stakeholders

In 2024 was er een relatiemiddag 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 duurzaamheid, de ontwikkeling van een warmtevisie en de pijlers van de gemeente op het gebied van energie, een circulaire economie, klimaatadaptatie en mobiliteit. De gemeente Harlingen en de Bouwvereniging proberen samen op te trekken in de ontwikkelingen rondom het aardgasloos bouwen, de mogelijke inzet van biogas uit de haven van Harlingen en de grote afhankelijkheid van Liander bij de noodzakelijke netverzwaring door intensivering van elektriciteitsgebruik.

### Tot slot

De Bouwvereniging is een sociaal en betrokken verhuurder die lokaal stevig verankerd is in de gemeente Harlingen. Zij staat dicht bij de bewoners. Dit maakt dat de Bouwvereniging wendbaar en flexibel kan inspelen op wat er in de wijken en buurten gebeurt en nodig is. Met alle veranderingen die er in corporatieland op ons afkomen, staat de Bouwvereniging 'lyts mar krygel' haar mannetje. Het woningbezit is van hoge kwaliteit en het grootste gedeelte van de huurders heeft zonnepanelen op het dak om de energierekening mee te dempen. Samen met alle medewerkers zet de Raad van Commissarissen zich in om een bijdrage te leveren aan betaalbaar en goed wonen in de gemeente Harlingen.

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

VOOR WAARMERKINGS-  
DOELEINDEN



Verstegen accountants  
en adviseurs B.V.

d.d. 10-06-2025.



# 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 2024 $\leq$ € 47.699 (1 pers) of $\leq$ € 52.671 (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 € 27.000 en maximaal € 47.699 bij een 1-persoonshuishouden en hoger dan ca. € 37.500 en maximaal € 52.671 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 (inkomen in 2024 $\leq$ € 52.900 (1 pers) of $\leq$ € 61.215 (2 en meer))

Voor deze specifieke doelgroep is er voor het eerst in 2024 ruimte gemaakt in het toewijzingsbeleid. Dit is een afspraak met Huurdersvereniging Harlingen en gemeente Harlingen. Deze afspraken zijn vastgelegd in de Prestatieafspraken van 2024. Deze doelgroep zijn de zogenaamde lage middeninkomens. Het inkomen ligt bij deze doelgroep boven de zogenaamde staatssteungrens. Voor één persoonshuishouden is dit hoger dan € 47.699 en voor huishoudens met twee of meer personen is het hoger dan € 52.671. De zogenaamde 'vrije ruimte' van 15% van de toewijzingen die de Bouwvereniging heeft, wordt dus én ingezet voor 'noodgevallen' (denk hierbij bijvoorbeeld aan medische urgentie of urgentie o.b.v. herhuisvesting door sloop van de woning of brand). En ook voor de groep huurders die we benoemen als huishoudens met een laag middeninkomen. De maximale grenzen voor deze inkomens is € 52.900 voor één persoonshuishoudens en € 61.215 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. 10-06-2025.





## 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 85% van de woningen met een huurprijs beneden € 879,66 verhuren we aan huurders met een inkomen beneden de € 47.699/€ 52.671. De overige 15% **mag** aan hogere inkomens toegewezen worden. De Bouwvereniging voldoet in 2024 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 2024 is niet voorgekomen. Naast het verlenen van urgentie kunnen we in specifieke gevallen een woningzoekende ook bemiddelen naar een andere woning. In 2024 zijn er 46 woningen toegewezen via het bemiddelingsmodel. De onderverdeling wat betreft de criteria is als volgt:

- 8 woningen naar statushouders
- 26 woningen nieuwbouw Sien van Hulstlaan als gevolg van de herstructurering wooncentrum Almenum
- 7 reguliere woningen als gevolg van de herstructurering wooncentrum Almenum
- 1 woning omwille van medische urgentie
- 2 woningen vanwege een calamiteit of sociale urgentie
- 2 woningen vanwege voordracht voor een woongroep waar wonen en zorg onlosmakelijk verbonden zijn.

Bemiddeling kan ook aan de orde zijn 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 4.528 per ultimo 2024. Dit is een stijging van 338 woningzoekenden ten opzichte van ultimo 2023, opnieuw een hogere stijging dan vorig jaar (276). Van deze 4.528 woningzoekenden waren er 656 (593 in 2023) actief zoekend naar een woning in 2024. Actief woningzoekenden zijn degenen die in 2024 één keer of vaker hebben gereageerd op ons woningaanbod. Dit is 15% (14%) van het totaal dat ingeschreven staat.

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



| Type huishouden                   | Leeftijd        | Inkomen             | Aantal 2024 | Aantal 2023 |
|-----------------------------------|-----------------|---------------------|-------------|-------------|
| Eenpersoonshuishoudens            | < AOW leeftijd  | <= Huurtoeslaggrens | 646         | 639         |
|                                   |                 | > Huurtoeslaggrens  | 373         | 369         |
|                                   | >= AOW leeftijd | <= Huurtoeslaggrens | 265         | 208         |
|                                   |                 | > Huurtoeslaggrens  | 169         | 150         |
| Tweepersoonshuishoudens           | < AOW leeftijd  | <= Huurtoeslaggrens | 201         | 234         |
|                                   |                 | > Huurtoeslaggrens  | 199         | 250         |
|                                   | >= AOW leeftijd | <= Huurtoeslaggrens | 257         | 215         |
|                                   |                 | > Huurtoeslaggrens  | 302         | 295         |
| Drie- en meerpersoons-huishoudens | < AOW leeftijd  | <= Huurtoeslaggrens | 206         | 191         |
|                                   |                 | > Huurtoeslaggrens  | 117         | 116         |
|                                   | >= AOW leeftijd | <= Huurtoeslaggrens | 20          | 15          |
|                                   |                 | > Huurtoeslaggrens  | 18          | 18          |
| Onbekend *                        |                 |                     | 1755        | 1490        |

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

#### Verhoudingen huishoudensgrootte en doelgroep:

|                                  | 2024   |            | 2023   |            |
|----------------------------------|--------|------------|--------|------------|
|                                  | Aantal | Percentage | Aantal | Percentage |
| Eenpersoonshuishoudens           | 2.444  | 54%        | 2.241  | 54%        |
| Tweepersoonshuishoudens          | 1.533  | 34%        | 1.439  | 34%        |
| Drie- en meerpersoonshuishoudens | 551    | 12%        | 501    | 12%        |
| Primaire doelgroep               | 1.595  | 35%        | 1.502  | 36%        |
| Secundaire doelgroep             | 1.178  | 26%        | 1.198  | 29%        |
| Onbekend                         | 1.755  | 39%        | 1.490  | 35%        |

#### Indeling ingeschrevenen naar huidige woonsituatie:

|                        | 2023   |            | 2022   |            |
|------------------------|--------|------------|--------|------------|
|                        | Aantal | Percentage | Aantal | Percentage |
| Zelfstandig            | 3.084  | 68%        | 2.883  | 69%        |
| Onzelfstandig/onbekend | 1.444  | 32%        | 1.307  | 31%        |

#### Indeling ingeschrevenen naar leeftijdscategorie:

| Leeftijd           | 2024         |            | 2023         |            |
|--------------------|--------------|------------|--------------|------------|
|                    | Aantal       | Percentage | Aantal       | Percentage |
| Jonger dan 18 jaar | 0            | 0          | 0            | 0          |
| 18 t/m 24 jaar     | 588          | 13         | 528          | 13         |
| 25 t/m 34 jaar     | 651          | 14         | 597          | 14         |
| 35 t/m 44 jaar     | 467          | 10         | 419          | 10         |
| 45 t/m 54 jaar     | 554          | 12         | 536          | 13         |
| 55 t/m 64 jaar     | 774          | 17         | 695          | 16         |
| 65 t/m 74 jaar     | 797          | 18         | 757          | 18         |
| 75 jaar en ouder   | 697          | 16         | 685          | 16         |
| <b>Totaal</b>      | <b>4.528</b> | <b>100</b> | <b>4.190</b> | <b>100</b> |

VOOR WAARMERKINGS-  
DOELEINDEN



Verstegen accountants  
en adviseurs B.V.

d.d. 10-06-2025.



### Acceptatiegraad en reactiegraad

Er zijn 87 woningen aangeboden via advertenties en geaccepteerd. Hiervoor zijn 161 aanbiedingen gedaan, waarop 74 weigeringen zijn binnengekomen. Dit betekent een acceptatiegraad van 54,04%. Via de advertenties kwamen 5.090 reacties binnen. Dit betekent een reactiegraad van 58,5 per woning, een stijging ten opzichte van 2023 (53,9).

### De onderverdeling op wijken:

| Wijk/Dorp      | 2024            |                                      | 2023            |                                      |
|----------------|-----------------|--------------------------------------|-----------------|--------------------------------------|
|                | Aantal woningen | Gemiddeld aantal reacties per woning | Aantal woningen | Gemiddeld aantal reacties per woning |
| Binnenstad     | 21              | 67,90                                | 24              | 62,75                                |
| Koningsbuurt   | 0               |                                      | 0               | -                                    |
| Midlum         | 4               | 84,25                                | 1               | 82,00                                |
| Oosterparkwijk | 28              | 48,18                                | 46              | 41,54                                |
| Plan Zuid      | 22              | 46,14                                | 26              | 55,23                                |
| Rode Dorp      | 7               | 98,29                                | 10              | 95,40                                |
| Trebol         | 1               | 98,00                                | 5               | 46,20                                |
| Wijnaldum      | 4               | 44,25                                | 2               | 11,50                                |

### Onderverdeling naar woningtypen:

| Woningtype           | 2024            |                                      | 2023            |                                      |
|----------------------|-----------------|--------------------------------------|-----------------|--------------------------------------|
|                      | Aantal woningen | Gemiddeld aantal reacties per woning | Aantal woningen | Gemiddeld aantal reacties per woning |
| Appartement met lift | 18              | 46,06                                | 23              | 30,96                                |
| Appartement zonder   | 0               | -                                    | 6               | 44,67                                |
| Benedenwoning        | 10              | 38,00                                | 7               | 35,71                                |
| Bovenwoning          | 9               | 48,33                                | 11              | 47,09                                |
| Hoekwoning           | 21              | 77,10                                | 17              | 76,24                                |
| Seniorenwoning       | 5               | 21,40                                | 8               | 17,75                                |
| Tussenwoning         | 24              | 71,67                                | 42              | 61,83                                |

Naast de aanbiedingen via advertenties zijn 46 woningen via bemiddeling verhuurd. Grootste aandeel daarbij zijn toewijzingen aan huurders van wooncentrum Almenum, die door de herstructurering voorrang hebben gekregen voor wisselwoningen en nieuwbouw Sien van Hulstlaan.

VOOR WAARMERKINGS-  
DOELEINDEN



Verstegen accountants  
en adviseurs B.V.

d.d. 10-06-2025.



### Toegewezen woningen in 2024

In 2024 zijn in totaal 146 woningen verhuurd (2023: 129). 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 1-1-2024 t/m 31-12-2024:

|                               |                          | Huurklasse |                      |          |
|-------------------------------|--------------------------|------------|----------------------|----------|
| Huishoudtype                  | Huishoudinkomen per jaar | <= 650,43  | > 650,43 & <= 879,66 | > 879,66 |
| eenpersoons, < AOW-leeftijd   | <=27.725                 | 44         | 1                    | 0        |
| eenpersoons, AOW-leeftijd     | <=27.225                 | 26         | 0                    | 0        |
| eenpersoons, < AOW-leeftijd   | > 27.725                 | 8          | 7                    | 0        |
| eenpersoons, AOW-leeftijd     | > 27.225                 | 15         | 2                    | 0        |
| tweepersoons, < AOW-leeftijd  | <= 37.625                | 5          | 1                    | 0        |
| tweepersoons, AOW-leeftijd    | <= 36.675                | 6          | 0                    | 0        |
| tweepersoons, < AOW-leeftijd  | > 37.625                 | 3          | 5                    | 0        |
| tweepersoons, AOW-leeftijd    | > 36.675                 | 3          | 4                    | 0        |
|                               |                          |            |                      |          |
|                               |                          | Huurklasse |                      |          |
| Huishoudtype                  | Huishoudinkomen per jaar | <= 697,07  | > 697,07 & <= 879,66 | > 879,66 |
| drie en meer persoons, < AOW- | <= 37.625                | 9          | 0                    | 0        |
| drie en meer persoons, AOW-   | <= 36.675                | 0          | 0                    | 0        |
| drie en meer persoons, < AOW- | > 37.625                 | 0          | 6                    | 0        |
| drie en meer persoons, AOW-   | > 36.675                 | 0          | 0                    | 0        |
|                               |                          |            |                      |          |
| <b>Totaal</b>                 |                          | <b>119</b> | <b>26</b>            | <b>0</b> |

In totaal zijn er 92 woningen toegewezen aan woningzoekenden die recht hebben op huurtoeslag. Er zijn twee toewijzingen in deze groep gedaan waarbij de huur boven de grens van € 650,43/€697,07 is.

Helaas hebben we van één huurder geen nadere inkomensgegevens gekregen, zodat we niet kunnen vaststellen of deze passend is toegewezen. Wanneer we deze zouden toerekenen aan de groep niet passend, komen we erop dat 96,7% correct is toegewezen, waarmee voldaan is aan de passendheidstoets van minimaal 95% correct verhuurd.

#### Totaaloverzicht "scheefheid":

|                                                                  | 2024     |              | 2023     |            |
|------------------------------------------------------------------|----------|--------------|----------|------------|
|                                                                  | Aantal   | Percentage   | Aantal   | Percentage |
| Goedkope woningen (<452,20) toegewezen aan secundaire doelgroep  | 2        | 1,38%        | 0        | 0          |
| Woningen boven aftoppingsgrens toegewezen aan primaire doelgroep | 2        | 1,38%        | 0        | 0          |
| <b>Totaal</b>                                                    | <b>4</b> | <b>2,76%</b> | <b>0</b> | <b>0</b>   |

### Staatssteun

In 2024 moest minimaal 85% van de woningen beneden een huurprijs van € 879,66 toegewezen worden aan huurders met een inkomen beneden de vastgestelde inkomensgrenzen (eenpersoonshuishoudens: € 47.699 en meerpersoonshuishoudens € 52.671).

VOOR WAARMERKINGS-  
DOELEINDEN



Verstegen accountants  
en adviseurs B.V.

d.d. 10-06-2025.



De toewijzingen moeten per gemeente worden geadministreerd. De Bouwvereniging is alleen werkzaam in de gemeente Harlingen, waardoor de cijfers hieronder gelden voor de gemeente Harlingen.

In totaal zijn er in 2024 146 woningen verhuurd. Er zijn:

- 101 verhuurd aan eenpersoonshuishoudens met een inkomen beneden de € 47.699
- 41 verhuurd aan meerspersoonshuishoudens met een inkomen beneden de € 52.671
- 3 verhuurd aan huishoudens boven de geldende de grenzen.
- 1 woning verhuurd aan een huishouden met een onbekend inkomen.

Dit betekent dat 97,26% beneden de grenzen zijn toegewezen in 2024. Daarmee voldoet de Bouwvereniging aan de Europese regelgeving betreffende de staatssteun.

### Woningmutaties

De mutatiegraad bedroeg in 2024 7,35%. Van de 178 beëindigde huurcontracten, waren er 51 vanuit het wooncomplex Almenum. Deze woningen worden niet meer regulier verhuurd, maar zijn in 2024 gedeeltelijk ingezet voor wisselwoningen. Daarna worden ze gesloopt. Per 31 december stonden er 35 woningen leeg in Almenum. Vanuit ons voorraadplan zijn er drie woningen verkocht. Wanneer we deze woningen (geen reguliere doorverhuur) niet meenemen in de cijfers komen we op een mutatiegraad van 5,08%.

| Huurklasse in € | Aantal woningen | Percentage | Aantal mutaties | Percentage |
|-----------------|-----------------|------------|-----------------|------------|
| <250            | 1               | 0          | 0               | 0          |
| 250-300         | 2               | 0          | 0               | 0          |
| 300-350         | 16              | 1          | 2               | 1          |
| 350-400         | 65              | 3          | 8               | 4          |
| 400-450         | 127             | 5          | 11              | 6          |
| 450-500         | 204             | 8          | 22              | 12         |
| 500-550         | 316             | 13         | 62              | 35         |
| 550-600         | 518             | 21         | 55              | 31         |
| 600-650         | 807             | 33         | 10              | 6          |
| >650            | 367             | 15         | 8               | 4          |
| <b>Totaal</b>   | <b>2423</b>     | <b>100</b> | <b>178</b>      | <b>100</b> |

### Huisvesting statushouders

In het verslagjaar zijn er 8 (6) woningen verhuurd aan statushouders. De taakstelling van de gemeente Harlingen voor het huisvesten van statushouders wordt hiermee niet gehaald. In 2024 zijn er in totaal 20 (15) statushouders gehuisvest. De gemeente heeft per 1-1-2025 een achterstand op de wettelijke taakstelling van 24 personen.

### Cijfers over beschikbaarheid

De 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.

VOOR WAARMERKINGS-  
DOELEINDEN



Verstegen accountants  
en adviseurs B.V.

d.d. 10-06-2025.



### Huuraanpassing per 1 juli 2024

De gemiddelde huurverhoging per 1 juli 2024 is 5,3% geweest. Er is op basis van prijs-kwaliteit gedifferentieerd verhoogd. De percentages lagen tussen de 4,3% en 5,8%. 15 huurders, met een hoog inkomen (>62.191 voor eenpersoons- en >82.921 voor meerpersoonshuishoudens) hebben een inkomensafhankelijke huurverhoging gekregen van € 50 per maand. Vier huurders deden succesvol beroep op de regeling vanuit de Wet Eenmalige Huurverlaging die tot 31-12-2024 geldig was. Wooncomplex Almenum is uitgezonderd van een huurverhoging omdat voor deze woningen een sloopbesluit is genomen.

### Bezwaren huurverhoging

Er kwamen vijf bezwaren binnen tegen de huurverhoging. Alle vijf bezwaren werden weer ingetrokken omdat er niet aan de voorwaarden werd voldaan.

