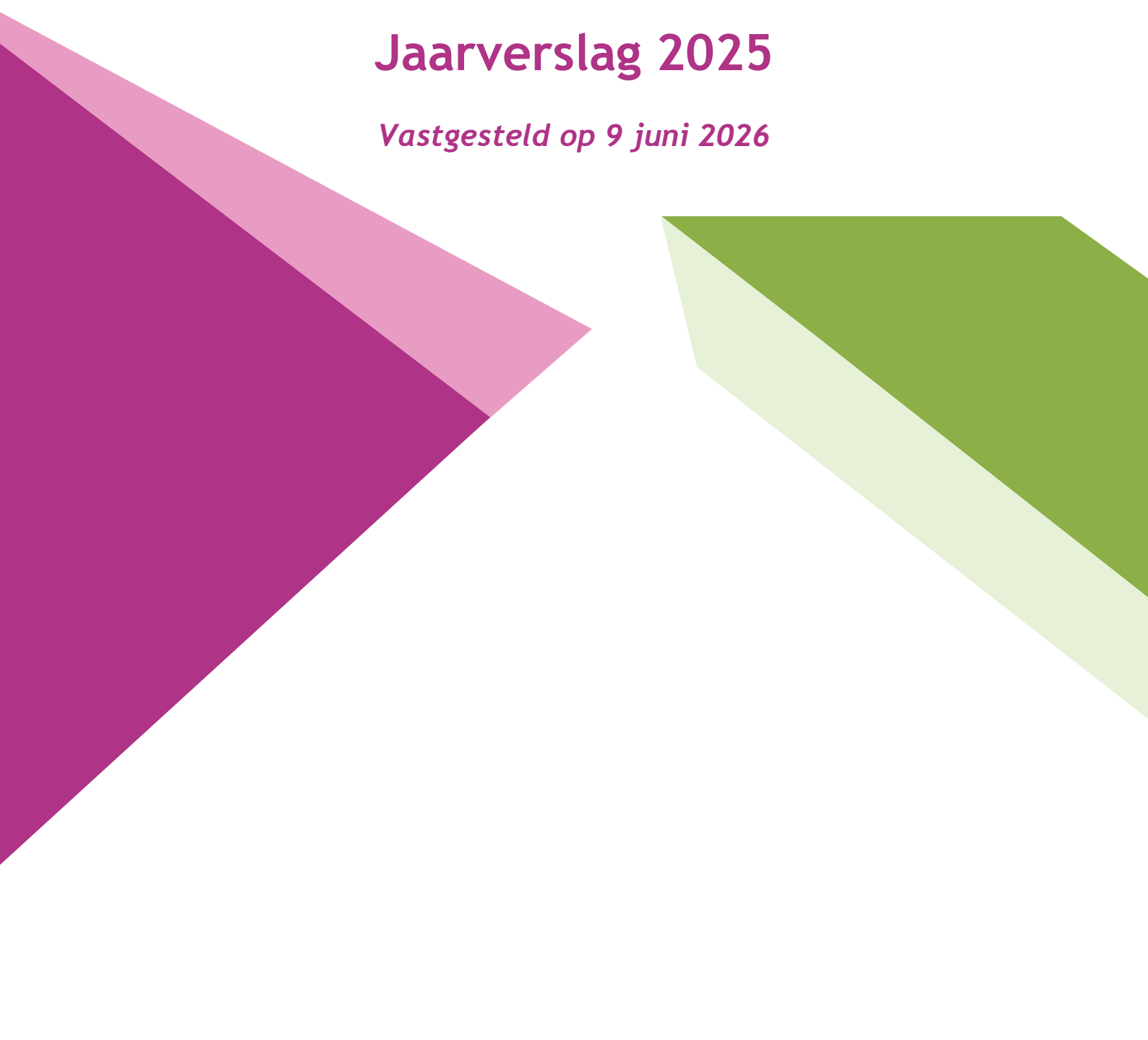




Jaarverslag 2025

Vastgesteld op 9 juni 2026

Inhoudsopgave

Voorwoord	4
Verslag bestuurder	6
Verslag Raad van Commissarissen	13
Volkshuisvestelijk verslag	24
Woningvoorraad	31
Financieel verslag	36
Kengetallen	45



Voorwoord

Het jaar 2025 was een jaar van aanpakken en samenwerken. In Harlingen voelden we elke dag hoe groot de vraag naar goede en betaalbare woningen is. Dat motiveerde ons om door te pakken. Voor onze bewoners en voor iedereen die een (t)huis zoekt. Samen met bewoners, gemeente en partners werkten we aan nieuwbouw, verduurzaming en leefbare wijken. We bouwden door, verbeterden bestaande woningen en hadden oog voor mensen die extra steun nodig hebben.

We zijn trots op wat we samen hebben bereikt. Dit jaarverslag laat zien waar we stonden, wat we deden en wat we leerden. Het laat ook zien dat we er niet alleen voor staan. Want wonen doe je niet alleen. Dat doen we samen. Voor nu en voor de toekomst.

Bestaanszekerheid

Bestaanszekerheid betekent dat mensen zich geen zorgen hoeven te maken over wonen en de betaalbaarheid van wonen. Dit is niet voor iedereen vanzelfsprekend. Veel huishoudens hebben te maken met stijgende kosten en een krappe woningmarkt. De Bouwvereniging zet zich daarom elke dag in voor bewoners die dat nodig hebben.

Wij zorgen voor betaalbare woningen en houden de woonlasten zo laag mogelijk. Dat doen we door passend toe te wijzen, woningen goed te onderhouden en te investeren in energiezuinig wonen. Zo helpen we bewoners grip te houden op hun maandelijkse kosten. Daarnaast houden we oog voor de mensen achter de voordeur. Bij betalingsproblemen zoeken we samen naar oplossingen en werken we samen met de gemeente en maatschappelijke organisaties. Want niemand mag tussen wal en schip vallen.

Met onze woningen en onze persoonlijke aanpak dragen we bij aan meer rust en zekerheid. Zo bouwen we aan een stabiele basis, om te kunnen wonen en leven.

Beschikbaarheid

Ook in Harlingen is de druk op de woningmarkt groot. Jongeren die in de stad willen blijven, gezinnen die willen doorgroeien en ouderen die passend willen wonen: allemaal zoeken zij een betaalbare woning. In 2025 hebben wij ons daarom ingezet voor meer beschikbare woningen. Daarmee droegen we bij aan meer kansen voor woningzoekenden in de stad en de dorpen. Ook keken we kritisch naar het gebruik van onze woningen. Waar mogelijk zorgden we voor een betere doorstroming.

Samen met de gemeente Harlingen, de huurdervereniging en andere samenwerkingspartners maakten we afspraken over bouwen, plannen en verdelen. Die samenwerking blijft nodig, want de vraag blijft groter dan het aanbod. Toch laten de resultaten van 2025 zien dat we stappen zetten. Zo werken we stap voor stap aan veilig, prettig en gezond wonen.