### 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 2024 het nodige plaatsgevonden. Hieronder een opsomming van noemenswaardige gebeurtenissen:

- Deelname vanuit de Bouwvereniging aan Wereld Wensdag vanuit het project “Keep em rolling”. Op meerdere plekken in de gemeente konden bewoners een wens doen. Uiteindelijk zijn er 39 wensen geteld waarvan een aantal is vervuld.
- Tijdens ‘NL doet’ van het Oranje Fonds is er een tuinochtend georganiseerd in de Klipper- en Karveelstraat nabij de buurtkamer ‘Voor Mekaar’. Bewoners konden zich aanmelden om gezamenlijk de voortuinen klaar te maken voor het voorjaar. Een vrijwilligster van de buurtkamer verzorgde daarbij een lunch.
- Net als in 2023 was er een boottocht inclusief een hapje en drankje voor trouwe huurders. Dit jaar voor huurders die langer dan 40 jaar bij de Bouwvereniging huren.
- De officiële opening van de sociale keuken in Nieuw Zuid is door een delegatie van de Bouwvereniging bezocht. De financiering van deze keuken is o.a. tot stand gekomen door een bijdrage van € 10.000 (2023) vanuit het BetereBuurtFonds.
- Dit fonds kreeg in 2024 te maken met 9 nieuwe aanvragen. 8 daarvan zijn gehonoreerd. Totaal aan kosten in 2024 is ca. € 12.500. Dit is inclusief de jaarlijkse subsidiebijdrage voor Nieuw Zuid. Eén aanvraag loopt over naar 2025
- Er zijn plannen gemaakt en opgenomen in de begroting voor 2025 voor het vergroten van de leefkwaliteit. Deze plannen zijn gekoppeld aan het geplande strategisch onderhoud. In 2024 is er leefkwaliteit toegevoegd bij het project aan de Prins Clausstraat. Naast een nieuwe douche en wc zijn er ook scootmobielbergingen gebouwd, ondergrondse containers geplaatst voor huisafval en kunnen de individuele postbussen van binnenuit worden geleegd.
- Huisregels voor onze wooncomplexen zijn opgesteld en afgestemd met de verschillende bewonerscommissies.
- In verband met het nieuwbouwproject aan de Sien van Hulstlaan en planmatig onderhoud in de Oosterparkwijk zijn er ijsjes uitgedeeld aan bewoners.
- Na brand in een wooncomplex zijn bewoners opgezocht om hun verhaal aan te horen
- Er was een campagne “red een plant” bij wooncentrum Almenum inclusief mooie ontmoetingen.
- Burendag en Kerst is gevierd in de Buurtkamer samen met de collega’s van Connexa en het Gebiedsteam van de gemeente Harlingen.
- Ook met deze partners én leerlingen van de RSG Simon Vestdijk een “kopje warmte” (warme chocolademelk) uitgedeeld aan bewoners van De Marne flat en aan de bewoners van de woontorens aan de C.P.M. Rommestraat.
- De oplevering van de nieuwbouwwoningen aan de Sien van Hulstlaan en het verhuizen van een kwetsbare groep oudere huurders met nabijheid van de woonconsulent.
- 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. 10-06-2025.





## Woningvoorraad

### Nieuwbouw

#### Toekomstig Almenum/Sien van Hulstlaan

In 2024 is de eerste 25 appartementen van Toekomstig Almenum gerealiseerd. Begin januari is, samen met bewoners en bouwers, de eerste paal geslagen en feestelijk gevierd. Nog voor de kerst konden de bewoners hun nieuwe appartementen betrekken.

Dit was de eerste van in totaal drie fasen waarin 162 appartementen van Almenum worden vervangen door 130 sociale huurappartementen en 25 vrije sector huurappartementen. De vrije sector huurappartementen worden in de derde fase gebouwd door Stichting Wooncentrum Harlinga. De planning is dat alle drie de fasen eind 2027 zijn afgerond.

#### De Veste

Op het voormalige terrein van Spaansen wordt door Kuin Vastgoedontwikkeling en Harns Invest een plan ontwikkeld voor in totaal 320 woningen. Er is een intentieovereenkomst gesloten met de ontwikkelaar om hiervan 64 sociale huurwoningen op te nemen. Het merendeel van de woningen zal bestaan uit appartementen. De verwachte start van de bouw is eind 2026. De realisatie is gefaseerd over meerdere jaren.

#### Abraham Kuiperstraat

Samen met de gemeente is het voornemen om op de groenstrook met bouwbestemming aan de A. Kuiperstraat 10-12 kleine gezinswoningen te realiseren. Het gaat om woningen met twee slaapkamers. De ambitie is om deze woningen in 2026 op te leveren.

#### Toekomstige gebiedsontwikkeling in de gemeente Harlingen

In de prestatieafspraken 2025 met de gemeente Harlingen en de Huurdersvereniging Harlingen is opgenomen dat de Bouwvereniging een positieve grondhouding aanneemt ten aanzien van het realiseren van 30% sociale huurwoningen in toekomstige ontwikkelplannen binnen de gemeente. Eind 2024 zijn, vooruitlopend op de formele vaststelling van deze afspraak, diverse gesprekken gevoerd met ontwikkelaars van verschillende locaties om te verkennen of het realiseren van 30% sociale huur haalbaar is. In 2025 worden enkele van deze initiatieven mogelijk verder geconcretiseerd.

#### Nieuwstraat

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

### Onderhoud woningen

De totale kosten voor onderhoud bedragen € 6,0 mln. in 2024. Het onderhoud is uit te splitsen in niet-planmatig en planmatig onderhoud. Van de totale onderhoudslast is ongeveer € 1,6 mln. 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 coördinator en regisseur voor het onderhoud.

VOOR WAARMERKINGS-  
DOELEINDEN



Verstegen accountants  
en adviseurs B.V.

d.d. 10-06-2025.



### Niet planmatig 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 uitgevoerd door de eigen onderhoudsdienst. De onderhoudsdienst wordt aangestuurd door de coördinator niet-planmatig onderhoud. De Bouwvereniging heeft één mutatieopzichter. Hij inspecteert de woningen bij een mutatie en geeft aan wat er voor een nieuwe verhuring aan de woning moet worden gedaan. 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 zijn de kosten voor Niet planmatig onderhoud ongeveer € 1,0 mln. in 2024. Door ziekte was er veel afwezigheid binnen de eigen onderhoudsdienst in 2024. De last voor het niet planmatige onderhoud is € 0,3 mln. hoger dan voorgaand jaar.

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

### Klein onderhoud

In 2024 zijn er meer meldingen voor klein onderhoud geweest (3.361) dan begroot (3.000). De kosten per melding zijn fors hoger (€ 233) dan de begroting (€ 200). Dit is een totale overschrijding van ca. € 84.000. Deels te verklaren door het hogere aantal meldingen en deels door complexe dure klussen zoals rioolproblemen, lekkages of asbestsaneringen.

### Mutatieonderhoud

In 2024 zijn er in 89 vrijgekomen woningen mutatiwerkzaamheden uitgevoerd. In de begroting is rekening gehouden met 150 woningen. De werkelijke kosten per woning in 2024 bedroegen € 4.731, terwijl in de begroting was uitgegaan van € 2.435 per woning. Deze stijging wordt met name veroorzaakt door extra werkzaamheden bij een klein aantal woningen, die meer onderhoud nodig hadden dan het standaard mutatieonderhoud. In 2024 is het totaal aantal kosten aan mutatieonderhoud ongeveer € 435.060 op een begroting van € 365.250.

### Keukenonderhoud

In 2024 zijn er 55 keukens vernieuwd op een begroting van 75. Het budget per keuken is ruim voldoende geweest. De kosten per geplaatste keuken bedragen € 5.278 terwijl er in de begroting een bedrag van € 5.120 was opgenomen per geplaatste keuken. De werkelijke kosten bedragen € 349.309 en zijn lager dan het begrote bedrag van € 383.993.

### Comfort+

In een woning met comfort+ kunnen bewoners op leeftijd langer zelfstandig wonen. Daarnaast zal een jongere bewoner ook meer comfort ervaren in een comfort+ woning. Wij maken woningen toegankelijker o.a. door het verwijderen van drempels en door het plaatsen van een tweede toilet op de bovenverdieping. In 2024 was het streven om 35 woningen aan te pakken. Deels op verzoek van een zittende huurder of bij mutatie. In 2024 zijn er 31 woningen aangepast waarvan 6 bij mutatie. Hier is een bedrag van € 625.452 voor uit gegeven. Dit bedrag is geactiveerd als zijnde een woningverbetering.

VOOR WAARMERKINGS-  
DOELEINDEN



Verstegen accountants  
en adviseurs B.V.

d.d. 10-06-2025.



### 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.

Voor 2024 was de begroting € 5,4 mln. aan uit te voeren werken. Dit is inclusief € 1,7 mln. overloop vanuit 2023. Uitgegeven is € 4,2 mln.

De geoffreerde prijzen voor de diverse projecten in 2024 sloten beter aan bij de begroting dan afgelopen jaar. Op totaalniveau sluiten de uitgaven goed aan bij de begroting. Op werkniveau zijn er zowel plussen als minnen ten opzichte van de begroting.

In het Oosterpark wilden we dit jaar beginnen met het plaatsen met sedum dakbedekking. De daken van de schuurtjes waar dit moest komen bleken, constructief gezien, hiervoor niet geschikt te zijn. De kosten voor traditionele dakbedekking is lager. Hierdoor ontstond bij dit complex een onderschijding.

Voor de complexen in de wijk Almenum stond er veertig procent van de uitvoering begroot in 2024 en rest voor 2025. Voor 2024 was iets meer dan € 1,0 mln. begroot. Gezien de drukte op de markt, afronding van Flora & Fauna onderzoeken en de capaciteit van de aannemer kan er pas begin 2025 gestart worden met de werkzaamheden. Er is wel gestart met voorbereidende werkzaamheden om direct te kunnen starten in 2025. Het budget is als overloop meegenomen naar 2025. Deze doorschuiving van het onderhoud is de belangrijkste oorzaak van de onderschijding op het budget van het planmatige onderhoud.

Tijdens het planmatig onderhoud aan de H. de Grootstraat en de Thorbeckestraat zijn ook de douches gerenoveerd bij de bewoners die hiervoor hebben gekozen. Er zijn 43 woningen voorzien van een nieuw betegelde badkamer en nieuw sanitair. Daarbij zijn de pijpventilatoren gereinigd zodat het vocht goed afgezogen kan worden uit de badkamer. In kader van woonomgeving zijn de centrale achterpaden herstraat en voorzien van verlichting (lantaarnpalen).

In 2024 zijn de delen voor verbetering en woonomgeving aan de Prins Clausstraat afgerond. Dit betreft verbeteringen aan de entrees en scootmobielruimten (woonomgeving) die gerealiseerd zijn. Dit betrof een langdurig traject. Door de prijsindexatie en de extra gestelde eisen aan de brandveiligheid was hier een overschijding te zien van € 0,1 mln.

De uitvoering van het monumentale complex woningen aan de Harnzerhof is in twee delen gesplitst waarvan een deel in 2024 is uitgevoerd en ander deel wordt in 2025 uitgevoerd. Voor dit complex was er in 2023 een uitgebreid Flora en Fauna onderzoek opgestart. Tijdens de voorbereiding van het werk bleek dat er een uitgebreid onderzoek plaats moest vinden. Uit deze onderzoeken bleek het noodzakelijk te zijn om vóór het volgende broedseizoen zoveel mogelijk af te kunnen ronden. Hierdoor moest de uitvoering in de laatste van maanden van 2024 en de eerste maanden van 2025 plaatsvinden. Er verschuift voor € 0,3 mln. aan kosten naar 2025. De kosten worden genomen op het moment van facturering voor het onderhoud. Naar verwachting zal het project binnen het begrootte bedrag worden uitgevoerd.

VOOR WAARMERKINGS-  
DOELEINDEN



Verstegen accountants  
en adviseurs B.V.

d.d. 10-06-2025.



In 2024 zijn 271 woningen (waarvan 103 appartementen) aangepakt. De totale onderhoudskosten aan planmatig onderhoud bedroegen ruim € 4,2 mln. Bij deze woningen werden standaard de volgende werkzaamheden uitgevoerd:

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

Naast de standaardwerkzaamheden zijn verschillende complex gerelateerde werkzaamheden uitgevoerd:

- Vervangen ramen en deuren
- Vervangen van cv-ketels
- Betegelen van douche en toiletten
- Reinigen gevels
- Hydrofoberen gevels en schoorstenen
- Vervangen van dakbedekking
- Vervangen van slechte kitvoegen in douches

### Contractonderhoud

Een onderdeel van het planmatig onderhoud is het contractonderhoud. De kosten voor contractonderhoud bedragen in 2024 € 563.805, -. Hiervan ging net als voorgaande jaren een groot deel naar onderhoud aan cv-ketels, warmtepompen, wtw en mv-onderhoud (66,7%) en liften (14,5%). De overige kosten (18,8%) werden voornamelijk besteed aan onder meer automatische deuropeners, inspecties aan (nood)verlichtingen en controles op hang-en-sluitwerk van kunststofkozijnen.

### Duurzaamheid

Het verduurzamen van het totale woningbezit is gelijktijdig met het planmatig onderhoud in de zeven jarig cyclus uitgevoerd. De gemeente heeft de regelgeving rond beschermd stadsgezicht en monumenten in 2022 aangepast. Hierdoor is het mogelijk om sinds de aanpassing een groot deel van ons woningbezit in de binnenstad met het beschermde stadsgezicht te voorzien van zonnepanelen zoals onze overige woningen deze ook hebben. In 2024 is er ook een positief besluit gekomen voor het plaatsen van zonnepanelen op de daken van de Harnzerhof. Deze worden gelijktijdig met de werkzaamheden geplaatst.

Sinds 2023 werken we met het nieuwe duurzaamheidsbeleid. Hier staat onder andere in dat we tot 2030 de woningen gereed maken om van het aardgas te gaan. In de woningen uit de jaren '80 en '90 waar al wel dakisolatie vanaf de nieuwbouw was aangebracht brengen we extra dakisolatie aan. Zo kan het gehele bezit in de toekomst makkelijker naar een andere warmtebron. In 2024 geldt deze dakaanpak voor de werken in de wijk Almenum en aan de woningen bij de Harnzerhof.

In 2023 zijn als pilot project zes woningen voorzien van een (hybride) warmtepomp. Wij zullen deze woningen meerdere jaren monitoren om te kijken hoe de energielasten zich verhouden tot de energielasten zoals deze voorheen waren. De eerste metingen laten zien dat dat er gemiddeld 40% Co2 reductie is behaald. In deze berekening is rekening gehouden met grijze stroom, wanneer er groene stroom is gebruikt zal dit een positief effect hebben op de reductie. Van kostenvoordeel is in beperkte mate sprake bij de huurder. De warmtepompen zijn geheel voor kosten van de corporatie geplaatst.

VOOR WAARMERKINGS-  
DOELEINDEN



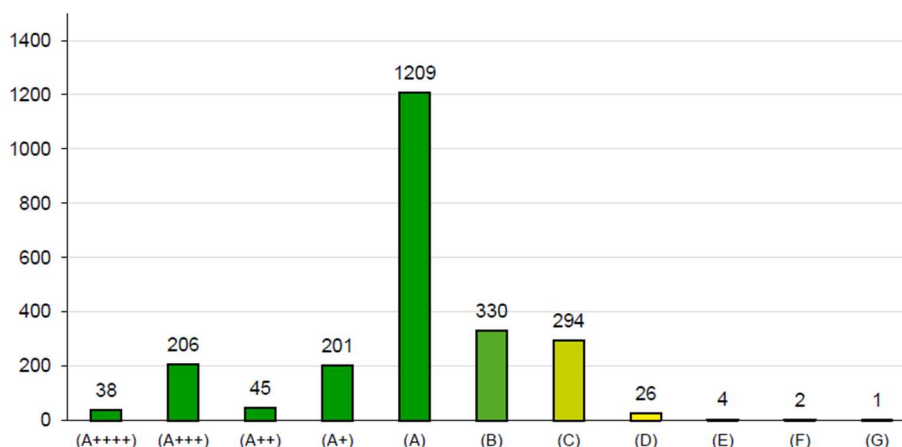
Verstegen accountants  
en adviseurs B.V.

d.d. 10-06-2025.

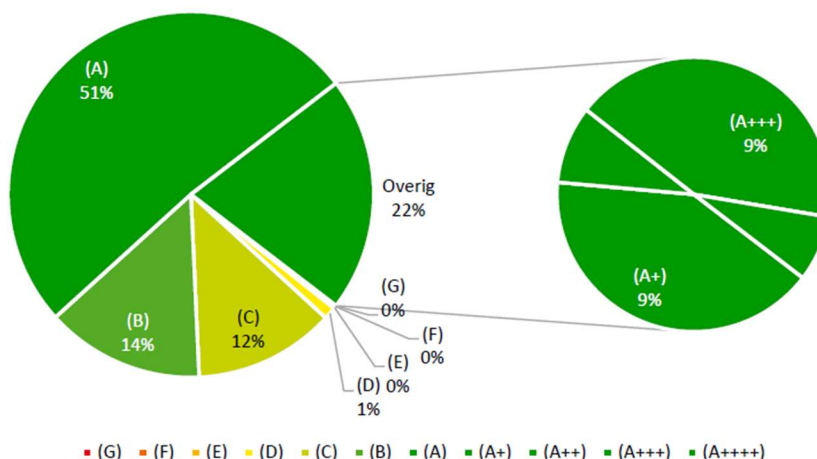


Het duurzaamheidsbeleid en de gerealiseerde nieuwbouw hebben tot gevolg dat we al enkele jaren een gemiddeld energielabel A hebben. Ook na het omzetten van onze energielabels, naar de nieuwe richtlijnen van de NTA8800, is ons gemiddelde energielabel nog steeds label A. Een afgemeld energielabel bij RVO 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.

**Aantal woningen per energielabel klasse**  
Totale voorraad - 1 januari 2025



**Verdeling energielabel klassen**  
Totale voorraad - 1 januari 2025



VOOR WAARMERKINGS-  
DOELEINDEN



Verstegen accountants  
en adviseurs B.V.

d.d. 10-06-2025.



# 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 30 % en in alle jaren;
- Een rentedekkingsgraad van minimaal 1,4;
- De loan-to-value op basis van de beleidswaarde dient onder de 70 % 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. De percentages voor de randvoorwaarden zijn in 2024 aangepast door het WSW. De berekening van de beleidswaarde gebeurt sinds dit jaar op een andere manier. De beleidswaarde is stijgt sector-breed. Daarmee zijn de normen aangepast. Ook voor de Bouwvereniging is in 2024 een duidelijke stijging van de beleidswaarde te zien.