Solidariteit en samenwerking

De Bouwvereniging verhuurt ruim 2.500 woningen. Onze doelgroep die aangewezen is op een sociale huurwoning, willen wij een fijn (t)huis bieden. In ons herijkte Ondernemingsplan van 2025 staat bij missie en visie:

Samenwerken is een voorwaarde om invulling te geven aan onze missie. We richten ons op veilig, prettig en gezond wonen. Of dit nu in de gemeente Harlingen is of hier buiten.

Wij zien het als onze volkshuisvestelijke taak om solidariteit en samenwerking te bevorderen. De recente richtlijnen van Aedes en de VTW benadrukken de noodzaak van samenwerking om collectief maatschappelijke doelen te realiseren. De uitwerking van Werkwijze Solidariteit tussen woningcorporaties in Nederland (Werkwijze Solidariteit) laat zien dat de vrijblijvendheid van medewerking beperkter wordt. Om de gezamenlijke volkshuisvestelijke opgaven te realiseren, is regionale samenwerking essentieel. Dit vraagt inzicht in zowel de eigen als de gezamenlijke opgave én de bereidheid om bij te dragen wanneer individuele corporaties dit niet zelfstandig kunnen realiseren.



Het proces vraagt om openheid over de plannen, verschillen tussen opgaven en realisaties, en de mogelijkheden om elkaar bij te staan. Samenwerking kan verschillende vormen aannemen, zoals gezamenlijke beleidsontwikkeling, samenwerking bij nieuwbouw, het overnemen van bezit of zelfs fusie.

Gezien de huidige positie van De Bouwvereniging is het waarschijnlijk dat wij een hulpbiedende rol krijgen. In de werkwijze Solidariteit is vastgelegd dat de hulpvragende corporatie de verantwoordelijkheid draagt om de noodzaak van solidariteit te onderbouwen. Het is aan ons om voorbereid te zijn op zo'n vraag. Daarbij hoort ook het bepalen van de voorwaarden waaronder we kunnen en willen meewerken.

Het bevorderen van solidariteit en samenwerking binnen de corporatiesector is niet alleen een maatschappelijke opdracht, maar ook een strategische kans. Solidariteit en samenwerking sluiten aan op onze missie en visie. Cruciaal voor het slagen van solidariteit zijn vertrouwen en transparantie.

Overheid

De wooncrisis is ook in Harlingen te merken. De vraag naar betaalbare woningen is groot, terwijl bouwen steeds lastiger wordt. Dat vraagt om duidelijke keuzes en een lange adem. Met de komst van een nieuw kabinet zijn accenten verlegd. Tegelijk verandert het overheidsbeleid regelmatig. Regels, subsidies en verwachtingen schuiven. Dit zorgt voor onzekerheid bij woningcorporaties en vertraagt plannen voor nieuwbouw en verduurzaming. Landelijk beleid sluit daarbij niet altijd goed aan op de lokale opgaven. In Harlingen spelen andere vragen en kansen dan in de Randstad. Toch krijgen we te maken met dezelfde landelijke regels. Dat maakt het soms lastig om lokaal snel en effectief te handelen.

Juist daarom is stabiel en voorspelbaar beleid belangrijk. Alleen met een goede aansluiting tussen landelijk beleid en lokale behoeften kunnen we blijven werken aan betaalbare en passende woningen in deze regio.

Kernwaarden

Bij De Bouwvereniging werken we elke dag vanuit onze kernwaarden: betrokken en dichtbij. We staan dicht bij onze bewoners, voelen ons betrokken en nemen onze verantwoordelijkheid. Deze waarden zijn geen woorden op papier, maar sturen ons handelen. In alles wat we doen, kijken we eerst naar wat bewoners nodig hebben.

Om bewoners een duidelijke stem te geven, organiseerden we onder andere bewonersarena's. We gingen met de bewoners in gesprek over wonen, leefbaarheid en onze plannen. De bewonersarena's hielpen ons om beter te luisteren, keuzes toe te lichten en samen te leren. De input van bewoners gebruikten we actief bij het maken van nieuw beleid en plannen.

Op basis van het herijkte ondernemingsplan en de gesprekken met bewoners stelden we het jaarplan 2026 op. In dit plan staan concrete doelen. We willen de doorstroming bevorderen, blijven investeren in betaalbaarheid en werken aan duurzame en fijne buurten. Ook besteden we aandacht aan bestaanszekerheid en persoonlijk contact met de bewoners.

Met het jaarplan geven we richting aan ons werk. Dit doen wij met elkaar vanuit betrokkenheid, eigenheid en de wetenschap dat iedereen een (t)huis nodig heeft om een toekomst te kunnen bouwen. Onze medewerkers gaan hier elke dag voor aan de slag. Trots dat ik hier onderdeel van mag zijn!

Petra van der Wier,
Directeur-bestuurder



Verslag bestuurder

Veilig, prettig en gezond wonen

Herijking ondernemingsplan - 'De koers een paar graden verlegd'

Op 17 juni 2025 lanceerden we het herijkte ondernemingsplan - De koers een paar graden verlegd'. Met het herijkte ondernemingsplan verlegt De Bouwvereniging haar koers een paar graden. Echter, we blijven doen waar we voor staan: inhoud geven aan veilig, prettig en gezond wonen. Tegelijk brengen we meer focus aan en maken we bewustere keuzes om beter aan te sluiten op de actuele en toekomstige woonopgaven. De herijking is geen koerswijziging, maar een aanscherping. Zo blijven we maatschappelijk relevant, financieel gezond en dichtbij onze bewoners.

Onze belangrijkste speerpunten zijn hierbij:

1. Beschikbaarheid: we zetten ons in voor voldoende en passende woningen voor verschillende doelgroepen. Dat betekent gericht bouwen, zorgvuldig omgaan met de bestaande voorraad en inspelen op de lokale woonvraag in de gemeente Harlingen.
2. Betaalbaarheid: betaalbaar wonen blijft een kernopgave. We houden wonen bereikbaar voor onze doelgroep door bewuste keuzes te maken in huren, investeringen en onderhoud, met oog voor de lange termijn.
3. Leefbaarheid: een huis is onderdeel van een wijk. We investeren in prettige, veilige en sociale woonomgevingen en werken samen met bewoners en partners aan vitale wijken waarin mensen zich thuis voelen.
4. Duurzaamheid: we verduurzamen ons woningbestand stap voor stap. Dat doen we op een realistische manier, met aandacht voor wooncomfort, betaalbaarheid en het verminderen van de ecologische voetafdruk.

Met dit herijkte plan hebben we een duidelijke richting. Zo weten we waar we op sturen en hoe we daar met elkaar aan werken aan goed wonen in de gemeente Harlingen.

Voor 2026 hebben we de eerste acties vanuit dit ondernemingsplan vertaald in het jaarplan. Wij zijn in 2025 al van start gegaan met diverse acties om de beschikbaarheid van woningen te vergroten. Door in te zetten op doorstromingsmaatregelen en door samen met de gemeente een onderzoek te starten naar locaties voor woningbouw.

Bod en meerjarige prestatieafspraken 2025 - 2028

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 actualiseren van de lokale prestatieafspraken. Veel afspraken zijn langjarig en lopen door. Vanuit de meerjarige prestatieafspraken is er een vertaling gemaakt naar werkgroepen, die de doelen verder uitwerken in uitvoeringsplannen. Deze werkgroepen zijn:

- Werkgroep voortgang nieuwbouw (regievoerder gemeente)
- Werkgroep, betreffende doorstroming en mobiliteit op de Harlinger woningmarkt (regievoerder dBv);
- Werkgroep Betaalbaarheid (regievoerder gemeente)
- Werkgroep Duurzaamheid (regievoerder gemeente)
- Werkgroep Leefbaarheid, sociale duurzaamheid (regievoerder HvH)
- Werkgroep Woonzorg (regievoerder gemeente)

Er wordt tweejaarlijks gerapporteerd over de voortgang. Zodat bij de jaarlijkse prestatieafspraken eventueel bijgestuurd kan worden op basis van nieuwe ontwikkelingen.



Belangrijke thema's in 2025

Nationale prestatieafspraken en regionale woondeals

De woningnood in Nederland is groot. Veel mensen zoeken een betaalbare woning, maar het aanbod blijft achter. Daarom maakten de overheid, gemeenten en woningcorporaties samen duidelijke afspraken. Deze afspraken heten de Nationale prestatieafspraken (NPA). In de NPA is vastgelegd wat we samen willen bereiken. Het gaat om:

- meer betaalbare woningen
- genoeg sociale huur
- duurzame en goede woningen
- fijne en leefbare buurten

Deze afspraken geven richting voor de lange termijn. De nationale afspraken werken door in de regio, de zogeheten regionale woondeals.

De Vereniging van Friese Woningcorporaties (VFW) is ingegaan op de vraag voor een gezamenlijke insteek voor een GAP analyse met de provincie Fryslân. Deze analyse moet inzicht geven welk aandeel van de te realiseren sociale huurwoningen volgens de regionale woondeal daadwerkelijk in de plannen zijn opgenomen van de gezamenlijke woningcorporaties. In een vervolg op dit onderzoek wordt de gezamenlijke opgave van de corporaties in beeld gebracht met de daarvoor beschikbare middelen. Om goed inzicht te krijgen, is per corporatie informatie nodig over de volkshuisvestelijke opgaven en over de financiële situatie. In aanloop hiervan richtten we bij De Bouwvereniging een interne werkgroep op. Deze werkgroep heeft de opdracht om de informatie voor het Friese onderzoek aan te leveren en te onderbouwen. De uitkomsten van deze onderzoeken worden in 2026 verwacht.

Huurverhoging 2025

In de NPA zijn ook afspraken gemaakt over de onderlegger voor het bepalen van de maximale huurverhoging. Deze huurverhoging is nodig om de gewenste investeringen mogelijk te maken. Volgens de richtlijnen van de NPA hebben wij een huurverhoging van 4,5% voorgesteld. Dit hebben wij ter advisering voorgelegd aan de Huurdersvereniging Harlingen (HvH). Zij kwamen met een negatief advies en pleitten voor een huurverhoging van maximaal 3,8%. Wij begrijpen de wens van HvH, maar hebben gemotiveerd dit advies naast ons neergelegd in het licht van de NPA.

Tot onze verbazing stond in de Voorjaarsnota dat het kabinet de huur in de sociale sector voor 2025 en 2026 wilde bevriezen. Op 3 juni 2025 heeft minister Keijzer van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening besloten dit wetsvoorstel niet in te dienen. Dit vanwege een negatief advies van de Raad van State en vanwege het terugtrekken van de PVV uit de coalitie. De huurverhoging is in overeenstemming met de aanzegging doorgegaan.

Stijgende kosten

De kosten voor levensonderhoud blijven in 2025 stijgen. Energie, boodschappen, zorg en wonen worden duurder. Dat raakt veel mensen direct.

Minder financiële ruimte en meer zorgen. Extra's zijn minder vanzelfsprekend en keuzes worden lastiger. Dat kan stress geven en invloed hebben op het dagelijks welzijn. Tegelijk merken wij dit ook. Onze eigen kosten zijn gestegen, bijvoorbeeld voor energie, personeel en materialen. Dat vraagt om scherpe keuzes en zorgvuldig omgaan met onze middelen. Juist daarom blijven we met elkaar in gesprek. We houden oog voor wat nodig is en zoeken samen naar oplossingen. Zo blijven we elkaar ondersteunen.



Woonzorgvisie

In oktober 2025 heeft de gemeente Harlingen de gemeentelijke Woonzorgvisie vastgesteld. Deze Woonzorgvisie is tot stand gekomen met inbreng van diverse belanghebbenden. Ook De Bouwvereniging heeft hieraan bijgedragen. In 2025 zijn er enkele bestuurlijke bijeenkomsten geweest in het kader van de Woonzorgvisie. Dit heeft geleid tot een gezamenlijke pilot om te komen tot een Lang Leven Thuis concept in onze nieuwbouw aan de Sien van Hulstlaan. De gezamenlijke partijen (Connexa, Thuiszorg Het Friese Land, gemeente Harlingen en De Bouwvereniging) hebben in 2026 gezamenlijk een kwartiermaker aangetrokken om deze pilot van de grond te krijgen.

Het huis op orde

Organisatieontwikkelingen

Het herijkte ondernemingsplan - De koers een paar graden verlegd - werd op 17 juni gelanceerd. Vandaaruit zijn we aan de slag gegaan met de verdere uitwerking van het strategisch personeelsplan (SPP) maar ook het jaarplan 2026. Beide documenten hebben hun oorsprong in dit verslag jaar maar worden in 2026 definitief vastgesteld.

In 2025 werden diverse vacatures succesvol ingevuld, te weten:

- Bewonersadviseur
- Wijkbeheerder
- Twee allround onderhoudsmedewerkers

Daarnaast werd eind 2025 besloten om een vacature te stellen voor een concerncontroller. Besloten is om deze vacature voortaan in loondienst in te gaan vullen. Deze functie werd in 2025 nog vervuld door een ZZP'er.

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

- Via Loopbaaninitiatief - Sterk Schrijven
- Training 'begrijpelijk schrijven'
- VCA
- Bryder opfriscursus
- Trainingen ten behoeve van Power BI

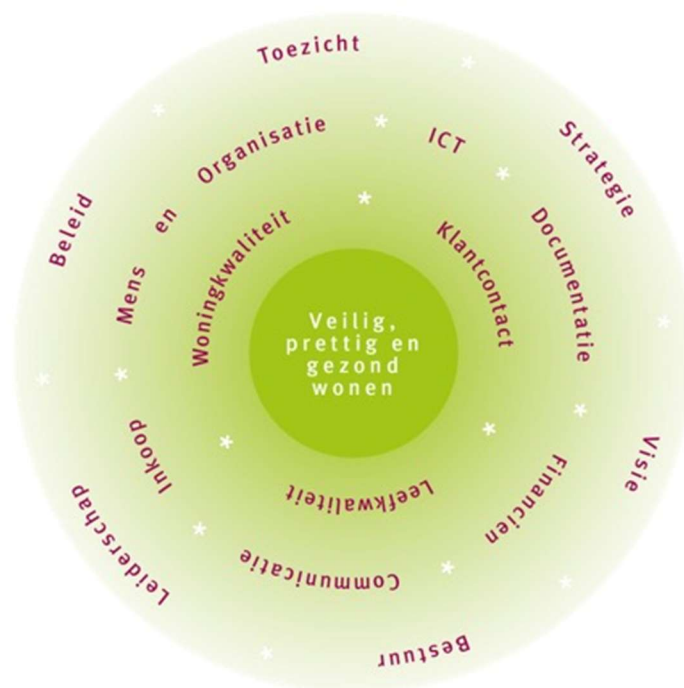
In 2025 werden er in totaal vijf medewerkerscafés georganiseerd. De organisatie en invulling van deze medewerkerscafés wordt steeds opgepakt door twee collega's. Tijdens deze cafés was er onder andere aandacht voor elkaars werkzaamheden: 'een blik in de keuken van...', herijking van het ondernemingsplan, actualisatie SVB, solidariteit/samenwerking, 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 2025	Voorwaarden PE-punten	Voldaan aan PE-punten eis
Mw. P.E. van der Wier	72	36	Ja