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 2024

Het verslagjaar 2024 is afgesloten met een positief resultaat van € 19,7 mln. (2023 € 16,3 mln. negatief). Het positieve resultaat komt grotendeels door de hogere marktwaarde van het bezit à € 19,3 mln. De afwaardering door sloop van de marktwaarde van de tweede fase van Almenum en twee woningen in Wijnaldum hadden een negatief effect van € 3,9 mln. Het grote verschil met 2023 komt doordat in dat jaar de gehele toekomstige onrendabele top voor de nieuwbouw van 130 woningen Almenum toen is genomen.

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

- Extra huuropbrengsten van 0,2 mln. euro door de huurverhoging in juli 2024. De nieuwe woningen zijn in december opgeleverd en hadden weinig invloed op de totale huursom.
- Het onderhoud is ruim € 0,6 mln. lager doordat een deel van het onderhoud is doorgeschoven naar 2025 en doorschuivingen uit voorgaande jaren steeds kleiner worden.



- De verkoopopbrengst is verdubbeld. Er zijn het afgelopen drie huurwoningen verkocht tegenover twee in 2022.
- De grootste verschuiving is te zien bij de waardeveranderingen. In 2023 is de gehele onrendabele top genomen voor de nieuwbouw van project Almenum gedaan. De totale waardeverandering was hier mee 19,1 mln. negatief. In 2024 waren deze onrendabele toppen er niet maar is de marktwaarde wel hoger dan in 2023. De positieve waarde verandering voor dit jaar is € 15,4 mln.
- De overige organisatiekosten zijn dit jaar € 0,6 mln. lager dan voorgaand jaar. In 2023 is eenmalig een bedrag van € 0,6 mln. van de eigen huisvesting afgeboekt. Deze last was er in 2024 niet.

### Jaarrekening ten opzichte van begroting

Het jaarresultaat is € 3,0 miljoen beter dan begroot. Dit wordt voor € 2,1 mln. veroorzaakt door de hogere marktwaarde van het totale bezit. Voor de begroting was rekening gehouden met een waardestijging van € 13,3 mln. Dit is met inbegrip van de afwaardering van de sloopwoningen 15,4 mln. geworden. Voor de leefbaarheid is een positief verschil van € 0,4 mln. gepresenteerd. In de begroting voor de leefbaarheid zat € 0,4 mln. voor het plaatsen van nieuwe entrees bij de gebouwen aan de Prins Clausstraat. Dit was ingezet als het opwaarderen van de woonomgeving. In de jaarrekening zijn deze lasten geactiveerd en komen daarom niet tot uiting in de winst en verliesrekening.

In bedragen ziet de totale realisatie ten opzichte van de begroting voor 2024 er als volgt uit:

| Jaarrekening t.o.v. begroting                                             | Begroting     | Jaarrekening  | Vershil      |
|---------------------------------------------------------------------------|---------------|---------------|--------------|
| Bedragen x € 1.000                                                        | 2024          | 2024          |              |
| Huuropbrengsten                                                           | 16.323        | 16.540        | 217          |
| Opbrengsten servicecontracten                                             | 530           | 473           | -57          |
| Lasten servicecontracten                                                  | -550          | -669          | -119         |
| Lasten verhuur en beheeractiviteiten                                      | -1.738        | -1.565        | 173          |
| Lasten onderhoudsactiviteiten                                             | -6.029        | -5.985        | 44           |
| Overige directe operationele lasten exploitatie bezit                     | -1.205        | -1.228        | -23          |
| <b>Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille</b>                   | <b>7.331</b>  | <b>7.567</b>  | <b>236</b>   |
| Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille                                     | 925           | 578           | -347         |
| Toegerekende organisatiekosten                                            | -47           | -21           | 26           |
| Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille                                 | -634          | -361          | 273          |
| <b>Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille</b>          | <b>244</b>    | <b>196</b>    | <b>-48</b>   |
| Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille               | 11.723        | 19.334        | 7.611        |
| Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille                          | 1.578         | -3.923        | -5.501       |
| <b>Waardeveranderingen resultaat verkoop vastgoed portefeuille</b>        | <b>13.301</b> | <b>15.412</b> | <b>2.111</b> |
| <b>Overige organisatiekosten</b>                                          | <b>-592</b>   | <b>-567</b>   | <b>25</b>    |
| <b>Leefbaarheid</b>                                                       | <b>-735</b>   | <b>-328</b>   | <b>407</b>   |
| Waardeveranderingen van financiële vaste activa en van effecten           | 250           | 299           | 49           |
| Opbrengst van vorderingen die tot de vaste activa en van effecten behoren |               |               |              |
| Rentelasten en soortgelijke kosten                                        | -2.003        | -1.903        | 100          |
| <b>Financiële baten en lasten</b>                                         | <b>-1.753</b> | <b>-1.604</b> | <b>149</b>   |
| <b>Resultaat uit gewone bedrijfsvoering voor belastingen</b>              | <b>17.797</b> | <b>20.677</b> | <b>2.880</b> |
| Belastingen resultaat uit gewone bedrijfsvoering                          | -1.100        | -933          | 167          |
| <b>Resultaat uit gewone bedrijfsvoering na belastingen</b>                | <b>16.697</b> | <b>19.742</b> | <b>3.046</b> |

VOOR WAARMERKINGS-  
DOELEINDEN



Verstegen accountants  
en adviseurs B.V.

d.d. 10-06-2025.



## Treasury

### Financieringen

In het treasuryjaarplan 2024 stond dat we voor maximaal € 10 mln. aan nieuwe financieringen aan zouden trekken. Naast dat een fixe lening van € 5 mln. afliep zou dit een extra lening van € 5 mln. zijn. In 2024 is de fixe lening geherfinancierd en is er een nieuwe lening van € 3 mln. aangetrokken. Het verschil van € 2 mln. kon niet worden verwerkt in de aan te trekken lening omdat het borgingsplafond voor 2024 hiervoor onvoldoende was. Met de opname van de aanwezige roll-over lening ad 2,9 mln. is deze liquiditeitsbehoefte opgelost. In 2025 is er weer voldoende plafond en zal het restant voor de nieuwbouw alsnog geleend worden en de roll-over lening weer grotendeels worden afgelost. De totale leningportefeuille is van € 88 mln. naar € 93,7 mln. gestegen.

De gemiddelde rente over het totaal van de externe financieringen is 2,25 %. In 2023 was dit 2,12 %. Doordat de rente een stijgende lijn vertoont ten opzichte van de voorgaande jaren stijgt het gemiddelde met het afsluiten van nieuwe leningen.

### Marktwaaarde financieringen

In het verleden zijn leningen met een erg lage rente afgesloten. De gemiddelde rente van de leningen is daarmee lager dan de rente voor de leningen per 31 december was. De nominale waarde van de leningen is hoger dan de marktwaaarde van de leningen op 31 december 2024. De marktwaaarde is 93,0 mln. terwijl de waarde volgens de balans voor alle leningen € 93,7 mln. is.

### Beleidswaarde versus waarde lening portefeuille

De beleidswaarde is dit jaar op een nieuwe voorgeschreven manier opgesteld. De beleidswaarde is door de nieuwe rekenmethodiek fors gestegen en bedraagt nu bijna € 295 mln. De verhouding tussen de lening portefeuille en de beleidswaarde bedraagt 31,8 %. Het voorgaande verslagjaar was deze verhouding 41,4 %. Intern hanteren we de grens dat de maximale omvang van de leningportefeuille maximaal 70% van de totale beleidswaarde mag zijn. Dit is gelijk aan de grens die het WSW stelt.

### Beleggingen en liquiditeiten

De Bouwvereniging heeft in 2024 geen beleggingen of liquide middelen langer dan twee jaar uitstaan. Het liquiditeitssaldo bedraagt € 1,5 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 2024 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. 10-06-2025.



| Exclusief nieuwe financieringen                | 2025         | 2026         | 2027         | 2028          | 2029         | 2030         | 2031         | 2032         | 2033          | 2034         |
|------------------------------------------------|--------------|--------------|--------------|---------------|--------------|--------------|--------------|--------------|---------------|--------------|
| <b>Bedragen (x € 1.000)</b>                    |              |              |              |               |              |              |              |              |               |              |
| Totaal financiering ultimo vorig verslagjaar   | 92.158       | 103.886      | 109.116      | 136.427       | 142.910      | 152.240      | 152.843      | 149.959      | 148.930       | 146.945      |
| Renteconversies                                |              |              |              |               |              |              |              |              |               |              |
| Contractuele aflossingen                       | 114          | 3.114        | 114          | 10.074        | 5.000        | 3.500        | 5.000        | 4.000        | 9.500         | 7.000        |
| Opslagherzieningen basisrenteleningen (50%)    | 2.000        |              | 2.000        |               | 2.000        |              | 2.000        |              | 2.000         |              |
| <b>Risicopositie excl. nieuwe financiering</b> | <b>2.114</b> | <b>3.114</b> | <b>2.114</b> | <b>10.074</b> | <b>7.000</b> | <b>3.500</b> | <b>7.000</b> | <b>4.000</b> | <b>11.500</b> | <b>7.000</b> |
| Portefeuilrisico                               | 2%           | 3%           | 2%           | 7%            | 5%           | 2%           | 5%           | 3%           | 8%            | 5%           |
| Norm                                           | 15%          | 15%          | 15%          | 15%           | 15%          | 15%          | 15%          | 15%          | 15%           | 15%          |

| Inclusief nieuwe financieringen                | 2025          | 2026         | 2027          | 2028          | 2029          | 2030         | 2031         | 2032         | 2033         | 2034         |
|------------------------------------------------|---------------|--------------|---------------|---------------|---------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
| <b>Bedragen (x € 1.000)</b>                    |               |              |               |               |               |              |              |              |              |              |
| Nieuwe financiering excl. herfinanciering      | 11.729        | 5.230        | 27.311        | 6.482         | 9.331         | 603          | -2.884       | -1.029       | -1.986       | -3.400       |
| Portefeuilrisico                               | 2.114         | 3.114        | 2.114         | 10.074        | 7.000         | 3.500        | 7.000        | 4.000        | 11.500       | 7.000        |
| <b>Risicopositie incl. nieuwe financiering</b> | <b>13.843</b> | <b>8.344</b> | <b>29.425</b> | <b>16.556</b> | <b>16.331</b> | <b>4.103</b> | <b>4.116</b> | <b>2.971</b> | <b>9.514</b> | <b>3.600</b> |
| Totaal financiering leningen ultimo jaar       | 103.886       | 109.116      | 136.427       | 142.910       | 152.240       | 152.843      | 149.959      | 148.930      | 146.945      | 143.544      |
| Bedrijfseconomisch renterisico                 | 13%           | 8%           | 22%           | 12%           | 11%           | 3%           | 3%           | 2%           | 6%           | 3%           |
| Norm                                           | 15%           | 15%          | 15%           | 15%           | 15%           | 15%          | 15%          | 15%          | 15%          | 15%          |

## Rentederivaten

De Bouwvereniging heeft geen losse derivaten die gekoppeld zijn aan leningen. Hierdoor zijn er geen contractuele verplichtingen voor bijstortingen in verband met lagere 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 2024 een bedrag van € 299.000 als bate teruggenomen.

## Marktwaarde en beleidswaarde

### Marktwaarde

In 2024 zijn er 68 woningen gesloopt, waaronder 66 woning in Almenum en twee woningen in Wijnaldum. Naast de sloopwoningen zijn er drie woningen verkocht in 2024. Deze mutaties hebben een negatief effect op de marktwaarde. Ondanks het negatieve effect van de gesloopte en verkochte woningen is de marktwaarde gestegen in 2024. De stijging wordt mede veroorzaakt door de aankoop van twee woningen en de oplevering van 26 nieuwbouwwoningen aan de Sien van Hulstlaan. Ook de parameter wijzigingen vanuit het marktwaardehandboek, zoals prijsinflatie en leegwaardeontwikkeling, hebben een positieve invloed op de marktwaarde.

Alle woningcorporaties zijn verplicht om hun bezit te waarderen op marktwaarde. De veranderingen in de marktwaarde, die zowel in de balans als in de winst- en verliesrekening zichtbaar zijn, worden grotendeels veroorzaakt door marktontwikkelingen binnen het bezit. De Bouwvereniging hanteert voor de marktwaardering het waarderingshandboek van de Autoriteit Woningcorporaties. In dit handboek worden alle parameters voorgeschreven die aan het einde van het jaar toegepast moeten worden. De softwareleverancier verwerkt deze parameters in haar software en ontvangt hiervoor een certificaat van de Autoriteit, als bewijs dat dit correct is uitgevoerd.

VOOR WAARMERKINGS-  
DOELEINDEN



Verstegen accountants  
en adviseurs B.V.

d.d. 10-06-2025.



## Beleidswaarde

De beleidswaarde kent sinds dit jaar een nieuwe berekenmethodiek. Voorheen was de beleidswaarde een afgeleide van de marktwaarde, bedoelt om met afslagen op de marktwaarde eigen beleid in een waarde om te zetten. Vanaf 2024 is dit veranderd en wordt de beleidswaarde zelfstandig berekend. Deze wijziging is ingevoerd om de beleidswaarde beter af te stemmen op de beleidsmatige inzet en strategie van woningcorporaties.

In de Richtlijnen voor de Jaarverslaggeving heeft Richtlijn 645 betrekking op de jaarverslaggeving van Toegelaten Instellingen. Hierin is bepaald dat woningcorporaties waarderen op basis van de marktwaarde en zij op basis van eigen beleid een beleidswaarde presenteren in de toelichting op de balans. De nieuwe rekenmethodiek biedt meer transparantie en moet er voor zorgen dat er betrouwbaardere lange termijn planningen mogelijk zijn waarbij de beleidswaarde niet de marktontwikkeling reflecteert maar het beleid inzichtelijk maakt. Vanaf het boekjaar 2026 zal de beleidswaarde de marktwaarde vervangen als balanswaardering van het bezit.

De beleidswaarde maakt deel uit van het verticale toezichtmodel van de Autoriteit Woningcorporaties (Aw) en het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW). Voor de externe toezichthouders is met name de beleidswaarde van belang. In de jaarrekening is de balans op marktwaarde gebaseerd. De beleidswaarde wordt in de toelichting op de balans onder de materiële vaste activa in exploitatie gepresenteerd.

Vanaf 2024 speelt de disconteringsvoet een centrale rol bij het bepalen van de contante waarde van toekomstige kasstromen. Waar eerder gewerkt werd met een disconteringsvoet per regio, is in de nieuwe rekenmethodiek gekozen voor een marktconforme benadering. Het gebruik van een uniforme disconteringsvoet binnen de sector vergroot de onderlinge vergelijkbaarheid tussen corporaties en versterkt de betrouwbaarheid van de beleidswaarde als stuurinformatie.

Bij het opstellen van de jaarrekening worden diverse aannames 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, zoals zichtbaar 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 waarderen van het bezit. Dit handboek met toe te passen normen wordt jaarlijks uitgegeven door de overheid. Het handboek voor 2024 is in maart 2025 definitief geworden.

## Beleidsmatige uitgangspunten

Voor het bepalen van de beleidswaarde moeten consistente uitgangspunten worden bepaald. Denk hierbij aan huurbeleid, strategisch voorraadbeleid, ingerekende onderhoudskosten en toekomstige (toegewezen) beheerslasten om het verhuren mogelijk te maken voor de Bouwvereniging.

Voor het huurbeleid in 2024 is bepaald dat de streefhuren gemiddeld 62,5% van de maximale huurprijs zullen bedragen. Bij kwalitatief betere woningcomplexen wordt er gestreefd naar 70%, terwijl voor het overige bezit een streefhuur van 62% geldt. Uitzonderingen op dit beleid zijn de complexen die beschikbaar en betaalbaar moeten blijven voor specifieke doelgroepen. De Bouwvereniging zorgt ervoor dat deze huurprijzen nooit boven een bepaalde grens komen.

VOOR WAARMERKINGS-  
DOELEINDEN



Verstegen accountants  
en adviseurs B.V.

d.d. 10-06-2025.



Het strategisch voorraadbeleid is in 2024 herijkt en streeft naar een wensvoorraad van 2.700 woningen in 2035.

De ingerekende onderhoudskosten werden in voorgaande jaren als norm opgenomen per complex. Met de nieuwe rekenmethodiek zijn de geschatte onderhoudskosten per jaar opgenomen. Hierbij wordt geen normbedrag meer gebruikt. De onderhoudskosten zijn voor een exploitatieperiode van 60 jaar ingerekend en bedragen gemiddeld, inclusief indexatie, € 5.061 per woning. Dit is een geïndexeerd gemiddelde over de volledige exploitatieperiode van 60 jaar. Om een goed beeld te krijgen van de gemiddelde onderhoudskosten per vhe voor de komende jaren wordt het gemiddelde over de exploitatieperiode van 60 jaar hieronder vergeleken met het gemiddelde op korte termijn:

|                                                          |         |
|----------------------------------------------------------|---------|
| Gemiddelde onderhoudskosten 2025:                        | € 2.803 |
| Gemiddelde onderhoudskosten 2025-2084 (incl. indexatie): | € 5.061 |

De beheerslasten worden, ook in de nieuwe methodiek, als norm meegenomen in de beleidswaarde van het bezit en zijn berekend aan de hand van een exploitatieperiode van 15 jaar. De beheernorm is voor 2024 vastgesteld op een bedrag van € 1.178 per woning. Onder de beheerslasten vallen alle directe en indirecte kosten die rechtstreeks gerelateerd zijn aan de verhuur- en beheeractiviteiten van de Bouwvereniging.

Door de verlaging van de disconteringsvoet is de beleidswaarde in 2024 fors gestegen. De waarde is met € 95 mln. gestegen tot bijna € 295 mln. Het verschil tussen de gepresenteerde marktwaarde van € 325 mln. op de balans en de beleidswaarde is hiermee niet erg groot meer. Met 90,7 % van de marktwaarde liggen de waarden niet veel meer uit elkaar.

## 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 2024 3,68. De komende 10 jaar zal deze ratio volgens de meerjarenbegroting, zoals vastgesteld in december 2024, niet onder de minimale waarde van 1,4 dalen.

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 € 45,3 mln.

VOOR WAARMERKINGS-  
DOELEINDEN



Verstegen accountants  
en adviseurs B.V.

d.d. 10-06-2025.



De uitgaven voor investeringen in het bestaande bezit bedragen € 25,0 mln. Dit is inclusief het na 2030 aardgasloos maken van woningen. Het verschil van ruim € 20 mln. zijn de eigen middelen die in worden gebracht in de nieuwbouwopgave. Het totaal van de ingeschatte kosten voor nieuwbouwinvesteringen is de komende 10 jaar € 80,5 mln.

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 70%;
- Solvabiliteit, meet de omvang van het vermogen op beleidswaarde van de corporatie in relatie tot het totale vermogen. Minimale norm is 30%;
- 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 2024 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 2024 berekend voor de komende jaren op basis van het toen bekende waarderingshandboek.

| Begroting 2025-2034                    | 2025  | 2026  | 2027  | 2028  | 2029  | 2030  | 2031  | 2032  | 2033  | 2034  |
|----------------------------------------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|
| Solvabiliteit o.b.v. beleidswaarde (%) | 60,62 | 55,87 | 52,59 | 50,51 | 50,70 | 51,76 | 51,94 | 53,47 | 54,93 | 56,35 |
| Interest Coverage Ratio                | 2,52  | 2,77  | 2,60  | 2,03  | 2,25  | 2,12  | 2,17  | 2,23  | 2,45  | 2,26  |
| Loan-to-value o.b.v. beleidswaarde (%) | 37,43 | 38,60 | 45,42 | 46,66 | 48,19 | 47,55 | 46,23 | 45,56 | 44,28 | 42,85 |
| Dekkingsgraad (%)                      | 27,74 | 28,72 | 34,59 | 35,48 | 36,65 | 35,86 | 34,68 | 34,06 | 32,83 | 31,57 |

Er zijn een vijftal scenario's gemaakt waarbij:

- De huursomstijging de helft is van de zes procent zoals afgesproken in de nationale prestatieafspraken;
- Extra nieuwbouw van 100 woningen boven op de begrote aantallen;
- Extra nieuwbouw van 280 extra woningen als zijnde in het kader van solidariteit ook andere corporaties mogelijk kunnen helpen met hun bestaande opgave;
- Extra bouwkostenstijging van 1,5 %;
- Extra rentestijging van 2 %

Bij al deze vijf de scenario's blijft de Bouwvereniging voor de komende 10 jaar binnen de hiervoor gestelde normen. Daarnaast is een stresstest als zesde scenario gemaakt. Deze stresstest berekent tot in hoeverre de rente en bouwkosten extra kunnen stijgen waarbij wel de gehele volkshuisvestelijke opgave wordt uitgevoerd. Dit is het geval als de bouwkostenstijging per jaar meer dan 2,0 % is boven de al ingerekende bouwkostenstijging en tegelijkertijd de rente structureel 2,5 % hoger is dan de ingerekende rente voor de meerjarenbegroting.

VOOR WAARMERKINGS-  
DOELEINDEN



Verstegen accountants  
en adviseurs B.V.

d.d. 10-06-2025.





## Huurbevriezing 2025 en 2026

Bovenstaande cijfers en beschouwing voor de toekomst zijn geïnd op de interne plannen voor investeringen van de Bouwvereniging en de stijging van de huurinkomsten volgens de nationale prestatieafspraken tussen de overheid en de corporatiesector. Deze overeenkomst is in december 2024 getekend tussen de partijen. In de voorjaarsnota zijn de regerende partijen met het plan gekomen om voor de jaren 2025 en 2026 de huren niet te gaan verhogen. Als dit door gaat geeft dit een heel ander beeld voor de bovenstaande cijfers. Er komt jaarlijks, door het cumulerende effect van blijvend minder huurinkomsten, minder geld binnen. De operationele kasstroom vermindert hierdoor sterk. Voor dezelfde investeringen is daarmee meer vreemd vermogen nodig wat de totale rentelast laat toenemen terwijl er minder ruimte ontstaat de rentelasten in de toekomst te betalen. Dit komt het beste tot uiting in de ICR. Na doorrekening van de huurbevriezing ontwikkelt de ICR zich als volgt:

| Scenario / Jaar                    | 2025 | 2026 | 2027 | 2028 | 2029 | 2030 | 2031 | 2032 | 2033 | 2034 |
|------------------------------------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|
| <b>Huurbevriezing 2025 en 2026</b> |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |
| Interest Coverage Ratio            | 2,28 | 2,25 | 2,00 | 1,55 | 1,80 | 1,70 | 1,74 | 1,78 | 1,98 | 1,80 |

De Bouwvereniging komt nog niet direct in een continuïteit probleem door de daling in de kasstroom. Het strategisch voorraadbeleidsplan schrijft voor dat we naar 2.700 woningen willen toegroeien. In de begroting wordt rekening gehouden met een groei naar 2.600 woningen. Verdere groei naar het gewenste aantal woningen wordt bij doorgaan van de gepresenteerde plannen en zonder een degelijke structurele compensatie, een moeilijk te realiseren opgave.

Onder de gebeurtenissen na balansdatum in de jaarrekening bij dit jaarverslag is toegelicht dat dit voornemen uit de voorjaarsnota van het kabinet invloed kan hebben op de interpretatie van de jaarcijfers met de financiële implicaties.

VOOR WAARMERKINGS-  
DOELEINDEN



Verstegen accountants  
en adviseurs B.V.

d.d. 10-06-2025.



## Vennootschapsbelasting

In de jaarrekening is een last als vennootschapsbelasting opgenomen van € 1,14 mln. Hiervan moet € 1.07 mln. betaald worden. Het restant is een mutatie in de voorziening van de actieve belastinglatenties. De voorlopige aanslag VPB 2024 bedraagt € 1,1 mln. De voorlopige aanslag is daarmee nagenoeg even hoog als de berekende VPB last aan het einde van het jaar.

In de toelichting op de winst-en-verliesrekening staat de verrekening van de commerciële winst voor belasting van € 20,7 mln. naar het belastbare resultaat van € 4,2 mln. De grootste verschillen zijn de afwaarderingen voor gesloopte woningen en de hogere marktwaarde. Deze waardeveranderingen zijn in totaal gecorrigeerd voor € 15,6. Daarnaast worden nog correcties gemaakt voor de verkoopopbrengst, de afschrijvingen en de rente die voor woningcorporaties niet geheel aftrekbaar is als kostenpost.

Bij het opmaken van de jaarrekening zijn de belastingaangiften tot en met 2022 ingediend en ook allemaal al definitief afgewikkeld door de belastingdienst. In 2024 was er langere tijd discussie over afwaardering voorafgaande aan sloop in de aangiften 2019 en 2020. Eind 2024 is met de belastingdienst een akkoord bereikt over hoe deze afwaarderingen te verwerken en is daarmee tevens afgesproken dat de aangiften 2021 en 2022 door de belastingdienst worden gevolgd. In 2025 is het teveel betaalde bedrag aan belasting over 2019 en het fiscale verlies van 2022 geheel verrekend voor een bedrag van € 0,7 mln.

VOOR WAARMERKINGS-  
DOELEINDEN

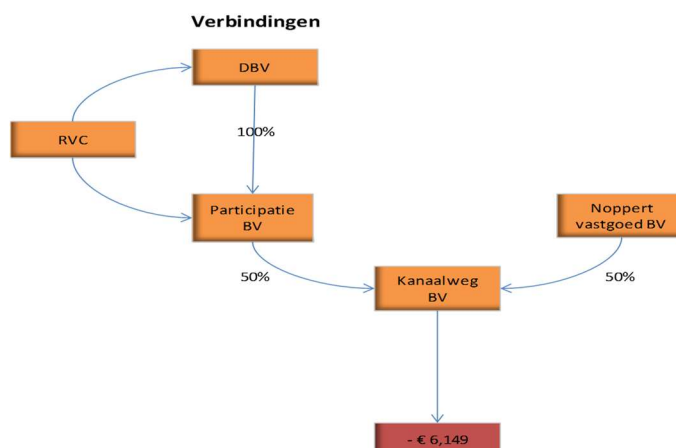


Verstegen accountants  
en adviseurs B.V.

d.d. 10-06-2025.



## 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 2024 een negatief resultaat van € 218,-. De B.V. heeft in 2024 geen activiteiten gehad. Er zijn geen opbrengsten geweest. De kosten bestonden uit bankkosten.

Ultimo 2024 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 2026. 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 2024 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 2026.

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 2024 heeft de Kanaalweg B.V. een negatief resultaat behaald van € 6.149. De Kanaalweg B.V. heeft aan het einde van dit boekjaar een eigen vermogen van € 125.944.

VOOR WAARMERKINGS-  
DOELEINDEN



Verstegen accountants  
en adviseurs B.V.

d.d. 10-06-2025.

## Kengetallen

| KENGETALLEN PER ULTIMO BOEKJAAR       |                                                |              |              |              |              |
|---------------------------------------|------------------------------------------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
|                                       |                                                | 2024         | 2023         | 2022         | 2021         |
| <b>Verhuureenheden in exploitatie</b> |                                                |              |              |              |              |
| <i>Sociaal vastgoed</i>               |                                                |              |              |              |              |
| -                                     | VHE's zelfstandig                              | 2.422        | 2.465        | 2.469        | 2.375        |
| -                                     | VHE's onzelfstandig                            | 4            | 4            | 4            | 4            |
| -                                     | Bedrijfsruimten Almenum                        | 6            | 6            | 6            | 6            |
| -                                     | Overige bedrijfsruimten/winkels                | 2            | 2            | 2            | 2            |
| -                                     | Intramuraal zorgvastgoed                       | 66           | 66           | 66           | 69           |
|                                       | <b>Totaal aantal verhuureenheden (VHE's)</b>   | <b>2.500</b> | <b>2.543</b> | <b>2.547</b> | <b>2.456</b> |
| <i>Vastgoedbeleggingen</i>            |                                                |              |              |              |              |
| -                                     | VHE's zelfstandig                              | 2            | 2            | 2            | 3            |
| -                                     | Garages                                        | 0            | 0            | 0            | 0            |
|                                       | <b>Totaal aantal verhuureenheden (VHE's)</b>   | <b>2</b>     | <b>2</b>     | <b>2</b>     | <b>3</b>     |
|                                       | <b>Totaal aantal verhuureenheden (VHE's)</b>   | <b>2.502</b> | <b>2.545</b> | <b>2.449</b> | <b>2.459</b> |
|                                       | Gemiddelde grondslag onroerende-zaak belasting | 171          | 155          | 130          | 135          |
| <b>Mutaties sociaal vastgoed</b>      |                                                |              |              |              |              |
| -                                     | Aantal nieuw opgeleverd                        | 26           | 0            | 118          | 0            |
| -                                     | Aantal aangekocht                              | 2            | 0            | 2            | 0            |
| -                                     | Aantal verkocht                                | -3           | -4           | -2           | -7           |
| -                                     | Aantal gesloopt                                | -68          | 0            | -26          | -0           |
| -                                     | Herclassificatie sociaal vastgoed              | 0            | 0            | -2           | 0            |
|                                       | <b>Aantal mutaties per saldo</b>               | <b>-43</b>   | <b>-4</b>    | <b>90</b>    | <b>-7</b>    |

VOOR WAARMERKINGS-  
DOELEINDEN



Verstegen accountants  
en adviseurs B.V.

d.d. 10-06-2025.



|                                                       |                                                  | 2024         | 2023         | 2022         | 2021         |
|-------------------------------------------------------|--------------------------------------------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
| <b>Aantal zelfstandige VHE's naar huurprijsklasse</b> |                                                  |              |              |              |              |
| -                                                     | Goedkoop (<=kwaliteitskortingsgrens)             | 288          | 356          | 384          | 416          |
| -                                                     | Betaalbaar (<=Lage aftoppingsgrens)              | 1.825        | 1.934        | 1.839        | 1.779        |
| -                                                     | Betaalbaar 2 (<=Hoge aftoppingsgrens)            | 176          | 93           | 147          | 135          |
| -                                                     | Bereikbaar (<=Liberalisatiegrens)                | 135          | 84           | 101          | 48           |
|                                                       | <b>Totaal aantal VHE's</b>                       | <b>2.424</b> | <b>2.471</b> | <b>2.378</b> | <b>2.385</b> |
| <b>Onderhoudskosten</b>                               |                                                  |              |              |              |              |
| -                                                     | Kosten niet planmatig onderhoud per vhe          | 905          | 674          | 688          | 551          |
| -                                                     | Kosten planmatig onderhoud per vhe               | 1.487        | 1.228        | 1.240        | 1.959        |
|                                                       | <b>Totale kosten per vhe</b>                     | <b>2.392</b> | <b>1.903</b> | <b>1.927</b> | <b>2.510</b> |
| <b>Prijs/kwaliteitverhouding</b>                      |                                                  |              |              |              |              |
| -                                                     | Gemiddeld aantal punten WWS                      | 160,00       | 159,00       | 158,68       | 159,00       |
| -                                                     | Gemiddelde netto huurprijs per maand ultimo jaar | 576,12       | 545,29       | 541,26       | 525,65       |
| -                                                     | <b>Gemiddelde puntprijs per vhe</b>              | <b>3,43</b>  | <b>3,40</b>  | <b>3,31</b>  | <b>3,30</b>  |
| <b>Het verhuren van woningen</b>                      |                                                  |              |              |              |              |
| -                                                     | Mutatiegraad in %                                | 7,35         | 6,08         | 9,71         | 7,06         |
| -                                                     | Acceptatiegraad in %                             | 54,04        | 50,67        | 61,17        | 60,09        |
| -                                                     | Gemiddeld aantal reacties per vhe (reactiegraad) | 58,5         | 53,89        | 42,84        | 45,01        |
| -                                                     | Huurachterstand in % van de jaarhuur             | 0,84         | 0,86         | 0,70         | 0,71         |
| -                                                     | Huurderving in % van de jaarhuur                 | 2,93         | 2,50         | 3,99         | 2,31         |

VOOR WAARMERKINGS-  
DOELEINDEN



Verstegen accountants  
en adviseurs B.V.

d.d. 10-06-2025.



Onderstaande kengetallen zijn gebaseerd op de geconsolideerde jaarrekening

#### Financiële continuïteit ultimo boekjaar

|                                                 | 2024   | 2023   | 2022   | 2021   |
|-------------------------------------------------|--------|--------|--------|--------|
| - Solvabiliteit                                 | 64,76% | 41,29% | 55,93% | 55,79% |
| - Liquiditeit (current ratio)                   | 0,97   | 0,24   | 0,44   | 0,48   |
| - Rentabiliteit eigen vermogen                  | 10,16  | -19,23 | 1,92   | 27,52  |
| - Rentabiliteit vreemd vermogen                 | 2,06   | 2,13   | 2,05   | 2,02   |
| - Rentabiliteit totaal vermogen                 | 7,22   | -7,03  | 1,93   | 16,15  |
| - Interne financiering per vhe                  | 96.773 | 91.981 | 93.786 | 94.078 |
| - Operationele cash-flow per vhe (x € 1.000, -) | 2.138  | 766    | 732    | 1.138  |
| - Interest dekkingsratio (ICR)                  | 3,68   | 2,00   | 2,03   | 2,62   |
| - Loan-to-value op basis van beleidswaarde      | 31,79% | 43,93% | 43,35% | 42,88% |
| - Dekkingsratio op basis van marktwaarde        | 28,52% | 28,49% | 25,45% | 35,40% |
| - Onderpandratio op basis van marktwaarde       | 28,42% | 28,85% | 29,17% | 29,02% |

#### Balans en Winst- en Verliesrekening

|                              |        |        |        |        |
|------------------------------|--------|--------|--------|--------|
| - Eigen vermogen per vhe     | 80.066 | 34.320 | 89.741 | 48.896 |
| - Totale opbrengsten per vhe | 7.281  | 7.300  | 7.035  | 6.884  |
| - Renteresultaat per vhe     | 788    | 779    | 750    | 701    |
| - Jaarresultaat per vhe      | 8.171  | -6.861 | 1.791  | 13.526 |

#### Personeelsbezetting

Aantal formatieplaatsen per 1.000 VHE's per ultimo boekjaar:

|   |                                                     |              |              |              |              |
|---|-----------------------------------------------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
|   | <i>(exclusief tijdelijk en ingeleend personeel)</i> |              |              |              |              |
| - | Technische uitvoerende dienst                       | 5,56         | 5,38         | 5,37         | 5,52         |
| - | Administratief/algemeen                             | 7,33         | 6,53         | 6,57         | 6,39         |
|   | <b>Totaal aantal formatieplaatsen</b>               | <b>12,89</b> | <b>11,91</b> | <b>11,94</b> | <b>11,91</b> |

VOOR WAARMERKINGS-  
DOELEINDEN



Verstegen accountants  
en adviseurs B.V.

d.d. 10-06-2025.