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 38 medewerkers in dienst per 31 december 2025. Dat is 35,02 fte. De organisatie is groeiende.

In 2025 verwelkomden we de derde 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. De derde trainee is na afloop van zijn traineeship een jaarcontract aangeboden als junior projectleider. Dit omdat het team Strategisch Onderhoud diverse impactvolle projecten in 2026 op de rol heeft staan waarbij de junior projectleider gaat assisteren.

Ondernemingsraad (OR)

De directeur-bestuurder en bestuurssecretaris vergaderen vijf keer per jaar met de Ondernemingsraad (OR). De OR bestaat uit drie medewerkers. Diverse onderwerpen werden besproken, te weten:

- Format energiegesprekken
- Herijking ondernemingsplan
- Jaarrapportage externe vertrouwenspersoon
- CAO Woondiensten
- Jaarverslag Provinciale Klachtencommissie
- Plan van Aanpak Risico-inventarisatie en evaluatie (RI&E)



- Stoppen van preventiemedewerker/Arbo-coördinator
- PMO
- Financiële cursus OR
- Evaluatie Tijd- en Plaats Onafhankelijk Werken (TPOW)
- Verlofsparen CAO 2025/2027
- Meerjarenbegroting 2026-2035
- Generatiepact
- Stand van zaken solidariteit/ samenwerking/ NPA

De OR ontving twee adviesaanvragen, te weten:

- Eén adviesaanvraag, afkomstig van de RvC, aangaande de benoeming van een nieuw RvC-lid;
- Eén adviesaanvraag van de directeur-bestuurder over het herijkte Ondernemingsplan.

In beide gevallen gaf de OR een positief advies.

De OR ontving twee instemmingsaanvragen, te weten:

- Eén instemmingsaanvraag over het nieuwe format energiegesprekken;
- Eén instemmingsaanvraag over het plan van aanpak RI&E.

In beide gevallen stemde de OR in met de aanvragen.

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

Arbozaken

In 2025 is de Risico-inventarisatie en evaluatie geactualiseerd. Deze is uitgevoerd door de Arbo Unie. Vanuit deze RI&E is een plan van aanpak opgesteld met daarin de acties die wij de komende vier jaar gaan uitvoeren. In 2025 zijn enkele acties met de hoogste urgentie al opgepakt. Denk hierbij aan bijvoorbeeld het opnieuw goed inregelen van alarmeringen en de opvolging ervan. De functie van preventiemedewerker/Arbo-coördinator kwam in 2025 weer vacant. Deze hebben we begin 2026 weten in te vullen.

Huurdersvereniging Harlingen (HvH)

De directeur-bestuurder, de bestuurssecretaris en de betreffende manager vanuit de lijn vergaderen zes keer per jaar met de Huurdersvereniging Harlingen (HvH). Diverse onderwerpen werden besproken, te weten:

- Huurbeleid 2025;
- Begroting 2026;
- Voortgang nieuwbouw Sien van Hulstlaan;
- Provinciale urgentieverordening;
- Meerjarige Prestatieafspraken en Bod 2026;
- Herijkte Ondernemingsplan;
- Voortgang NPA, solidariteit en samenwerking;
- Wonen op maat;
- Woonzorgvisie;

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

Governance

In 2024 was de vierjaarlijkse visitatie. Een verbeteragenda is gemaakt met de aanbevelingen uit deze visitatie. Begin 2025 vond het ontwikkelgesprek plaats. Dit gesprek maakt onderdeel uit van de visitatie. Wij hebben in dit gesprek een afvaardiging van de visitatiecommissie,



HvH en RvC meegenomen in de acties vanuit de verbeteragenda die al zijn opgevolgd en welke acties in de planning zitten.

De Inspecteurs van de AW zijn bij ons in juni 2025 op bezoek geweest voor een relatiegesprek. Na dit gesprek met de directeur-bestuurder hebben zij de lancering van ons nieuwe ondernemingsplan bijgewoond. Hiervoor waren diverse partners en bewoners uitgenodigd.

In februari 2025 stond de Governance Code op de agenda in de RvC vergadering. Jaarlijks wordt deze geagendeerd en wordt er getoetst in hoeverre we volgens de Governance code werken en handelen. Er zijn geen afwijkingen geconstateerd. In 2026 staat de Governance code 2025 op de agenda van de RvC en ook van een medewerkerscafé om te bespreken met alle medewerkers.

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.

De belangrijkste risico's met een hoog risicoprofiel gaan over data veiligheid. In 2025 zijn acties uitgevoerd om dit risico te verlagen. Zo is het AVG datalekken protocol geactualiseerd, is er een mystery guest ingezet en zijn er phishing testen uitgevoerd. Deze acties met de bijbehorende resultaten zijn vervolgens besproken in een medewerkerscafé om zo de alertheid bij medewerkers te vergroten. Ook is er een pentest uitgevoerd door HackDefense BV op de externe infrastructuur. Dit houdt in dat een 'hacker' de opdracht krijgt om te beoordelen hoe makkelijk of moeilijk een organisatie te hacken is. Uit deze test kwam naar voren dat er nagenoeg geen kwetsbaarheden in de systemen te vinden waren. Het bedrijf deed nog een aantal aanbevelingen om het nog beter te maken. Dit is in samenspraak met de betreffende medewerkers doorgevoerd.

Belanghouders en samenwerkingspartners

In overleg en in afstemming met onze belanghouders, samenwerkingspartners en bewoners voeren wij het gesprek over veilig, prettig en gezond wonen. Wij zijn ervan overtuigd dat wij het niet alleen kunnen. Voor het realiseren van veilig, prettig en gezond wonen is samenwerking nodig met allerlei partners. Maar zeker zo belangrijk is een goed contact met bewoners. Wat houdt veilig, prettig en gezond wonen voor hen in? Wat kunnen zij zelf en wat hebben zij van ons nodig? Voor het herijken van ons ondernemingsplan hebben wij dan ook alle bewoners en woningzoekenden gevraagd om ons van input te voorzien. Daar is goed op gereageerd. Met de resultaten uit deze enquête zijn we in gesprek gegaan met bewoners door middel van bewonersarena's. Dat houdt in dat bewoners samen in gesprek gaan over de resultaten en dat in eerste instantie collega's vooral luisteren. Dit heeft ons mooie inzichten opgeleverd die zijn verwerkt in het ondernemingsplan. Uiteraard hebben wij ook onze samenwerkingspartners gevraagd om te reflecteren op onze werkwijze, samenwerking en resultaten. Ook deze input is gebruikt voor de herijking van onze organisatiedoelen.