# De Bouwvereniging Jaarrekening 2024

Opgemaakt 10 juni 2025

VOOR WAARMERKINGS-  
DOELEINDEN



Verstegen accountants  
en adviseurs B.V.

d.d. 10-06-2025.



| GECONSOLIDEERDE BALANS DEBET                                |   | 31-12-2024 | 31-12-2023 |
|-------------------------------------------------------------|---|------------|------------|
| Na resultaatbestemming                                      |   | €(000)     | €(000)     |
| <b>VASTE ACTIVA</b>                                         |   |            |            |
| <b>Vastgoedbeleggingen</b>                                  |   |            |            |
| DAEB vastgoed in exploitatie                                | A | 325.383    | 304.495    |
| Niet-DAEB vastgoed in exploitatie                           | B | 626        | 466        |
| Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie     | C | -          | -          |
|                                                             |   | 326.009    | 304.961    |
| <b>Materiële vaste activa</b>                               |   |            |            |
| Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie | D | 1.527      | 1.651      |
|                                                             |   | 1.527      | 1.651      |
| <b>Financieel vaste activa</b>                              |   |            |            |
| Andere deelnemingen                                         | E | 9          | 9          |
| Vorderingen op groepsmaatschappijen                         | F | 338        | 338        |
| Latente belastingvordering(en)                              | G | 1.221      | 1.294      |
|                                                             |   | 1.568      | 1.641      |
| <b>SOM VAN DE VASTE ACTIVA</b>                              |   | 329.103    | 308.252    |
| <b>VLOTTENDE ACTIVA</b>                                     |   |            |            |
| <b>Voorraden</b>                                            |   |            |            |
| Grondpositie                                                | H | 24         | -          |
| Materialen                                                  |   | 93         | 111        |
|                                                             |   | 117        | 111        |
| <b>Vorderingen</b>                                          |   |            |            |
| Huurdebiteuren                                              | I | 138        | 139        |
| Belastingen en premies sociale verzekeringen                | J | 343        | 1.187      |
| Overige vorderingen                                         | K | 43         | 67         |
| Overlopende activa                                          | L | 83         | 76         |
|                                                             |   | 607        | 1.469      |
| <b>Liquide middelen</b>                                     |   |            |            |
|                                                             | M | 1.504      | 227        |
| <b>SOM VAN DE VLOTTENDE ACTIVA</b>                          |   | 2.228      | 1.806      |
| <b>TOTAAL ACTIVA</b>                                        |   | 331.331    | 310.059    |

VOOR WAARMERKINGS-  
DOELEINDEN



Verstegen accountants  
en adviseurs B.V.

d.d. 10-06-2025.

| GECONSOLIDEERDE BALANS CREDIT                               |   | 31-12-2024     | 31-12-2023     |
|-------------------------------------------------------------|---|----------------|----------------|
| Na resultaatbestemming                                      |   | €(000)         | €(000)         |
| <b>GROEPSVERMOGEN</b>                                       |   |                |                |
| Herwaarderingsreserve                                       | N | 163.440        | 134.291        |
| Overige reserves                                            | O | 62.104         | 71.511         |
|                                                             |   | 225.544        | 205.802        |
| <b>VOORZIENINGEN</b>                                        |   |                |                |
| Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen | P | 8.322          | 12.112         |
| Overige voorzieningen                                       | Q | 52             | 40             |
|                                                             |   | 8.374          | 12.153         |
| <b>LANGLOPENDE SCHULDEN</b>                                 |   |                |                |
| Schulden/leningen kredietinstellingen                       | R | 93.592         | 82.832         |
| Overige schulden                                            | S | 1.530          | 1.829          |
|                                                             |   | 95.122         | 84.660         |
| <b>KORTLOPENDE SCHULDEN</b>                                 |   |                |                |
| Schulden aan kredietinstellingen                            | T | 140            | 5.140          |
| Schulden aan leveranciers                                   | U | 465            | 997            |
| Belastingen en premies sociale verzekeringen                | V | 474            | 298            |
| Overige schulden                                            | W | 164            | 109            |
| Overlopende passiva                                         | X | 1.049          | 900            |
|                                                             |   | 2.292          | 7.444          |
| <b>TOTAAL PASSIVA</b>                                       |   | <b>331.331</b> | <b>310.059</b> |

VOOR WAARMERKINGS-  
DOELEINDEN



Verstegen accountants  
en adviseurs B.V.

d.d. 10-06-2025.

| GECONSOLIDEERDE RESULTATENREKENING<br>(functionele indeling)         |   | 2024          | 2023           |
|----------------------------------------------------------------------|---|---------------|----------------|
|                                                                      |   | €(000)        | €(000)         |
| Huuropbrengsten                                                      | A | 16.540        | 16.221         |
| Opbrengsten servicecontracten                                        | B | 473           | 499            |
| Lasten servicecontracten                                             | C | -669          | -616           |
| Lasten verhuur- en beheeractiviteiten                                | D | -1.565        | -1.624         |
| Lasten onderhoudsactiviteiten                                        | E | -5.986        | -6.653         |
| Overige directe operationele lasten exploitatie bezit                | F | -1.228        | -1.193         |
| <b>Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille</b>              |   | <b>7.566</b>  | <b>6.635</b>   |
| Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille                                | G | 578           | 767            |
| Toegerekende organisatiekosten                                       | H | -21           | -21            |
| Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille op moment verkoop          | I | -361          | -513           |
| <b>Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille</b>     |   | <b>196</b>    | <b>233</b>     |
| Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille                     | J | -3.923        | -16.380        |
| Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille          | K | 19.334        | -2.713         |
| <b>Waardeveranderingen vastgoedportefeuille</b>                      |   | <b>15.412</b> | <b>-19.092</b> |
| Overige organisatiekosten                                            | L | -567          | -1.181         |
| <b>Overige organisatiekosten</b>                                     |   | <b>-567</b>   | <b>-1.181</b>  |
| Leefbaarheid                                                         | M | -328          | -411           |
| <b>Kosten omtrent leefbaarheid</b>                                   |   | <b>-328</b>   | <b>-411</b>    |
| Rentelasten en soortgelijke kosten                                   | N | -1.604        | -1.552         |
| <b>Saldo financiële baten en lasten</b>                              |   | <b>-1.604</b> | <b>-1.552</b>  |
| <b>RESULTAAT UIT GEWONE BEDRIJFSUITOEFENING<br/>VÓÓR BELASTINGEN</b> |   | <b>20.675</b> | <b>-15.367</b> |
| Belastingen                                                          | O | -933          | -941           |
| Resultaat deelnemingen                                               | P | -             | -              |
| <b>RESULTAAT NA BELASTINGEN</b>                                      |   | <b>19.742</b> | <b>-16.308</b> |
| <b>TOTAALRESULTAAT</b>                                               |   | <b>19.742</b> | <b>-16.308</b> |

VOOR WAARMERKINGS-  
DOELEINDEN



Verstegen accountants  
en adviseurs B.V.

d.d. 10-06-2025.

| GECONSOLIDEERD KASSTROOMOVERZICHT<br>(DIRECTE METHODE)                   |                                                                      | 2024   | 2023   |
|--------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------|--------|--------|
|                                                                          |                                                                      | €(000) | €(000) |
| 1.1                                                                      | Huurontvangsten                                                      | 16.523 | 16.047 |
| 1.1.1                                                                    | <i>Zelfstandige huurwoningen DAEB</i>                                | 15.983 | 15.598 |
| 1.1.2                                                                    | <i>Zelfstandige huurwoningen niet-DAEB</i>                           | 21     | 16     |
| 1.1.3                                                                    | <i>Onzelfstandig wooneenheden DAEB</i>                               | -      | 28     |
| 1.1.5                                                                    | <i>Intramuraal vastgoed DAEB</i>                                     | 509    | 384    |
| 1.1.7                                                                    | <i>Maatschappelijk onroerend goed DAEB</i>                           | 10     | 21     |
| 1.2                                                                      | Ontvangst vergoedingen                                               | 467    | 592    |
| 1.4                                                                      | Overige bedrijfsontvangen                                            | 448    | 122    |
| 1.5                                                                      | Renteontvangsten                                                     | 19     | 1      |
| A                                                                        |                                                                      | 17.457 | 16.762 |
| 1.6                                                                      | Erfpacht                                                             | -      | -      |
| 1.7                                                                      | Personeelsuitgaven                                                   | 2.628  | 2.424  |
| 1.7.1                                                                    | <i>Lonen en salarissen</i>                                           | 1.744  | 1.860  |
| 1.7.2                                                                    | <i>Sociale lasten</i>                                                | 543    | 319    |
| 1.7.3                                                                    | <i>Pensioenlasten</i>                                                | 341    | 245    |
| 1.8                                                                      | Onderhoudsuitgaven                                                   | 4.376  | 5.267  |
| 1.9                                                                      | Overige bedrijfsuitgaven                                             | 3.358  | 3.940  |
| 1.10                                                                     | Rentebetalingen                                                      | 1.837  | 1.894  |
| 1.11a                                                                    | Sectorspecifieke heffingen onafhankelijk van het resultaat           | 22     | 144    |
| 1.12                                                                     | Leefbaarheid                                                         | 55     | 127    |
| 1.13                                                                     | Vennootschapsbelasting                                               | 16     | 977    |
| B                                                                        |                                                                      | 12.292 | 14.774 |
| KASSTROOM UIT OPERATIONELE<br>ACTIVITEITEN A -/- B)                      |                                                                      | 5.165  | 1.884  |
| <b>Materiële vaste activa - ingaande kasstroom</b>                       |                                                                      |        |        |
| 2.1a                                                                     | Verkoopontvangsten bestaande huur,<br>woon- en niet woongelegenheden | 590    | 784    |
| C                                                                        |                                                                      | 590    | 784    |
| <b>Materiële vaste activa - uitgaande kasstroom</b>                      |                                                                      |        |        |
| 2.6a                                                                     | Uitgaven nieuwbouw huur,<br>woon- en niet woongelegenheden           | 7.825  | 811    |
| 2.7a                                                                     | Uitgaven woningverbetering,<br>woon- en niet woongelegenheden        | 1.777  | 955    |
| 2.8                                                                      | Leefbaarheid (woonomgeving)                                          | 110    | 104    |
| 2.9a                                                                     | Aankoop DAEB woningen                                                | 513    | -      |
| 2.14                                                                     | Uitgaven overige investeringen                                       | 27     | 393    |
| 2.15                                                                     | Externe kosten bij verkoop                                           | 12     | 14     |
| D                                                                        |                                                                      | 10.264 | 2.277  |
| Saldo in- en uitgaande kasstroom<br>materiële vaste activa (C -/- D = E) |                                                                      | -9.674 | -1.389 |
| <b>Financiële vaste activa - ingaande kasstroom</b>                      |                                                                      |        |        |
| 2.17.1                                                                   | Ontvangsten verbindingen en overig                                   | -      | -      |
| Saldo in- en uitgaande kasstroom<br>financiële vaste activa F            |                                                                      | -      | -      |
| KASSTROOM UIT INVESTERINGS-<br>ACTIVITEITEN (E + F)                      |                                                                      | -9.674 | -1.389 |
| 3.1.1                                                                    | Opgenomen door WSW geborgde leningen                                 | 14.900 | 7.000  |
| Opgenomen niet door WSW geborgde leningen                                |                                                                      |        |        |
| G                                                                        |                                                                      | 14.900 | 7.000  |
| 3.2.1                                                                    | Aflossing door WSW geborgde leningen                                 | 9.114  | 7.514  |
| Aflossing niet door WSW geborgde leningen                                |                                                                      |        |        |
| H                                                                        |                                                                      | 9.114  | 7.514  |
| KASSTROOM UIT FINANCIERINGS-<br>ACTIVITEITEN (G -/- H)                   |                                                                      | 5.786  | -514   |
| 4.1                                                                      | TOTAAL KASSTROOM = MUTATIE LIQUIDE MIDDELEN                          | 1.277  | -19    |
| 5.1                                                                      | LIQUIDE MIDDELEN PER 1 JANUARI                                       | 227    | 246    |
| 5.2                                                                      | LIQUIDE MIDDELEN PER 31 DECEMBER                                     | 1.504  | 227    |

VOOR WAARMERKINGS-  
DOELEINDEN



Verstegen accountants  
en adviseurs B.V.

d.d. 10-06-2025.

## 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:

| <b>Naam</b>                  | <b>Statutaire zetel</b> | <b>Deelnemingspercentage</b> | <b>Hoofdactiviteit</b> |
|------------------------------|-------------------------|------------------------------|------------------------|
| Woningbeheer Participatie BV | Harlingen               | 100%                         | Projectontwikkeling    |

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 2024, dat is geëindigd op balansdatum 31 december 2024.

### 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 dat 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.

### Prijzrisico

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

### Liquiditeitsrisico

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

## Vastgoedbeleggingen

### Waardering bij eerste verwerking

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

VOOR WAARMERKINGS-  
DOELEINDEN



Verstegen accountants  
en adviseurs B.V.

d.d. 10-06-2025.

### 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 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 2024').

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.

De jaarlijkse mutatie van de marktwaarde welke tot uitdrukking komt in de jaarrekening (waardeverandering vastgoedportefeuille) bestaat onder meer uit de marktontwikkeling over 2023 enerzijds en de validatie effecten anderzijds.

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.

## Grondslagen voor de bepaling van de Beleidswaarde

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 gebaseerd op voortdurende exploitatie. De waardering vindt op complexniveau plaats overeenkomstig de methodiek die is opgenomen in Bijlage 2 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting. De basiskennmerken van de berekening zijn als volgt:

- Enkel uitgaan van het doorexploiteerscenario en er wordt derhalve geen rekening gehouden met voorgenomen verkopen of sloop van vastgoed in exploitatie.
- Inrekening van de intern bepaalde streefhuur, 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 belemmeringen en prestatieafspraken met gemeenten.
- De gehanteerde disconteringsvoet over boekjaar 2024 bedraagt 4,17% voor het DAEB bezit en 4,70% voor het niet-DAEB bezit.
- De beleidswaarde van BOG / MOG / ZOG is gelijk aan de marktwaarde en hierbij wordt dus verondersteld dat de marktuitlegangspunten overeenkomen met de eigen beleidsuitlegangspunten.
- Voor zover afwijkend voor de bepaling van de marktwaarde in verhuurde staat gehanteerde uitlegangspunten, zijn de gehanteerde uitlegangspunten voor de toekomstige exploitatie - zoals toegepast voor de bepaling van de beleidswaarde van de activa in exploitatie - afgeleid van de meerjarenbegroting (ontwikkeling streefhuur, onderhoudskosten en de lasten van verhuur & beheer) en geënt op de wettelijke voorschriften opgenomen in RTiV artikel 151. De berekening wordt gedaan via de Netto Contante Waarde (NCW) methode, ook wel Discounted Cash Flow (DCF), met een exploitatieperiode van zestig jaar. Alle gehanteerde uitlegangspunten worden in de toelichting op de balans weergegeven.
- Toekomstig onderhoud wordt ingerekend op basis van de meerjarenonderhoudsbegroting per complex, inclusief verduurzaming van woningen met energielabel E, F of G zoals bepaald in het Handboek marktwaardering.

### Onderhoudsnorm

Inrekening van toekomstige onderhoudskosten, 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 onderhoudskosten in 2024 zijn ingerekend op basis van exploitatieperiode van 60 jaar terwijl de onderhoudskosten in voorgaande jaren over 50 jaar werden berekend aan de hand van een normbedrag. De Bouwvereniging hanteert hierbij het volgende uitlegangspunt ten opzichte van de marktwaarde:

Om een goed beeld te krijgen van de gemiddelde onderhoudskosten per vhe voor de komende jaren, en welke invloed de indexatie hierop heeft, wordt het gemiddelde over de exploitatieperiode van 60 jaar hieronder vergeleken met het gemiddelde onderhoud op korte termijn:

|                                                          |         |
|----------------------------------------------------------|---------|
| Gemiddelde onderhoudskosten 2025:                        | € 2.803 |
| Gemiddelde onderhoudskosten 2025-2084 (incl. indexatie): | € 5.061 |

### Beheernorm

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 uitlegangspunten ten opzichte van de marktwaarde:

|                                             | 2024    | 2023    |
|---------------------------------------------|---------|---------|
| Lasten verhuur en beheeractiviteiten (norm) | € 1.178 | € 1.139 |

VOOR WAARMERKINGS-  
DOELEINDEN



Verstegen accountants  
en adviseurs B.V.

d.d. 10-06-2025.

# Grondslagen voor waardering balans

## Materiële vaste activa

### Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

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

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

### Vastgoedbeleggingen

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

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

De onroerende zaken in exploitatie worden op objectniveau geclassificeerd naar DAEB en niet-DAEB vastgoed, rekening houdend met de criteria van de Beschikking van de Europese Commissie d.d. 15 december 2009 aangaande de staatssteun voor toegelaten instellingen. DAEB vastgoed betreft conform deze criteria de woningen met een huurprijs per contractdatum tot aan de huurliberalisatiegrens en het maatschappelijk vastgoed. Maatschappelijk vastgoed is bedrijfsonroerend goed dat wordt verhuurd aan maatschappelijke organisaties, waaronder zorg-, welzijn-, onderwijs- en culturele instellingen en dienstverleners en tevens is vermeld op de bijlage zoals deze is opgenomen in de EC-beschikking d.d. 15 december 2009. Niet-DAEB vastgoed omvat overeenkomstig de eerder genoemde criteria de woningen met een huurprijs per contractdatum boven de huurliberalisatiegrens en het bedrijfsmatig vastgoed (niet zijnde maatschappelijk vastgoed). Woningstichting v/h De Bouwvereniging hanteert de basisversie van het "Handboek modelmatig waarderen marktwaarde 2024" gepubliceerd op 14-03-2025.

### 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. 10-06-2025.

## 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

### Grondpositie

De grondposities worden gewaardeerd tegen de sloopkosten tenzij de sloopkosten hoger zijn dan de, op dat moment bekende, sociale grondprijs. Indien de sloopkosten hoger zijn dan de sociale grondprijs wordt de sociale grondprijs als uitgangspunten voor de waardering op de balans genomen

## Materialen

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. De servicekosten vorderingen van de zittende- en vertrokken huurders vallen wel onder overige vorderingen.

## 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 verkrijgingsprijs- 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.

## Voorzieningen

### Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen

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

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

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

## 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.

VOOR WAARMERKINGS-  
DOELEINDEN



Verstegen accountants  
en adviseurs B.V.

d.d. 10-06-2025.



### 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 huurprijs
- met externe partijen als gemeente en Huurdersvereniging zijn bindende afspraken gemaakt
- met de aannemer(s) is/zijn verregaande afspraken gemaakt over de aanneemsom(men).

### Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

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

### Saldo financiële baten en lasten

### Overige organisatiekosten

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

### Leefbaarheid

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

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

### Resultaat deelnemingen

Als resultaat van deelnemingen waarin invloed van betekenis wordt uitgeoefend op het zakelijke en financiële beleid, wordt opgenomen het aan de woningcorporatie toekomende aandeel in het resultaat van deze deelnemingen.



Dit resultaat wordt bepaald op basis van de bij De Bouwvereniging geldende grondslagen voor waardering en resultaatbepaling.

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

### Rentebaten

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

### Rentelasten

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

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

### 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 2024 en het fiscale resultaat 2024 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



Versteegen accountants  
en adviseurs B.V.

d.d. 10-06-2025.

## TOELICHTING OP DE GECONSOLIDEERDE BALANS

### VASTE ACTIVA

2024  
€(000)

2023  
€(000)

#### Vastgoedbeleggingen

#### DAEB

#### A / B. Verloopoverzicht onroerende zaken in exploitatie

##### Boekwaarde onroerende zaken in exploitatie 1/1

Opleveringen vanuit vastgoed in ontwikkeling

Investerings-, initiële verkrijgingen

Desinvesteringen / Buitengebruikstellingen

Mutaties a.g.v. aanpassingen van de marktwaarde

##### Boekwaarde onroerende zaken in exploitatie 31/12

| DAEB vastgoed<br>in exploitatie | DAEB vastgoed<br>in exploitatie |
|---------------------------------|---------------------------------|
| 304.495                         | 307.707                         |
| 3.839                           | -                               |
| 2.159                           | 1.808                           |
| -2.622                          | -513                            |
| 17.512                          | -4.507                          |
| 325.383                         | 304.495                         |

#### Niet-DAEB

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

##### Boekwaarde onroerende zaken in exploitatie 1/1

Mutaties a.g.v. aanpassingen van de marktwaarde

##### Boekwaarde onroerende zaken in exploitatie 31/12

| Niet-DAEB<br>vastgoed in<br>exploitatie | Niet-DAEB<br>vastgoed in<br>exploitatie |
|-----------------------------------------|-----------------------------------------|
| 466                                     | 480                                     |
| 160                                     | -14                                     |
| 626                                     | 466                                     |

#### Onroerende zaakbelasting

De waarde van de onroerende zaken in exploitatie bedroeg volgens de aanslag onroerende zaakbelasting 2025 (peildatum 01-01-2024) in totaal € 428,71 miljoen.