De Bouwvereniging is lid van de Vereniging Friese Woningcorporaties (VFW). Wij zien een groot belang in een verdergaande samenwerking om de regionale volkshuisvestelijke opgaven te kunnen uitvoeren. Het thema samenwerking en solidariteit staat daarom ook maandelijks geagendeerd. Wij willen als samenwerkende corporaties een goed beeld krijgen van onze gezamenlijke opgave en de middelen die wij daarvoor samen beschikbaar hebben. Dit onderzoek zal in 2026 afgerond worden.



Als VFW investeren wij ook in onze belangrijkste gesprekspartners. Zo organiseren wij jaarlijks in een programma ontmoeting voor huurdersbelangenverenigingen, colleges/gemeenteraden/provinciale staten, de RvC van de Friese woningcorporaties en voor medewerkers van corporaties.

Wij vergeten onze lokale partners niet. Wij investeren in een goede relatie met de gemeente Harlingen. Naast de bestuurlijke overleggen, die ongeveer zes keer per jaar plaatsvinden, doen wij dat ook door het organiseren van een jaarlijkse relatiedag waarbij het College van de gemeente Harlingen aanwezig is en vanuit onze kant het MT, bestuur en de RvC. Ook collega's/ambtenaren die betrokken zijn bij de uitvoering van een thema waarover wij in gesprek gaan zijn welkom. In november van 2025 hadden wij de gemeenteraad van Harlingen op bezoek.

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

Begin 2025 startten we volgens planning met de bouw van Almenum Fase 2, een belangrijk project voor de huisvesting van senioren (55+). De Bouwvereniging heeft een ambitieus duurzaamheidsbeleid. Bij het slopen van de oude appartementen op deze locatie kregen daarom zoveel mogelijk materialen een nieuwe bestemming. De betonnen fundering werd bijvoorbeeld ter plaatse verwerkt tot fundering van de bouwwegen op het terrein. Met het circulair bouwen draagt De Bouwvereniging bij ieder project haar steentje bij aan het halen van de gestelde klimaatdoelen.

Woningcorporaties staan de komende jaren voor een forse volkshuisvestelijke opgave. Naast de bouw van sociale- en middenhuur woningen, zijn investeringen in verduurzaming, leefbaarheid, betaalbaarheid en woonzorg cruciaal. De inspanningen die corporaties hiervoor moeten leveren, zijn vastgelegd in de Nationale Prestatieafspraken (NPA). Deze afspraken benadrukken de noodzaak van een gezamenlijke aanpak om de volkshuisvestelijke ambities te realiseren.

Een belangrijk uitgangspunt in de NPA is dat corporaties met voldoende financiële middelen bijdragen aan de opgaven van corporaties in hun werkgebied die deze opgaven niet zelfstandig kunnen dragen. Regionale samenwerking, collegiale financiering en indien nodig, projectsteun vanuit het Rijk zijn hierbij belangrijke instrumenten.

Het behalen van maatschappelijke doelen staat centraal, met een optimale inzet van de beschikbare middelen binnen en tussen regio's. Dit vraagt om solidariteit en gezamenlijke verantwoordelijkheid. De Bouwvereniging is een kleine, financieel gezonde corporatie en heeft haar eigen opgaven grotendeels op orde. In de gesprekken tussen de corporaties in Friesland wordt steeds duidelijker wat in het kader van solidariteit en samenwerking belangrijk en noodzakelijk is.

In Fryslân hebben we, naast de Nationale Prestatieafspraken (NPA), te maken met zes regionale Woondeals. Samen met gemeenten, woningcorporaties, huurdersorganisaties, markt- en zorgpartijen spraken we af om tot en met 2030 17.500 nieuwe woningen te bouwen. In juli 2025 is dit aantal herzien en verhoogd naar 22.406 woningen voor de hele provincie. Eén van de voorwaarden voor deze deals is dat er een goede balans komt tussen betaalbare koopwoningen, sociale huur en andere woonvormen. Dit is essentieel om in de diverse woonbehoeften te kunnen voorzien. Innovaties als circulair en biobased bouwen krijgen extra aandacht. Knelpunten zoals netcongestie en stikstof staan hoog op de agenda's. Met daarbij de wederkerigheid vanuit het Rijk: structurele ondersteuning is noodzakelijk om alle ambities ook daadwerkelijk te kunnen realiseren. In afwachting van het Woningbehoefteonderzoek dat door de gemeente Harlingen wordt uitgevoerd weten we in 2026 precies wat er van ons verwacht wordt.

Maatschappelijke ontwikkelingen

Ook in 2025 duurde de oorlog in Oekraïne voort. Na ruim vier jaar is er ook nu nog geen zicht op vrede. In samspraak met de gemeente Harlingen huisvest De Bouwvereniging ongeveer 120 Oekraïense vluchtelingen.

Ook het gewone leven blijft duur in 2025. Dit komt grotendeels door een combinatie van aanhoudende inflatie, hogere vaste lasten en stijgende prijzen van dagelijkse boodschappen. Met elkaar houden we goed zicht op deze ontwikkelingen. Waar het kan en moet, passen we maatwerk toe voor huurders die in de problemen komen.

Politieke ontwikkelingen

In juni 2025 viel het kabinet Schoof. Hierna werden nieuwe verkiezingen uitgeschreven. Op 29 oktober vonden deze vervroegde verkiezingen plaats. De uitslag werd op 7 november



officieel bekend gemaakt en aansluitend startten de formatie gesprekken. Voorafgaand aan deze verkiezingen bood Aedes haar position paper 'Goede volkshuisvesting als basis voor bestaanszekerheid' aan, aan de toenmalige verantwoordelijk Minister. Daarin pleit de sector voor betaalbare woningen, meer woonzekerheid en investeringszekerheid. Dit geldt volgens Aedes als een fundament voor een stabiel bestaan, waarbij wonen als een publiek belang moet worden gezien. Het nieuwe kabinet gaat in 2026 aan de slag met een nieuwe minister voor volkshuisvesting.

Over besturen en toezichthouden

Visie op Governance

In 2025 is besloten om de statuten van De Bouwvereniging te wijzigen op basis van nieuw ontwikkelde modelstatuten van Aedes en de VTW, passend bij de wijzigingen voortkomend uit de wijzigingen van de Woningwet. Aanleiding was het verhogen van de investeringsruimte voor de bestuurder van 5 ton naar drie miljoen euro. Na goedkeuring van de Raad van Commissarissen en de Autoriteit Wonen (Aw) werd de gewijzigde akte van statutenwijziging ingediend bij het handelsregister van de Kamer van Koophandel.