#### Beleidswaarde

Beleidswaarde onroerende zaken in exploitatie 31/12

|         |         |
|---------|---------|
| 294.865 | 200.273 |
|---------|---------|

De beleidswaarde van de activa wordt niet gebruikt in de waardering op de balans maar wordt in de toelichting op de balans vermeld.

Voor de waardering op beleidswaarde zijn de volgende algemene uitgangspunten genomen:

- Discontovoet doorexpluiten: DAEB 4,17% en niet-DAEB 4,70%.
- Gemiddelde streefhuur per maand € 661,92
- Gemiddelde jaarlijkse onderhoudslasten per woning voor 2025 € 2.803,00
- Geïndexeerde gemiddelde jaarlijkse onderhoudslasten per woning voor de exploitatieperiode van 60 jaar € 5.060,61
- Gemiddelde jaarlijkse beheerlasten per woning € 1.164,37
- Aantal woningen met EFG label 7 woningen
- Achterstallig onderhoud ingerekend bij 70 woningen € 102.750 per woning

De onderhoudsnorm is gebaseerd op de meerjarenbegroting van 2025.

In deze begroting is rekening gehouden met de volgende cycli voor het Planmatig Onderhoud:

|                          | Cyclus       |
|--------------------------|--------------|
| - Schilderwerk           | 7 jaarlijks  |
| - Voegwerk               | 7 jaarlijks  |
| - Kozijnvervang          | 7 jaarlijks  |
| - Zonwering              | 15 jaarlijks |
| - Onderhoud installaties | 18 jaarlijks |
| - Dakvervang             | 35 jaarlijks |

Het reparatieonderhoud en mutatieonderhoud wordt ingerekend op basis van de ervaringcijfers uit voorgaande jaren

inclusief een prijsindexatie. Hieronder valt het onderhoud en de vervanging van de keukens.

Deze kosten worden onder Niet-Planmatig Onderhoud opgenomen in de begroting en komen ook weer naar voren in de onderhoudsnorm.

VOOR WAARMERKINGS-  
DOELEINDEN



Verstegen accountants  
en adviseurs B.V.

d.d. 10-06-2025.

|                                                                                       | 2024<br>€(000) | 2023<br>€(000) |
|---------------------------------------------------------------------------------------|----------------|----------------|
| <b>Verloopoverzicht mutaties in marktwaarde</b>                                       |                |                |
| Marktwaarde begin boekjaar                                                            | <b>304.961</b> | <b>308.187</b> |
| Mutaties:                                                                             |                |                |
| - Desinvesteringen i.v.m. verkoop                                                     | -361           | -513           |
| - Desinvesteringen i.v.m. sloop                                                       | -2.260         | -              |
| - Autonome ontwikkeling                                                               | 8.990          | 9.947          |
| - Parameteraanpassingen als gevolg van marktontwikkelingen                            | 13.493         | -4.894         |
| - Methodische wijzigingen in de software als gevolg van nieuwe regels in het handboek | -2.228         | -              |
| - Mutaties in de bezitgegevens                                                        | -727           | -7.766         |
| - Investerings in nieuw bezit                                                         | 4.142          | -              |
| - Verschillen door wisselen software                                                  | -              | -              |
| Totaal:                                                                               | <b>21.048</b>  | <b>-3.226</b>  |
| Marktwaarde einde boekjaar                                                            | <b>326.009</b> | <b>304.961</b> |

### 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 groeiwet.

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

### Verkoopbestemming

Er zijn 144 woningen met een bestemming verkoop. In het komende jaar wordt de realisatie van 5 verkopen verwacht. De verwachte opbrengst is € 1.020. De marktwaarde van deze woningen bedraagt € 791.734.

### Macro-economische parameters

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

| Parameters woonegelegenheden | 2025  | 2026  | 2027  | 2028  |
|------------------------------|-------|-------|-------|-------|
| Prijsinflatie                | 3,20% | 2,70% | 2,00% | 2,00% |
| Loonstijging                 | 4,30% | 3,80% | 3,80% | 3,80% |
| Bouwkosten                   | 4,30% | 3,80% | 3,80% | 3,80% |
| Leegwaardestijging           | 2,00% | 2,00% | 2,00% | 2,00% |

VOOR WAARMERKINGS-  
DOELEINDEN



Verstegen accountants  
en adviseurs B.V.

d.d. 10-06-2025.

| Parameters woongelegenheden                                                                                                              | 2025                                                                                                                                                                                  | 2026  | 2027  | 2028  |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------|-------|-------|
| Beheerkosten - EGW                                                                                                                       | 542                                                                                                                                                                                   | 542   | 542   | 542   |
| Beheerkosten - MGW                                                                                                                       | 532                                                                                                                                                                                   | 532   | 532   | 532   |
| Beheerkosten - zorgseenheid (extramuraal)                                                                                                | 491                                                                                                                                                                                   | 491   | 491   | 491   |
| Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten uitgedrukt in een percentage van de WOZ-waarde met waardepeildatum 1 januari 2023 | 0,07%                                                                                                                                                                                 | 0,07% | 0,07% | 0,07% |
| Huurstijging boven prijs- inflatie voorgaand jaar - zelfstandige eenheden                                                                | 0,00%                                                                                                                                                                                 | 0,50% | 0,50% | 0,50% |
| Huurstijging boven prijs- inflatie voorgaand jaar - onzelfstandige eenheden                                                              | 0,00%                                                                                                                                                                                 | 0,50% | 0,50% | 0,50% |
| Huurderving, als percentage van de huursom                                                                                               | 1,00%                                                                                                                                                                                 | 1,00% | 1,00% | 1,00% |
| Mutatiekans bij doorexploiteren                                                                                                          | De mutatiekans in het doorexploiteerscenario is gelijk aan de gemiddelde mutatiekans van de betreffende verhuureenheden over de afgelopen vijf jaar.                                  |       |       |       |
| Mutatiekans bij uitponden                                                                                                                | De mutatiekans in het uitpondscenario kan per prognosejaar variëren, waarbij de mutatiekans voor door doorexploiteren de basis vormt voor de hoogte van de mutatiekans bij uitponden. |       |       |       |
| Verkoopkosten bij uit- ponden, als percentage van de leegwaarde                                                                          | 1,00%                                                                                                                                                                                 | 1,00% | 1,00% | 1,00% |
| Gemiddelde Disconteringsvoet                                                                                                             | 6,18%                                                                                                                                                                                 |       |       |       |

In het doorexploiteerscenario wordt de huur bij mutatie aangepast naar de markthuur of de maximale huur, afhankelijk of de woongelegenheid bij mutatie is te liberaliseren. Indien de maximale huur lager dan of gelijk is aan de huurliberalisatie-grens, dan is de nieuwe huur het minimum van de markthuur en de maximale huur volgens het woningwaarderingssstelsel. Indien de maximale huur hoger is dan de liberalisatiegrens, is de nieuwe huur de markthuur. Voor splitsingskosten is een norm gehanteerd van € 643,99 per te splitsen eenheid. De overdrachtskosten, bestaande uit overdrachtsbelasting alsmede notaris- en registratiekosten, bedragen 10,4% (8,0% per 1-1-2026) van de berekende waarde van een verhuureenheid.

| Parameters maatschappelijk onroerend goed                                                                                                | 2025                                                                                                                  | 2026  | 2027  | 2028 e.v. |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------|-------|-----------|
| Instandhoudingsonderhoud                                                                                                                 | BOG: € 7,33 per m² BVO exclusief BTW<br>MOG: € 8,91 per m² BVO inclusief BTW<br>ZOG: € 11,84 per m² BVO inclusief BTW |       |       |           |
| Mutatieonderhoud                                                                                                                         | BOG: € 12,29 per m² BVO exclusief BTW<br>MOG: €14,89 per m² BVO inclusief BTW<br>ZOG: €14,89 per m² BVO inclusief BTW |       |       |           |
| Beheerkosten maatschappelijk onroerend goed                                                                                              | BOG: 3,0% van de markthuur<br>MOG: 2,0% van de markthuur<br>ZOG: 2,5% van de markthuur                                |       |       |           |
| Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten uitgedrukt in een percentage van de WOZ-waarde met waardepeildatum 1 januari 2023 | 0,13%                                                                                                                 | 0,13% | 0,13% | 0,13%     |
| Gemiddelde disconteringsvoet                                                                                                             | 9,75%                                                                                                                 |       |       |           |

VOOR WAARMERKINGS-  
DOELEINDEN



Verstegen accountants  
en adviseurs B.V.

d.d. 10-06-2025.

|        |        |
|--------|--------|
| 2024   | 2023   |
| €(000) | €(000) |

### C. Verloopoverzicht onroerende zaken in ontwikkeling bestemd voor exploitatie

Boekwaarde onroerende zaken in ontwikkeling bestemd voor exploitatie 1/1

|                                                                                          |        |        |
|------------------------------------------------------------------------------------------|--------|--------|
| - investeringen                                                                          | 7.628  | 1.027  |
| - overboeking naar 'onroerende zaken in exploitatie'                                     | -3.839 | -      |
| - mutatie 'voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen' - Fase 1, 2 en 3 | -      | -2.422 |
| - mutatie 'voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen' - Fase 1         | -1.271 | -      |
| - mutatie 'voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen' - Fase 2 en 3    | -2.518 | -      |
| - afboeking gestaakte projecten                                                          | -      | -37    |
| Boekwaarde onroerende zaken in ontwikkeling bestemd voor exploitatie 31/12               | 0      | 0      |

### D. Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

- aanschaffingswaarde
- afschrijvingen

Saldo begin boekjaar:

|        |        |
|--------|--------|
| 6.157  | 5.859  |
| -4.506 | -3.688 |
| 1.651  | 2.171  |

Mutaties in het boekjaar:

- investeringen automatisering
- investeringen vervoermiddelen
- investeringen machines
- investeringen installaties
- afschrijvingen
- afwaardering bedrijfsgebouwen\*

Totale mutaties

|      |      |
|------|------|
| 9    | 278  |
| 16   | -    |
| -    | 20   |
| 58   | -    |
| -207 | -182 |
| -    | -636 |
| -124 | -519 |

- aanschaffingswaarde
- afschrijvingen

Saldo einde boekjaar:

|        |        |
|--------|--------|
| 6.240  | 6.157  |
| -4.713 | -4.506 |
| 1.527  | 1.651  |

\*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 2024 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 BV.

|   |   |
|---|---|
| 9 | 9 |
| 9 | 9 |

#### F. Vorderingen op groepsmaatschappijen

Kanaalweg BV: verstrekte voorschotten en voorbereidende investeringen

|     |     |
|-----|-----|
| 338 | 338 |
|-----|-----|

De Bouwvereniging is voor 50% deelnemer in de Kanaalweg BV, via de Woningbeheer Participatie BV.

VOOR WAARMERKINGS-  
DOELEINDEN



Verstegen accountants  
en adviseurs B.V.

d.d. 10-06-2025.

### 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

Latente belastingvorderingen 31/12

| 1.294 | 1.316 |
|-------|-------|
| 472   | 540   |
| -77   | -68   |
| 395   | 472   |
| 822   | 777   |
| 4     | 45    |
| 826   | 822   |
| 1.221 | 1.294 |

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.

VOOR WAARMERKINGS-  
DOELEINDEN



Verstegen accountants  
en adviseurs B.V.

d.d. 10-06-2025.

Pagina 67

## VLOTTENDE ACTIVA

### H. Voorraden

Grondpositie  
Materialen

2024  
€(000)

2023  
€(000)

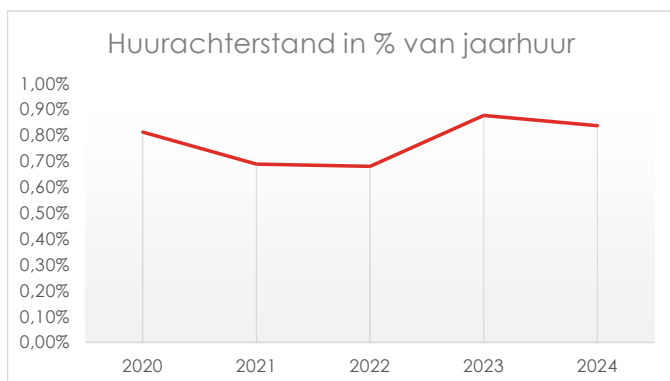
|            |            |
|------------|------------|
| 24         | -          |
| 93         | 111        |
| <b>117</b> | <b>111</b> |

De grondpositie betreft gemaakte sloopkosten voor twee woningen in Wijnaldum. Aangezien de sloopkosten lager zijn dan de sociale grondprijs wordt het hele bedrag opgenomen onder voorraad.

### I. Huurdebiteuren

Huurdebiteuren (zittende huurders)  
Debiteuren (vertrokken huurders)  
Overige debiteuren  
Af: voorziening dubieuze debiteuren  
Totaal

|            |            |
|------------|------------|
| 138        | 141        |
| 97         | 67         |
| 75         | 81         |
| -172       | -150       |
| <b>138</b> | <b>139</b> |



Huurachterstanden uitgedrukt in een percentage van de jaarhuur.

0,84%

0,88%

### J. Belastingen en sociale verzekeringen

Vennootschapsbelasting

**343**

**1.187**

### K. Overige vorderingen

Afrekening servicekosten Almenum  
Overige vorderingen  
Totaal

|           |           |
|-----------|-----------|
| 13        | 26        |
| 30        | 42        |
| <b>43</b> | <b>67</b> |

Verloop voorziening dubieuze debiteuren:

Saldo begin boekjaar  
af: afgeboekte posten  
bij: toevoeging aan voorziening  
Saldo einde boekjaar

|             |             |
|-------------|-------------|
| -150        | -144        |
| 17          | 12          |
| -38         | -18         |
| <b>-172</b> | <b>-150</b> |

### L. Overlopende activa

#### Vooruitbetaalde kosten

Leveranciers / Overig  
Totaal

|           |           |
|-----------|-----------|
| 83        | 76        |
| <b>83</b> | <b>76</b> |

### M. Liquide middelen

Rekening courant  
Kas  
Saldo einde boekjaar

|              |            |
|--------------|------------|
| 1.501        | 223        |
| 3            | 3          |
| <b>1.504</b> | <b>226</b> |

De liquide middelen staan ter vrije beschikking van de stichting

VOOR WAARMERKINGS-  
DOELEINDEN



Verstegen accountants  
en adviseurs B.V.

d.d. 10-06-2025.



## EIGEN VERMOGEN

2024  
€(000)

2023  
€(000)

### N. Verloopoverzicht herwaarderingsreserve

|                                  |         |         |
|----------------------------------|---------|---------|
| Herwaarderingsreserve 1/1        | 134.291 | 137.757 |
| Realisatie verkoop DAEB-woningen | -206    | -365    |
| Realisatie door sloop            | -211    | -       |
| Mutatie door herwaardering bezit | 29.565  | -4.521  |
| Correctie in software            | -       | 1.420   |
| Herwaarderingsreserve 31/12      | 163.440 | 134.291 |

#### 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 2024 is in totaal ca. € 119 miljoen aan ongerealiseerde herwaarderings in het eigen vermogen begrepen (2023: € 134 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.

### O. Verloopoverzicht overige reserves

|                                  |         |         |
|----------------------------------|---------|---------|
| Overige reserves 1/1             | 71.511  | 84.353  |
| Resultaat boekjaar               | 19.742  | -16.308 |
| Realisatie verkoop DAEB-woningen | 206     | 365     |
| Realisatie door sloop            | 211     | -       |
| Mutatie door herwaardering bezit | -29.565 | 4.521   |
| Correctie in software            | -       | -1.420  |
| Overige reserves 31/12           | 62.104  | 71.511  |

## VOORZIENINGEN

### P. Voorziening onrendabele investeringen en herstructurerings

|                                                                   |        |        |
|-------------------------------------------------------------------|--------|--------|
| Saldo begin boekjaar                                              | 12.112 | 0      |
| - dotatie onrendabele top Toekomstig Almenum - Fase 1, 2 en 3     | -      | 14.534 |
| - onttrekking onrendabele top Toekomstig Almenum - Fase 1, 2 en 3 | -      | -2.422 |
| - onttrekking onrendabele top Toekomstig Almenum - Fase 1         | -1.272 | -      |
| - onttrekking onrendabele top Toekomstig Almenum - Fase 2 en 3    | -2.518 | -      |
| Saldo einde boekjaar                                              | 8.322  | 12.112 |

### Q. Overige voorzieningen

|                      |    |     |
|----------------------|----|-----|
| Saldo begin boekjaar | 40 | 77  |
| - mutaties           | 11 | -37 |
| Saldo einde boekjaar | 52 | 40  |

VOOR WAARMERKINGS-  
DOELEINDEN



Verstegen accountants  
en adviseurs B.V.

d.d. 10-06-2025.

## LANGLOPENDE SCHULDEN

### R. Schulden / leningen kredietinstellingen

Saldo begin boekjaar

- nieuwe leningen
- aflossingen
- saldo mutaties roll-overlening
- naar kortlopende schulden

Saldo einde boekjaar

2024  
€(000)

2023  
€(000)

|               |               |
|---------------|---------------|
| 82.832        | 88.486        |
| 8.000         | -             |
| -             | -114          |
| 2.900         | -400          |
| -140          | -5.140        |
| <b>93.592</b> | <b>82.832</b> |

Waarvan looptijd > 5 jaar

|        |        |
|--------|--------|
| 74.242 | 68.342 |
|--------|--------|



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)
- reguliere aflossingen (verwerkt onder kortlopende schulden)

**Totaal**

|             |               |
|-------------|---------------|
| -           | -5.000        |
| -140        | -140          |
| <b>-140</b> | <b>-5.140</b> |

De marktwaarde van de leningen bedraagt ultimo huidige boekjaar € 93 mln.