In april 2025 namen we na twee zittingstermijnen afscheid van RvC lid en voorzitter van de Remuneratiecommissie (RC) de heer W. Bulhuis. Na een gedegen sollicitatieprocedure en een positief advies van de Autoriteit Wonen (Aw) werd mevrouw J. Kemper benoemd als lid van de RvC. Zij is tevens lid van de RC. Zij startte met haar commissariaat op 1 mei 2025. Het voorzitterschap van de RC verschoof naar de heer A. Burkels.

Onze visie op toezicht en toetsing

In 2025 is een start gemaakt met een update van ons toezicht- en toetsingskader. Het kader is opgesteld aan de hand van het schema 'verantwoording en sturing woningcorporaties' van Aedes.

Het toezichtkader beschrijft op hoofdlijnen het speelveld en de taken van de woningcorporatie. Het geeft aan waarbinnen de organisatie opereert en welke verantwoordelijkheden daarbij horen. Daarnaast bevat het toezichtkader het geheel aan spelregels dat de Raad van Commissarissen hanteert bij het uitoefenen van haar toezicht. Het kader biedt daarmee richting en houvast voor de wijze waarop de Raad van Commissarissen (RvC) haar rol invult.

Het toetsingskader ondersteunt de RvC daarmee bij het uitoefenen van haar toezicht. Het bestaat uit een samenhangend geheel van documenten waarmee het toezicht wordt gestructureerd en op meerdere onderwerpen kan worden geobjectiveerd. Binnen het toetsingskader wordt onderscheid gemaakt tussen twee typen kaders. Enerzijds gaat het om kaders die gericht zijn op de besturing van de organisatie: wat willen we bereiken, wie is waarvoor verantwoordelijk en hoe richten we dat in? Anderzijds zijn er kaders die zich richten op de beheersing van de organisatie, zoals het 'in control' zijn en het afleggen van verantwoording.

Governancecode 2025

De vernieuwde Governancecode 2025 werd vastgesteld door de leden van Aedes en van de Vereniging Toezichthouders in Woningcorporaties (VTW). In de code zijn waarden en normen vastgelegd waaraan commissarissen, directeur-bestuurders en medewerkers van woningcorporaties zich houden in hun maatschappelijke taak: zorgen voor goed, betaalbaar en veilig wonen voor huidige en toekomstige huurders in Nederland.

De Governancecode 2025 is opgebouwd rond vijf principes. Ze gaan over een open cultuur met ruimte voor reflectie en tegenspraak. Over verantwoording afleggen en aanspreekbaar zijn. Over blijven leren, openstaan voor dialoog en bewust omgaan met risico's. De RvC



onderschrijft de Governancecode 2025 en neemt deze steeds als uitgangspunt voor haar werkzaamheden.

Governance in verslagjaar

In 2025 stond er geen gesprek gepland met een afvaardiging van de RvC en de inspecteurs van de Autoriteit Wonen (Aw). Wel sprak de directeur-bestuurder op 17 juni, voorafgaand aan de feestelijke lancering van het herijkte Ondernemingsplan, met beide inspecteurs: mevrouw drs. Madina Schut en de heer Rini de Jong. Ook mevrouw Van der Wal, voorzitter van de RvC, heeft beide die dag ontmoet en informeel gesproken. In 2026 wordt een kennismakingsgesprek gepland met de gehele RvC.

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 2025 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 (AC) die de RvC hierin adviseert. De Auditcommissie bestond in 2025 uit de heren T.J. van der Valk (voorzitter) en de heer S.J. Oord (lid).

De Auditcommissie sprak in 2025 diverse malen met de bestuurder, de verantwoordelijk manager en met de externe accountant. In de RvC-vergaderingen zijn de besproken punten teruggekoppeld. Er werden ook schriftelijke verslagen gemaakt rond de bespreking van jaarrekening 2024, de begroting 2026 en er is een jaarkalender van de besprekpunten gemaakt. In de vergadering van 9 december 2024 gaf de RvC goedkeuring aan het in de meerjarenbegroting opgenomen geactualiseerde financieel toetsingskader. Dit sluit aan op de normen gezamenlijke beoordelingskader van de Autoriteit woningcorporaties (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 27 mei 2025. 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 2024 is vervolgens besproken in de RvC-vergadering van 10 juni 2025. Met het bijgevoegde advies van de Auditcommissie, keurde de RvC de jaarstukken 2024 goed. Hiermee werd decharge verleend aan de directeur-bestuurder voor het door haar gevoerde bestuur over het boekjaar 2024.

Managementletter

De Managementletter 2025 en de reactie van het management daarop is besproken in de RvC-vergadering van 9 december 2025. 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. Wel is er extra aandacht vereist op het gebied van informatieveiligheid. Gedane aanbevelingen zijn door management en Auditcommissie besproken en leidden waar nodig tot actie. Het toelichten op 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 2025 goedgekeurd. Op basis hiervan zijn de prestatieafspraken met de huurdersvereniging en de gemeente gemaakt. In 2024 werden meerjarige prestatieafspraken gemaakt tot in 2028. Deze geven ruimte en verantwoordelijkheid om invulling te geven aan meerjarige beleidsdoelen. Voor het uitwerken van de meerjarige beleidsdoelen worden werkgroepen geformeerd, met daarin vertegenwoordiging van gemeente, Huurdersvereniging Harlingen en De Bouwvereniging. Deze werkgroepen gaan aan de slag om de beleidsdoelen in gang te zetten die meer tijd vragen dan in één kalenderjaar.

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 2025 werden over De Bouwvereniging twee klachten doorgestuurd naar de PKWF. Deze werden niet-ontvankelijk (NO) verklaard, omdat de aangereikte documenten onvolledig waren.

Visitatie

In 2025 is gewerkt aan de aandachtspunten uit de visitatie van 2024. Deze aandachtspunten waren:

- 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;

Ook is er meer aandacht besteed aan de opvolging en evaluatie van beleidsplannen.

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 2025 waren we op uitnodiging van de gemeente te gast bij Carex op locatie Frisius MC Harlingen. Het thema voor deze dag was 'Aandacht voor aandachtsgroepen'. Aandachtsgroepen zijn mensen die extra ondersteuning nodig hebben, bijvoorbeeld vanwege psychische problemen, verslavingen of een kwetsbare woon- of leefsituatie. Het gesprek ging over deze groep inwoners en waar ze mogelijk kunnen wonen, met behulp van instanties en een gedegen netwerk om hen heen.

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. N.a.v. de risico-inventarisatie is een auditplan vastgesteld op basis waarvan audits worden uitgevoerd. 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.

Toezicht op verbindingen

In 2025 kwam er beweging op het dossier Kanaalweg B.V. EG Group nam het besluit deze locatie niet meer tot ontwikkeling te brengen. De RvC gaf haar goedkeuring om in te stemmen met de ontbinding van de koopovereenkomst met EG Group. Er meldden zich in korte tijd drie gegadigden voor deze locatie. Met Bruinsma Projectontwikkeling BV konden de beste afspraken worden gemaakt. In 2026 wordt de financiële afwikkeling hiervan geëffectueerd.

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 2025 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. In 2025 is mevrouw Willemina Feenstra aangesteld als de opvolger van de heer Steven Pranger. Hij verliet het accountantskantoor eind 2024.

Verslag vanuit werkgeversrol

De RvC vervult naast een toezichthoudende rol ook een werkgeversrol en heeft deze taak opgedragen aan de Remuneratiecommissie (RC). Deze commissie bestond in 2025 uit de heer W. Bulthuis (voorzitter, tot 15 april), A. Burkels (voorzitter per 1 mei), mevrouw I.M. van der Wal (lid) en mevrouw J. Kemper (lid, per 1 mei 2025).

Elk jaar vindt er een voortgangsgesprek plaats met de directeur-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 P. van der Wier, is in haar functie herbenoemd per 1 oktober 2023 voor een periode van vier jaar.

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 2025 door de RvC competent en geschikt bevonden voor haar taak.

Beloningskader en beloning

De Bouwvereniging is vanaf 2025 ingedeeld in klasse E van de WNT. Dit is bevestigd door de accountant. Tot op heden werd uitgegaan van een indeling in klasse C, hoewel al eerder sprake was van een indeling in klasse E. Het (gewogen) aantal verhuurbare wooneenheden (vhe) blijft gemiddeld boven de 2.500 vhe's.

Rekening houdende met bovenstaande stelde de RC voor in de RvC vergadering van 9 december 2025 om de bezoldiging voor de RvC en de Bestuurder als volgt vast te stellen voor de periode 2026 - 2029:

- Het uitgangspunt is de bezoldiging zoals deze is vastgesteld voor 2025.
- Het uitgangspunt is dat De Bouwvereniging ingedeeld is in klasse E. Dat blijven we ook de komende jaren, afgezien van het jaar 2026. Dit komt doordat de sloop en oplevering van de vervangende nieuwbouw in het project Almenum in twee verschillende jaren zijn gepland.
- De VTW hanteert een indexering van 6,3 % van 2025 naar 2026.
- De bezoldiging voor de RvC en de Bestuurder ontwikkelt zich in vier jaar naar 100 % van het maximum van de bezoldiging van klasse E.
- We volgen de jaarlijkse indexering, zoals aangegeven door VTW.

Het salaris van de bestuurder valt binnen de WNT-klasse regeling. 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. Er wordt meer dan ooit gereflecteerd op hoe er gewerkt wordt. De krapte op de arbeidsmarkt vraagt dat. Wat heb je als organisatie bijvoorbeeld te bieden aan jonge talenten? Wat wil je uitstralen naar je belangrijkste stakeholders? Hoe speel je flexibel en snel in op maatschappelijke en politieke ontwikkelingen? Hoe blijf je wendbaar?

Met medewerkersbijeenkomsten waarin de inbreng van medewerkers de standaard is, wordt betrokkenheid en medezeggenschap gestimuleerd.

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 directeur-bestuurder en de Ondernemingsraad.



Integriteit

Iedere vergadering krijgt elk lid van de RvC de ruimte om melding te doen van wat de anderen horen te weten en waar zij iets van mogen vinden. In 2025 zijn geen bijzonderheden gemeld. In de werving- en selectieprocedure is sinds 2023 standaard de vraag opgenomen of iemand vastgoed bezit anders dan voor eigen gebruik. In de RvC van De Bouwvereniging is dat niet aan de orde.

Verslag vanuit de klankbordrol

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

- het reflecteren met de directeur-bestuurder over de strategie in relatie tot de omgeving;
- het reflecteren met de directeur-bestuurder bij omvangrijke operationele beslissingen, zoals bijvoorbeeld het doen van omvangrijke investeringen;
- het ondersteunen van de directeur-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 directeur-bestuurder.

In 2025 heeft de RvC de klankbordrol kunnen vervullen met input voor het bod, het herijkte Ondernemingsplan, de doorontwikkeling van de tertiaalrapportages, het jaarplan, de prestatieafspraken, de vraagstukken rondom samenwerking/solidariteit (NPA/DPM) en welke rol ons daarin past.

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. In april 2025 trad de heer W. Bulthuis af na twee zittingsperiodes. In mei 2025 is mevrouw J. Kemper benoemd als lid RvC en vanuit die hoedanigheid ook als lid van de Remuneratiecommissie. De RvC gaf in december haar goedkeuring aan de herbenoeming van de heer A. Burkels, lid RvC en voorzitter RC, voor de tweede termijn per 1 januari 2026. Dit na ontvangst van een positieve zienswijze van de Autoriteit woningcorporaties (Aw).

Schema samenstelling & rooster van aftreden

Naam en functie	Profiel	M/V	Geboorte-jaar	Benoeming op	Zitting tot
I.M. van der Wal Voorzitter RvC- Huurderscommissaris/ lid Remuneratiecommissie	Wonen en zorg Klantperspectief	V	1965	01-05-2024 (2 ^e termijn)	01-05-2028
A.H. Burkels Lid RvC/ vz Remuneratiecommissie	Volkshuisvesting	M	1976	01-01-2026 (2 ^e termijn)	01-01-2030
T.J. van der Valk Lid RvC/voorzitter Auditcommissie	Financieel- economisch	M	1963	01-01-2023 (1 ^e termijn)	01-01-2027
S.J. Oord Lid RvC - Huurderscommissaris/ lid Auditcommissie	Volkshuisvesting, en Financieel- economisch	M	1961	01-05-2024 (1 ^e termijn)	01-05-2028
J. Kemper Lid RvC - lid Remuneratiecommissie	Juridisch	V	1989	01-05-2025 (1 ^e termijn)	01-05-2029

Beroep en nevenfuncties RvC

Naam	(Voormalig) beroep	Nevenfuncties
I.M. van der Wal	Directeur GGZ Organisatieadviseur	Mantelzorger (onbezoldigd)
A.H. Burkels	Manager Strategie & Beleid	Lid Raad van Toezicht Bisschop Möller Stichting
T.J. van der Valk	Concerncontroller	Penningmeester stichting Kulturhus Oudehaske, administratie Ritske Boelema Gasthuis
S.J. Oord	DGA Actief Financieel Advies B.V.	Lid RvC Dynhus, penningmeester vereniging Rûnom de Hofbrêge (buurtvereniging)
J. Kemper	Advocaat	n.v.t.



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 resultaat afgerond met de geschiktheid- en betrouwbaarheid toets door de Aw.

Functioneren

Integriteit en onafhankelijkheid

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

Aanspreekbaarheid

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



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 lbabs 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 2025 vond de zelfevaluatie plaats van de RvC. Vanuit de Governancecode Woningcorporaties vindt er jaarlijks een zelfevaluatie plaats. De RvC bespreekt tenminste één keer per jaar het eigen functioneren (in termen van effectiviteit) en dat van individuele leden van de RvC. 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. In 2025 deed de RvC zelf de evaluatie. Het opgeleverde Verslag Zelfevaluatie 2025 geeft weer wat er besproken is. Het verslag is vastgesteld in de RvC vergadering van 7 oktober 2025.

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 2025	Voorwaarden PE-punten	Voldaan aan PE-punten eis
Mw. I.M. van der Wal (voorzitter)	14	5	ja
Dhr. W.H.C. Bulthuis (lid tot 18-4)	0	5	n.v.t.
Dhr. A.H. Burkels (lid)	17	5	ja
Dhr. T.J. van der Valk (lid)	26	5	ja
Dhr. S.J. Oord (lid)	9	5	ja
Mevr. J. Kemper (lid per 1-5)	3	3	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.