Gewogen gemiddelde rentevoet van alle leningen

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

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

|       |       |
|-------|-------|
| 2,25% | 2,12% |
|-------|-------|

### S. Embedded derivaten

Beginsaldo

- mutaties

Eindsaldo embedded derivaten

|              |              |
|--------------|--------------|
| 1.829        | 2.128        |
| -299         | -299         |
| <b>1.530</b> | <b>1.829</b> |

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

|     |       |
|-----|-------|
| 140 | 5.140 |
|-----|-------|

### U. Schulden aan leveranciers

|     |     |
|-----|-----|
| 465 | 997 |
|-----|-----|

### V. Belastingen en sociale verzekeringen

- omzetbelasting

|            |            |
|------------|------------|
| 474        | 298        |
| <b>474</b> | <b>298</b> |

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

### W. Overige schulden

- overige schulden
- kosten externe controle

|            |            |
|------------|------------|
| 140        | 85         |
| 24         | 24         |
| <b>164</b> | <b>109</b> |

### X. Overlopende passiva

- transitorische rente leningen
- vooruitontvangen huur
- tegoed verlofuren personeel

**Totaal**

|              |            |
|--------------|------------|
| 789          | 676        |
| 180          | 161        |
| 80           | 63         |
| <b>1.049</b> | <b>900</b> |

VOOR WAARMERKINGS-  
DOELEINDEN



Verstegen accountants  
en adviseurs B.V.

d.d. 10-06-2025.



## Niet in de balans opgenomen rechten en verplichtingen

### Obligo WSW

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 25,8% 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 € 92,7 mil. = € 308.860.

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 € 92,7 mil. = € 2.409.108.

### Lease

De Bouwvereniging leaset zes bedrijfsbussen en vijf personenauto's. De leaseverplichting voor het komende boekjaar bedraagt € 102.617 (per 31-12-2023: € 97.403).

### Jubilea

De berekende waarde van de toekomstige jubilea-uitkeringen de huidige vaste medewerkers bedraagt € 144.519 (2023: € 132.048).

### Individueel loopbaanbudget

In de CAO Woondiensten is een individueel loopbaanbudget (ILB) per medewerker afgesproken. Elke medewerker heeft, afhankelijk van indiensttreding, recht op een budget ten behoeve van zijn loopbaanontwikkeling. Ultimo huidig boekjaar bedraagt het budget € 103.781 (2023: € 94.174).

### Fiscale eenheid

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

### Gebeurtenissen na balansdatum

Voorjaarsnota: besluit tot huurbevriezing

In april 2025 is in de Voorjaarsnota aangekondigd dat per 1 juli 2025 en per 1 juli 2026 een bevriezing van de huren in de gereguleerde huursector zal gelden. Het betreft een politieke afspraak die op het moment van opmaken van deze jaarrekening nog niet is vastgelegd in wet- en regelgeving.

De marktwaarde in verhuurde staat en beleidswaarde van het vastgoed is bepaald op basis van onder meer de veronderstelling van jaarlijkse huurverhogingen. Indien de aangekondigde huurbevriezing daadwerkelijk in werking treedt, zal dit een neerwaarts effect hebben op de markt- en beleidswaarde van het vastgoed.

VOOR WAARMERKINGS-  
DOELEINDEN



Verstegen accountants  
en adviseurs B.V.

d.d. 10-06-2025.

Daarnaast heeft de maatregel ook impact op financiële kengetallen in de toekomst, waaronder de Interest Coverage Ratio (ICR). De ICR is een belangrijke ratio voor de borging door het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) en wordt mede bepaald op basis van de operationele kasstroom. Omdat de huurinkomsten door de bevrozing achterblijven bij eerdere aannames, zal de ontwikkeling van de operationele kasstroom achterblijven en daarmee de ICR onder druk komen te staan.

Omdat het besluit ná balansdatum is genomen en op 31 december 2024 nog onzeker was, is deze gebeurtenis aangemerkt als een niet-aanpassingsgebeurtenis in de zin van Richtlijn RJ 160. Indien de maatregel formeel wordt bekrachtigd, zal de impact hiervan worden verwerkt in de verslaggeving over boekjaar 2025.

VOOR WAARMERKINGS-  
DOELEINDEN



Verstegen accountants  
en adviseurs B.V.

d.d. 10-06-2025.

## TOELICHTING OP DE GECONSOLIDEERDE RESULTATENREKENING

### A. Huuropbrengsten

|                                                         |        |        |
|---------------------------------------------------------|--------|--------|
| Huuropbrengsten                                         | 17.177 | 16.676 |
| Huurderving wegens mutatieleegstand en/of oninbare huur | -636   | -455   |
| Totaal                                                  | 16.540 | 16.221 |

#### Specificatie huurmutatie:

|                          |     |     |
|--------------------------|-----|-----|
| Huurverhoging per 1 juli | 69  | 26  |
| Huurverlaging per 1 juli | -0  | -21 |
| In exploitatie genomen   | 17  |     |
| Overige huuraanpassingen | 6   | 3   |
| Verkoop van woningen     | -2  | -2  |
| Sloop van woningen       | -38 |     |
| Totaal                   | 53  | 6   |

|                                                              |       |       |
|--------------------------------------------------------------|-------|-------|
| Percentage huurderving/oninbaar t.o.v. de te ontvangen huur: | 3,70% | 2,73% |
|--------------------------------------------------------------|-------|-------|

### B. Opbrengsten servicecontracten

|                                              |      |     |
|----------------------------------------------|------|-----|
| Ontvangen vergoedingen voor diverse diensten | 598  | 589 |
| Derving wegens leegstand                     | -125 | -90 |
| Totaal                                       | 473  | 499 |

### C. Lasten servicecontracten

|                            |      |      |
|----------------------------|------|------|
| Servicekosten              | -669 | -590 |
| Normkosten algemeen beheer |      | -26  |
|                            | -669 | -616 |

### D. Lasten verhuur- en beheeractiviteiten

|                                         |        |        |
|-----------------------------------------|--------|--------|
| Salarissen, sociale premies, pensioenen | -978   | -817   |
| Inlenen personeel                       | -118   | -230   |
| Advisering door derden                  | -122   | -85    |
| Vergoedingen RvC (incl. btw)            | -64    | -58    |
| Organisatiekosten                       | -218   | -387   |
| Overige, o.a. contributie Aedes         | -66    | -47    |
|                                         | -1.565 | -1.624 |

### E. Lasten onderhoudsactiviteiten

|                                         |        |        |
|-----------------------------------------|--------|--------|
| Salarissen, sociale premies, pensioenen | -1.053 | -950   |
| Organisatiekosten                       | -502   | -504   |
| Planmatig onderhoud                     | -2.859 | -3.955 |
| Contractonderhoud                       | -581   | -528   |
| Niet planmatig onderhoud                | -990   | -715   |
|                                         | -5.985 | -6.653 |

### F. Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

|                                 |        |        |
|---------------------------------|--------|--------|
| Sectorspecifieke heffingen      | -22    | -20    |
| Obligheffing                    | -27    | -124   |
| RVV-subsidie                    |        |        |
| Afvalstoffen- en Rioolbelasting | -482   | -434   |
| Onroerende zaakbelasting        | -385   | -383   |
| Waterschapslasten               | -312   | -231   |
|                                 | -1.228 | -1.193 |

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

|            |            |
|------------|------------|
| 578        | 767        |
| -21        | -21        |
| -361       | -513       |
| <b>196</b> | <b>233</b> |

**J. Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille**

Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille ivm sloop

Onrendabele top Toekomstig Almenum

Kosten gestaakte projecten

Onrendabele top 'Verbetering'

|               |                |
|---------------|----------------|
| -2.260        | -14.534        |
|               | -37            |
| -1.663        | -1.808         |
| <b>-3.923</b> | <b>-16.380</b> |

**K. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille**

Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

|               |               |
|---------------|---------------|
| 19.334        | -2.713        |
| <b>19.334</b> | <b>-2.713</b> |

**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

Afwaaiering bedrijfsgebouwen

|             |               |
|-------------|---------------|
| -446        | -397          |
| -77         | -78           |
| -40         | -38           |
| -4          | -32           |
|             | -636          |
| <b>-567</b> | <b>-1.181</b> |

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

- Controle van de jaarrekening

|            |            |
|------------|------------|
| -77        | -78        |
| <b>-77</b> | <b>-78</b> |

**M. Leefbaarheid**

Salarissen en inleen personeel

Overige bedrijfslasten

Externe uitgaven

|             |             |
|-------------|-------------|
| -97         | -125        |
| -40         | -145        |
| -191        | -141        |
| <b>-328</b> | <b>-411</b> |

**N. Rentelasten en soortgelijke kosten**

Rentelasten bestaande leningen

Waardeveranderingen embedded derivaten

Vrijval agio leningen

|               |               |
|---------------|---------------|
| -1.929        | -1.877        |
| 299           | 299           |
| 26            | 26            |
| <b>-1.604</b> | <b>-1.552</b> |

**O. Belastingen**

Belastingen resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening

|             |             |
|-------------|-------------|
| -933        | -941        |
| <b>-933</b> | <b>-941</b> |



## Vennootschapsbelasting

|                                                                                 |                |               |
|---------------------------------------------------------------------------------|----------------|---------------|
| Commercieel res. conform winst- en verliesrekening (resultaat voor belastingen) | 20.675         | -15.367       |
| Bij:                                                                            |                |               |
| - Fiscaal lagere afschrijving mva                                               |                |               |
| - Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille                              | 3.874          | 16.380        |
| - Niet-gerealiseerde waardeveranderingen                                        |                |               |
| - Bijdrage saneringssteun fiscaal geen kosten                                   |                |               |
| - Fiscaal geen afwaardering van derivaten                                       |                |               |
| - Inschatting opwaardering onroerende zaken                                     |                |               |
| - Niet-afrekbare rente ATAD                                                     | 581            | 709           |
| - Volkshuisvestelijke bijdrage Vestia Leningruil                                |                |               |
| - Gemengde kosten                                                               | 8              | 7             |
|                                                                                 | <b>4.463</b>   | <b>17.096</b> |
| Af:                                                                             |                |               |
| - Fiscaal lagere opbrengst huren                                                |                | -5            |
| - Fiscaal geen opbrengst woningverkoop                                          | -217           | -254          |
| - Fiscaal geen waardeveranderingen                                              | -19.480        | 2.713         |
| - Fiscaal geen overige organisatiekosten inzake afwaardering bedrijfsgebouwen   |                | 636           |
| - Fiscale afwaardering sloopwoningen                                            |                |               |
| - Fiscale afschrijving materiële vaste activa                                   | -931           | -901          |
| - Fiscaal geen waardering van derivaten onder rentelasten                       | -299           | -299          |
| - Fiscaal hogere lasten onderhoud                                               |                |               |
| - Vermindering RVV subsidie op de verhuurdersheffing                            |                |               |
| - Afschrijving Agio marktwaarde leningen                                        |                |               |
| - hogere fiscale boekwaarde verkoop percelen grond                              |                |               |
| - Investeringsaftrek                                                            | -20            | -5            |
| - Fiscaal hogere bedrijfslasten                                                 |                |               |
|                                                                                 | <b>-20.947</b> | <b>1.885</b>  |
| Belastbare winst De Bouwvereniging                                              | 4.191          | 3.613         |
| Verrekening compensabele verliezen                                              |                |               |
| Belastbare winst De Bouwvereniging                                              | 4.191          | 3.613         |
| Tarief VPB eerste schijf (€ 200.000 x 19 %)                                     | 38             | 38            |
| Tarief VPB tweede schijf (belastbare winst -/- eerste schijf) x 25,8 %          | 1.030          | 880           |
| Mutatie actieve latentie embedded derivaten                                     | 77             | 68            |
| Actieve latentie afschrijvingspotentieel zonnepanelen                           | -4             | -45           |
| Mutatie voorziening actieve belasting latentie compensabele verliezen           |                |               |
| Vorming actieve latentie volkshuisvestelijke bijdrage vestia-leningruil         |                |               |
| Belastingen volgens de winst- en verliesrekening                                | <b>1.141</b>   | <b>941</b>    |

### Aansluiting toepasselijk en effectieve belastingtarief.

Het toepasselijk (wettelijk) belastingtarief bedraagt 25,8%. Het effectieve belastingtarief, zijnde de belastinglast in de winst-en-verliesrekening uitgedrukt als % van het jaarresultaat voor belastingen, is 5,6 %.

Het grote verschil wordt veroorzaakt doordat de onrendabele top voor sloop en verbetering plus de opwaardering door de stijging van de marktwaarde fiscaal wordt gecorrigeerd.

De voorlopige aanslag 2024 bedraagt € 1.166.776 mln. Deze aanslag is betaald in 2024. De inschatting op basis van bovenstaande opstelling is dat € 1.105.000 aan VPB betaalt dient te worden.

VOOR WAARMERKINGS-  
DOELEINDEN



Verstegen accountants  
en adviseurs B.V.

d.d. 10-06-2025.



### Afschrijvingskosten (on)roerende zaken ten dienste van de exploitatie

|                                              |            |            |
|----------------------------------------------|------------|------------|
| Afschrijvingskosten Bedrijfsgebouwen         | 117        | 117        |
| Afschrijvingskosten Automatisering           | 57         | 28         |
| Afschrijvingskosten Machines en installaties | 7          | 3          |
| Afschrijvingskosten Inventarissen            | 24         | 31         |
| Afschrijvingskosten Vervoermiddelen          | 2          | 2          |
| Extra afwaardering Bedrijfsgebouwen          | -          | 636        |
|                                              | <b>207</b> | <b>818</b> |

De afschrijvingen zijn als volgt gealloceerd:

|                                       |            |            |
|---------------------------------------|------------|------------|
| Lasten verhuur- en beheeractiviteiten | 69         | 58         |
| Lasten onderhoudsactiviteiten         | 97         | 89         |
| verkoop vastgoed                      | 1          | 1          |
| overige organisatiekosten             | 31         | 663        |
| Leefbaarheid                          | 9          | 7          |
| <b>Totaal</b>                         | <b>207</b> | <b>818</b> |

### Salarissen, pensioenen en sociale lasten

|                |              |              |
|----------------|--------------|--------------|
| Salarissen     | 2.032        | 1.814        |
| Pensioenen     | 332          | 292          |
| Sociale lasten | 230          | 224          |
|                | <b>2.594</b> | <b>2.330</b> |

De personeelskosten zijn als volgt gealloceerd:

|                                       |              |              |
|---------------------------------------|--------------|--------------|
| Lasten verhuur- en beheeractiviteiten | 983          | 843          |
| Lasten onderhoudsactiviteiten         | 1.053        | 950          |
| Verkoop vastgoed                      | 16           | 15           |
| Overige organisatiekosten             | 446          | 396          |
| Leefbaarheid                          | 97           | 125          |
| <b>Totaal</b>                         | <b>2.594</b> | <b>2.330</b> |

|                                               |         |         |
|-----------------------------------------------|---------|---------|
| Beleidsdekkingsgraad pensioenfonds SPW ultimo | 130,30% | 128,80% |
|-----------------------------------------------|---------|---------|

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.
- Flexpensioen (ouderdomspensioen) is een aanvulling op de AOW. De AOW is het pensioen dat u van de overheid ontvangt als u de AOW-leeftijd bereikt. Het flexpensioen is afhankelijk van de hoogte van het salaris, de inhoud van de SPW-pensioenregeling en het aantal jaren dat het pensioen is opgebouwd.
- 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/premiekering.

|                             |              |              |
|-----------------------------|--------------|--------------|
| Aantal fte's                | <b>32,21</b> | <b>30,28</b> |
| Algemeen beheer             | 17,32        | 15,61        |
| Onderhoud werkvoorbereiding | 4,89         | 4,67         |
| Onderhoud uitvoering        | 9,00         | 9,00         |
| Leefbaarheid                | 1,00         | 1,00         |

VOOR WAARMERKINGS-  
DOELEINDEN



Verstegen accountants  
en adviseurs B.V.

d.d. 10-06-2025.

## WNT-verantwoording 2024 - De Bouwvereniging, Harlingen

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

Het voor woningstichting v/h De Bouwvereniging toepasselijke bezoldigingsmaximum in 2024 is:

€ 170.000

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

- aantal 'gewogen' vhe's per 31-12-2022:

2.555

- aantal inwoners gemeente Harlingen per 1 januari 2023:

16.188

Op basis van het aantal 'gewogen' vhe's per 31-12-2022 en het aantal inwoners van de gemeente Harlingen per 1 januari 2023 wordt het bezoldigingsmaximum van klasse E aangehouden, te weten 170.000 euro.

### 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 2024                                                                                   |                |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|
| Bedragen x € 1                                                                                  |                |
| Functiegegevens                                                                                 |                |
| Aanvang en einde functievervulling in 2024                                                      | 1/1 - 31/12    |
| Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)                                                | 1              |
| Dienstbetrekking?                                                                               | Ja             |
| Bezoldiging                                                                                     |                |
| Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen                                                   | 109.411        |
| Beloningen betaalbaar op termijn                                                                | 17.011         |
| <i>Subtotaal</i>                                                                                | 126.422        |
| Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum                                                   | 170.000        |
| -/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag                                    | N.v.t.         |
| <b>Bezoldiging</b>                                                                              | <b>126.422</b> |
| 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 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        |
| <b>Bezoldiging</b>                               | <b>121.407</b> |

VOOR WAARMERKINGS-  
DOELEINDEN



Verstegen accountants  
en adviseurs B.V.

d.d. 10-06-2025.

1c. Toezichthoudende topfunctionarissen

| Gegevens 2024                                                                        |                      |                     |                      |                   |                        |                |
|--------------------------------------------------------------------------------------|----------------------|---------------------|----------------------|-------------------|------------------------|----------------|
| 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 | dhr. S.J. Oord |
| Functiegegevens                                                                      | voorzitter           | lid                 | lid                  | lid               | lid                    | lid            |
| Aanvang en einde functievervulling in 2024                                           | 1/1 - 31/12          | 1/1 - 31/01         | 1/1 - 31/12          | 1/1 - 31/12       | 1/1 - 31/12            | 17/6 - 31/12   |
| Bezoldiging                                                                          |                      |                     |                      |                   |                        |                |
| Bezoldiging                                                                          | 16.440               | 913                 | 10.960               | 10.960            | 10.960                 | 7.307          |
| Individueel WNT-maximum                                                              | 25.500               | 1.440               | 17.000               | 17.000            | 17.000                 | 9.150          |
| -/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag                         | n.v.t.               | n.v.t.              | n.v.t.               | n.v.t.            | n.v.t.                 | n.v.t.         |
| <b>Bezoldiging</b>                                                                   | <b>16.440</b>        | <b>913</b>          | <b>10.960</b>        | <b>10.960</b>     | <b>10.960</b>          | <b>7.307</b>   |
| Het bedrag van de overschrijding en de reden waarom de overschrijding al dan niet is | n.v.t.               | n.v.t.              | n.v.t.               | n.v.t.            | n.v.t.                 | n.v.t.         |
| Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling                          | n.v.t.               | n.v.t.              | n.v.t.               | n.v.t.            | n.v.t.                 | n.v.t.         |
| Gegevens 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 | dhr. S.J. Oord |
| Functiegegevens                                                                      | voorzitter           | lid                 | 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                                                                          |                      |                     |                      |                   |                        |                |
| Totale bezoldiging                                                                   | 15.720               | 10.480              | 10.480               | 10.480            | 10.480                 |                |
| Individueel WNT-maximum                                                              | 19.650               | 13.100              | 13.100               | 13.100            | 13.100                 |                |

3. Overige rapportageverplichtingen op grond van de WNT

Naast de hierboven vermelde topfunctionarissen zijn er geen overige functionarissen met een dienstbetrekking die in 2024 een bezoldiging boven het individueel toepasselijke drempelbedrag hebben ontvangen.



## Enkelvoudige jaarrekening 2024

VOOR WAARMERKINGS-  
DOELEINDEN



Verstegen accountants en adviseurs B.V.

d.d. 10-06-2025.

Pagina 79

| ENKELVOUDIGE BALANS DE BOUWVERENIGING DEBET                 | 31-12-2024 | 31-12-2023 |
|-------------------------------------------------------------|------------|------------|
| Ná resultaatbestemming                                      | €(000)     | €(000)     |
| <b>VASTE ACTIVA</b>                                         |            |            |
| <b>Vastgoedbeleggingen</b>                                  |            |            |
| DAEB vastgoed in exploitatie                                | 325.383    | 304.495    |
| Niet-DAEB vastgoed in exploitatie                           | 626        | 466        |
| Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie     | -          | -          |
| A                                                           | 326.009    | 304.961    |
| <b>Materiële vaste activa</b>                               |            |            |
| Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie | 1.527      | 1.651      |
| B                                                           | 1.527      | 1.651      |
| <b>Financiële vaste activa</b>                              |            |            |
| Deelnemingen                                                | 274        | 274        |
| Vorderingen op groepsmaatschappijen                         | 173        | 173        |
| Latente belastingvordering(en)                              | 1.221      | 1.294      |
| C                                                           | 1.667      | 1.741      |
| <b>SOM VAN DE VASTE ACTIVA</b> A+B+C                        | 329.203    | 308.352    |
| <b>VLOTTENDE ACTIVA</b>                                     |            |            |
| <b>Voorraden</b>                                            |            |            |
| Grondpositie                                                | 24         |            |
| Materialen                                                  | 93         | 111        |
| D                                                           | 117        | 111        |
| <b>Vorderingen</b>                                          |            |            |
| Huurdebiteuren                                              | 138        | 139        |
| Belastingen en premies sociale verzekeringen                | 343        | 1.187      |
| Overige vorderingen                                         | 43         | 67         |
| Overlopende activa                                          | 83         | 76         |
| E                                                           | 607        | 1.469      |
| <b>Liquide middelen</b>                                     | 1.405      | 127        |
| F                                                           | 1.405      | 127        |
| <b>SOM VAN DE VLOTTENDE ACTIVA</b> D+E+F                    | 2.128      | 1.707      |
| <b>TOTAAL ACTIVA</b>                                        | 331.331    | 310.059    |

VOOR WAARMERKINGS-  
DOELEINDEN



Verstegen accountants  
en adviseurs B.V.

d.d. 10-06-2025.

| ENKELVOUDIGE BALANS DE BOUWVERENIGING CREDIT               | 31-12-2024     | 31-12-2023     |
|------------------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Ná resultaatbestemming                                     | €(000)         | €(000)         |
| <b>EIGEN VERMOGEN</b>                                      |                |                |
| Herwaarderingsreserve                                      | 163.440        | 134.291        |
| Overige reserve                                            | 62.104         | 71.511         |
| <b>G</b>                                                   | <b>225.544</b> | <b>205.802</b> |
| <b>VOORZIENINGEN</b>                                       |                |                |
| Voorziening onrendabele investeringen en herstructurerings | 8.322          | 12.112         |
| Overige voorzieningen                                      | 52             | 40             |
| <b>H</b>                                                   | <b>8.374</b>   | <b>12.153</b>  |
| <b>LANGLOPENDE SCHULDEN</b>                                |                |                |
| Schulden/leningen kredietinstellingen                      | 93.592         | 82.832         |
| Overige schulden                                           | 1.530          | 1.829          |
| <b>I</b>                                                   | <b>95.122</b>  | <b>84.661</b>  |
| <b>KORTLOPENDE SCHULDEN</b>                                |                |                |
| Schulden aan kredietinstellingen                           | 140            | 5.140          |
| Schulden aan leveranciers                                  | 465            | 997            |
| Schulden aan maatschappijen waarin wordt deelgenomen       | -              | -              |
| Belastingen en premies sociale verzekeringen               | 474            | 298            |
| Overige schulden                                           | 164            | 109            |
| Overlopende passiva                                        | 1.049          | 900            |
| <b>J</b>                                                   | <b>2.292</b>   | <b>7.444</b>   |
| <b>TOTAAL PASSIVA</b>                                      | <b>331.331</b> | <b>310.059</b> |

VOOR WAARMERKINGS-  
DOELEINDEN



Verstegen accountants  
en adviseurs B.V.

d.d. 10-06-2025.

| RESULTATENREKENING DE BOUWVERENIGING<br>(functionele indeling)                    |   | 2024          | 2023           |
|-----------------------------------------------------------------------------------|---|---------------|----------------|
|                                                                                   |   | €(000)        | €(000)         |
| Huuropbrengsten                                                                   | A | 16.540        | 16.221         |
| Opbrengsten servicecontracten                                                     | B | 473           | 499            |
| Lasten servicecontracten                                                          | C | -669          | -616           |
| Lasten verhuur- en beheeractiviteiten                                             | D | -1.565        | -1.624         |
| Lasten onderhoudsactiviteiten                                                     | E | -5.986        | -6.653         |
| Overige directe operationele lasten exploitatie bezit                             | F | -1.228        | -1.193         |
| <b>Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille</b>                           |   | <b>7.566</b>  | <b>6.635</b>   |
| Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille                                             | G | 578           | 767            |
| Toegerekende organisatiekosten                                                    | H | -21           | -21            |
| Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille op moment verkoop                       | I | -361          | -513           |
| <b>Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille</b>                  |   | <b>196</b>    | <b>233</b>     |
| Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille                                  | J | -3.923        | -16.380        |
| Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille                       | K | 19.334        | -2.713         |
| <b>Waardeveranderingen vastgoedportefeuille</b>                                   |   | <b>15.412</b> | <b>-19.092</b> |
| Overige organisatiekosten                                                         | L | -567          | -1.181         |
| <b>Overige organisatiekosten</b>                                                  |   | <b>-567</b>   | <b>-1.181</b>  |
| Leefbaarheid                                                                      | M | -328          | -411           |
| <b>Kosten omtrent leefbaarheid</b>                                                |   | <b>-328</b>   | <b>-411</b>    |
| Rentelasten en soortgelijke kosten                                                | N | -1.604        | -1.552         |
| <b>Saldo financiële baten en lasten</b>                                           |   | <b>-1.604</b> | <b>-1.552</b>  |
| <b>RESULTAAT UIT GEWONE BEDRIJFSUITOEFENING<br/>VÓÓR BELASTINGEN</b>              |   | <b>20.675</b> | <b>-15.367</b> |
| Belastingen                                                                       | O | -933          | -941           |
| Resultaat deelnemingen                                                            | P | -0            | -0             |
| <b>RESULTAAT NA BELASTINGEN</b>                                                   |   | <b>19.742</b> | <b>-16.308</b> |
| <b>OVERZICHT TOTAALRESULTAAT</b>                                                  |   |               |                |
| Resultaat na belastingen                                                          |   | -             | -              |
| Waardeveranderingen van financiële vaste activa verwerkt<br>in het eigen vermogen |   | -             | -              |
| Cumulatief effect stelselwijzigingen                                              |   | -             | -              |
| <b>Totaal van de rechtstreekse mutaties in het eigen vermogen</b>                 |   | <b>-</b>      | <b>-</b>       |
| <b>TOTAAL RESULTAAT</b>                                                           |   | <b>19.742</b> | <b>-16.308</b> |

VOOR WAARMERKINGS-  
DOELEINDEN



Verstegen accountants  
en adviseurs B.V.

d.d. 10-06-2025.



## TOELICHTING OP DE ENKELVOUDIGE RESULTATENREKENING

|        |           | 2024<br>€(000)<br>Totaal | 2023<br>€(000)<br>Totaal |
|--------|-----------|--------------------------|--------------------------|
| DAEB   | niet-DAEB |                          |                          |
| 99,90% | 0,10%     | 100,00%                  |                          |

### A. Huuropbrengsten

Ontvangen netto huur:

- woningen, garages en winkels

af: huurderiving wegens mutatieleegstand / oninbare huur

Totaal

|               |           |               |               |
|---------------|-----------|---------------|---------------|
| 17.156        | 21        | 17.177        | 16.675        |
| -634          | -2        | -636          | -455          |
| <b>16.521</b> | <b>19</b> | <b>16.540</b> | <b>16.221</b> |

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

### B. Opbrengsten servicecontracten

Ontvangen vergoedingen voor diverse diensten

Derving wegens leegstand

Totaal

|            |          |            |            |
|------------|----------|------------|------------|
| 597        | 1        | 598        | 589        |
| -125       |          | -125       | -90        |
| <b>472</b> | <b>1</b> | <b>473</b> | <b>499</b> |

### C. Lasten servicecontracten

Servicekosten

Normkosten algemeen beheer

|             |           |             |             |
|-------------|-----------|-------------|-------------|
| -668        | -1        | -669        | -590        |
|             |           |             | -26         |
| <b>-668</b> | <b>-1</b> | <b>-669</b> | <b>-616</b> |

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

|               |           |               |               |
|---------------|-----------|---------------|---------------|
| -977          | -1        | -978          | -817          |
| -118          |           | -118          | -230          |
| -122          |           | -122          | -85           |
| -64           |           | -64           | -58           |
| -208          |           | -208          | -455          |
| -66           |           | -66           | -47           |
| -11           |           | -11           | 68            |
| <b>-1.564</b> | <b>-1</b> | <b>-1.565</b> | <b>-1.624</b> |

### E. Lasten onderhoudsactiviteiten

Salarissen, sociale premies, pensioenen

Organisatiekosten

Planmatig onderhoud

Contractonderhoud

Niet planmatig onderhoud

STEP subsidie

|               |           |               |               |
|---------------|-----------|---------------|---------------|
| -1.052        | -1        | -1.053        | -950          |
| -501          | -1        | -502          | -504          |
| -2.857        | -3        | -2.859        | -3.955        |
| -580          | -1        | -581          | -528          |
| -989          | -1        | -990          | -715          |
| <b>-5.979</b> | <b>-6</b> | <b>-5.986</b> | <b>-6.653</b> |

### F. Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

Sectorspecifieke heffingen

Obligheffing

Rioolbelasting

Onroerende zaakbelasting

Waterschapslasten

|               |           |               |               |
|---------------|-----------|---------------|---------------|
| -22           |           | -22           | -20           |
| -27           |           | -27           | -124          |
| -481          | -1        | -482          | -434          |
| -385          |           | -385          | -383          |
| -312          |           | -312          | -231          |
| <b>-1.227</b> | <b>-1</b> | <b>-1.228</b> | <b>-1.193</b> |

VOOR WAARMERKINGS-  
DOELEINDEN



Verstegen accountants  
en adviseurs B.V.

d.d. 10-06-2025.

### Netto gerealiseerd verkoop

#### G. Opbrengst verkopen

#### H. Toegerekende organisatiekosten (lonen en bedrijfslasten)

#### I. Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille op moment verkoop

|      |  |      |      |
|------|--|------|------|
| 578  |  | 578  | 767  |
| -21  |  | -21  | -21  |
| -361 |  | -361 | -513 |
| 196  |  | 196  | 233  |

#### J. Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille i.v.m. sloop

Onrendabele top Toekomstig Almenum

Kosten gestaakte projecten

Onrendabele top 'Verbetering'

|        |  |        |         |
|--------|--|--------|---------|
| -2.260 |  | -2.260 | -14.534 |
|        |  |        | -37     |
| -1.663 |  | -1.663 | -1.808  |
| -3.923 |  | -3.923 | -16.380 |

#### K. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

|        |    |        |        |
|--------|----|--------|--------|
| 19.315 | 19 | 19.334 | -2.713 |
| 19.315 | 19 | 19.334 | -2.713 |

#### 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

Afwaardering bedrijfsgebouwen

|      |  |      |        |
|------|--|------|--------|
| -446 |  | -446 | -397   |
| -77  |  | -77  | -78    |
| -40  |  | -40  | -38    |
| -4   |  | -4   | -32    |
|      |  |      | -636   |
| -567 |  | -567 | -1.181 |

#### M. Leefbaarheid

Salarissen, sociale premies, pensioenen

Overige bedrijfslasten

Externe uitgaven

|      |  |      |      |
|------|--|------|------|
| -97  |  | -97  | -125 |
| -40  |  | -40  | -145 |
| -191 |  | -191 | -141 |
| -328 |  | -328 | -411 |

#### N. Rentelasten en soortgelijke kosten

Rentelasten bestaande leningen

Waardeveranderingen van financiële vaste activa en effecten

Vrijval agio leningen

|        |    |        |        |
|--------|----|--------|--------|
| -1.927 | -2 | -1.929 | -1.877 |
| 299    |    | 299    | 299    |
| 26     |    | 26     | 26     |
| -1.602 | -2 | -1.604 | -1.552 |

#### O. Belastingen

Belastingen

|      |  |      |      |
|------|--|------|------|
| -933 |  | -933 | -941 |
| -933 |  | -933 | -941 |

#### Salarissen, pensioenen en sociale lasten

Salarissen

Pensioenen

Sociale lasten

|       |   |       |       |
|-------|---|-------|-------|
| 2.030 | 2 | 2.032 | 1.814 |
| 332   |   | 332   | 292   |
| 230   |   | 230   | 224   |
| 2.592 | 2 | 2.594 | 2.330 |

De personeelskosten zijn als volgt gealloceerd:

Lasten verhuur- en beheeractiviteiten

Lasten onderhoudsactiviteiten

Verkoop vastgoed

Overige organisatiekosten

Leefbaarheid

Totaal

|       |   |       |       |
|-------|---|-------|-------|
| 982   | 1 | 983   | 843   |
| 1.052 | 1 | 1.053 | 950   |
| 16    |   | 16    | 15    |
| 446   |   | 446   | 397   |
| 97    |   | 97    | 125   |
| 2.592 | 3 | 2.594 | 2.330 |

VOOR WAARMERKINGS-  
DOELEINDEN



Verstegen accountants  
en adviseurs B.V.

d.d. 10-06-2025.

**TOELICHTING AFWIJKINGEN GECONSOLIDEERDE T.O.V. ENKELVOUDIGE BALANS**

| <b>ACTIVA</b>                    | <b>2024</b><br>€ (x1.000) | <b>2023</b><br>€ (x1.000) |
|----------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| <b>- Deelnemingen</b>            |                           |                           |
| Eigen vermogen Participatie BV   | 274                       | 274                       |
| <b>- Groepsmaatschappijen</b>    |                           |                           |
| Rekening Courant Participatie BV | 173                       | 173                       |
| <b>- Liquide middelen</b>        |                           |                           |
| Bankrekening Participatie BV     | 99                        | 100                       |

VOOR WAARMERKINGS-  
DOELEINDEN



Verstegen accountants  
en adviseurs B.V.

d.d. **10-06-2025**.

## 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 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 2024 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, 10 juni 2025

*Namens het bestuur*

w.g.

P.E. van der Wier, directeur-bestuurder

VOOR WAARMERKINGS-  
DOELEINDEN



Verstegen accountants  
en adviseurs B.V.

d.d. 10-06-2025.

### Verklaring Raad van Commissarissen

De Raad van Commissarissen verklaart hierbij de door de bestuurder van Stichting v/h De Bouwvereniging aangeboden jaarrekening 2024 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, 10 juni 2025

*Namens de Raad van Commissarissen*

w.g.

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

w.g.

Dhr. A.H. Burkels

w.g.

Dhr. T.J. van der Valk

w.g.

Dhr. S.J. Oord

w.g.

Mevr. J.M.C. Kemper

VOOR WAARMERKINGS-  
DOELEINDEN



Verstegen accountants en adviseurs B.V.

d.d. 10-06-2025.

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

## Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

### Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening 2024

#### Ons oordeel

Wij hebben de geconsolideerde jaarrekening 2024 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 2024 en van het resultaat over 2024 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 2024;
2. de geconsolideerde en enkelvoudige winst- en verliesrekening over 2024; 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 2024 vallen. Onze verantwoordelijkheden op grond hiervan zijn beschreven in de sectie 'Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening'.

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

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

#### 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 10-11 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 risico dat de jaarrekening materiële afwijkingen bevat doordat interne beheersingsmaatregelen worden doorbroken door het management van de stichting. Dit risico hebben wij specifiek toegespitst op voorafgaande journaalposten in de periode van de jaarafsluiting. Op dit risico is ingespeeld door het uitvoeren van bevestigende vragenonderzoeken bij personen die betrokken zijn bij het proces van financiële verslaggeving, door schattingen in de jaarrekening te beoordelen op tendenties, en door het onderzoeken van journaalboekingen en de interne beheersingsmaatregelen daaromtrent. Onze werkzaamheden hebben niet tot bijzondere uitkomsten geleid.

Een tweede frauderisico dat aandacht vereiste bij de controle is het aangaan van (contractuele) verplichtingen tegen onzakelijke condities. Wij hebben kennis genomen van het inkoop- en aanbestedingsbeleid van Stichting v/h de Bouwvereniging, door middel van een deelwaarneming aan de hand van onderliggende documentatie en het toepassen van het vier-ogenprincipe, de notulen van de vergaderingen van de raad van commissarissen doorgenomen, inlichtingen ingewonnen bij het bestuur, 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 verkoopopbrengsten. 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 41-42 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 57. 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 waarderen 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 2024 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, het volkshuisvestingsverslag 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 afwijkingen van materieel belang als gevolg van fraude of fouten 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 2024, 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,

Verstegen accountants en adviseurs B.V.,

Digitaal ondertekend door:

John Wisse  
10 juni 2025 15:48 +02:00

ing. J.L. (John) Wisse RA