Vergaderingen, overleg

Vergader- en besluitenschema

De Raad van Commissarissen heeft in 2025 vijf keer een reguliere RvC-vergadering gehad. Daarnaast woonde een grote delegatie van de RvC op 18 juni 2025 een netwerkbijeenkomst bij, georganiseerd door de VFW, voor alle directeur-bestuurders, bestuurssecretarissen en RvC, met als thema **‘Toezicht houden op lokale belangen’**.

De volgende besluiten zijn genomen in 2025:

- Benoeming mevrouw J. Kemper als lid RvC en RC per 1 mei 2025;
- Goedkeuring statutenwijziging Stichting v/h de Bouwvereniging;
- Goedkeuring herbenoeming de heer A. Burkels als RvC lid per 1 januari 2026;
- Goedkeuring jaarrekening en jaarverslag 2024;
- Goedkeuring Bod 2026;
- Vaststelling verslag zelfevaluatie 2025;



- Vaststelling vergoeding Raad van Commissarissen 2026;
- Vaststelling bezoldiging directeur-bestuurder per 1 januari 2026.

Enkele belangrijke onderwerpen in 2025 waren:

- Prestatieafspraken 2025 - 2028;
- Herbenoeming/Zelfevaluatie RvC;
- Samenwerking/Solidariteit;
- Toezicht- en toetsingskader;
- Fraudemaatregelen, onregelmatigheden (elke vergadering).

Overleg met huurders(vertegenwoordiging)

De Huurdersvereniging Harlingen vertegenwoordigt de huurders van De Bouwvereniging. In 2025 spraken beide huurderscommissarissen, mevrouw I.M. Van der Wal en de heer S.J. Oord met het dagelijks bestuur van de Huurdersvereniging Harlingen in de jaarlijkse vergadering. Daarnaast woonde mevrouw Van der Wal en de heer Oord ook de jaarvergadering van de Huurdersvereniging bij, waarbij zij met meerdere huurders gesproken hebben om een indruk te krijgen van hun ervaringen met De Bouwvereniging.

Overleg Ondernemingsraad (OR)

De Raad van Commissarissen heeft in 2025 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 instemming op het format energiegesprekken en de RI&E + plan van aanpak, alsook de advisering op het herijkte ondernemingsplan 'de koers een paar graden verlegd'.

Overleg met overige stakeholders

Jaarlijks vindt een relatiemiddag plaats met het college van B&W en beleidsmedewerkers van de gemeente Harlingen en de verantwoordelijke volkshuisvestelijke managers, bestuur, beleidsmedewerkers en RvC van De Bouwvereniging. Het ene jaar wordt deze relatiemiddag georganiseerd door De Bouwvereniging en het andere jaar door de gemeente. In 2025 werd de bijeenkomst door de gemeente Harlingen georganiseerd.

Tot slot

Het afgelopen jaar liet zien hoe groot de opgave is en hoeveel kracht er zit in samenwerking. Met elkaar: met alle medewerkers, onze bewoners en met onze partners. We kozen bewust voor samen doen, samen dragen en samen vooruit. Soms stap voor stap en altijd met oog voor de mens. Want wonen gaat niet alleen over stenen, maar over thuis zijn en een basis hebben voor het leven. We zijn trots op wat we samen hebben bereikt. En we weten: we zijn er nog niet. Ook de komende jaren blijven we ons inzetten voor betaalbaar en passend wonen, in leefbare wijken met oprechte onderlinge betrokkenheid. Dank aan iedereen die hieraan bijdroeg. Samen maken we het verschil.

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



Volkshuisvestelijk verslag

Doelgroepen

De Bouwvereniging onderscheidt een primaire, secundaire en tertiaire doelgroep.

Primaire doelgroep (inkomens die recht geven op huurtoeslag)

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

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

Secundaire doelgroep (inkomen in 2025 $\leq$ € 49.669 (1 pers) of $\leq$ € 54.847 (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 € 28.000 en maximaal € 49.669 bij een 1-persoonshuishouden en hoger dan ca. € 38.500 en maximaal € 54.847 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 € 731,93 is.

Tertiaire doelgroep (inkomen in 2025 $\leq$ € 55.085 (1 pers) of $\leq$ € 63.743 (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 € 49.699 en voor huishoudens met twee of meer personen is het hoger dan € 54.847. 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 € 55.085 voor één persoonshuishoudens en € 63.743 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.



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 € 900,07 verhuren we aan huurders met een inkomen beneden de € 49.699/€ 54.847. De overige 15% **mag** aan hogere inkomens toegewezen worden. De Bouwvereniging voldoet in 2025 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. Naast het verlenen van urgentie kunnen we in specifieke gevallen een woningzoekende ook bemiddelen naar een andere woning. In 2025 zijn er 14 woningen toegewezen via het bemiddelingsmodel. De onderverdeling wat betreft de criteria is als volgt:

- 9 woningen naar statushouders
- 1 reguliere woning als gevolg van de herstructurering wooncentrum Almenum
- 1 woning omwille van medische urgentie
- 3 woningen vanwege een calamiteit, sociale urgentie of overig

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 4.845 per ultimo 2025. Dit is een stijging van 317 woningzoekenden ten opzichte van ultimo 2024, een iets lagere stijging dan vorig jaar (338). Van deze 4.845 woningzoekenden waren er 790 (656 in 2024) actief zoekend naar een woning in 2025. Actief woningzoekenden zijn degenen die in 2025 één keer of vaker hebben gereageerd op ons woningaanbod. Dit is 16% (15%) van het totaal dat ingeschreven staat.



Verhoudingen huishoudensgrootte en doelgroep:

Type huishouden / Doelgroep	2025		2024	
	Aantal	Percentage	Aantal	Percentage
Eenpersoonshuishoudens	2.601	54%	2.444	54%
Tweepersoonshuishoudens	1.607	33%	1.533	34%
Drie- en meerpersoonshuishoudens	637	13%	551	12%

Indeling ingeschrevenen naar huidige woonsituatie:

Woonsituatie	2025		2024	
	Aantal	Percentage	Aantal	Percentage
Zelfstandig	3.303	68%	3.084	68%
Onzelfstandig/onbekend	1.542	32%	1.444	32%

Indeling ingeschrevenen naar leeftijdscategorie:

Leeftijd	2025		2024	
	Aantal	Percentage	Aantal	Percentage
Jonger dan 18 jaar	-	-	-	-
18 t/m 24 jaar	610	13%	588	13%
25 t/m 34 jaar	707	15%	651	14%
35 t/m 44 jaar	502	10%	467	10%
45 t/m 54 jaar	574	12%	554	12%
55 t/m 64 jaar	832	17%	774	17%
65 t/m 74 jaar	868	18%	797	18%
75 jaar en ouder	752	15%	697	16%
Totaal	4.845	100%	4.528	100%

Acceptatiegraad en reactiegraad

Er zijn 112 woningen aangeboden via advertenties en geaccepteerd. Hiervoor zijn 211 aanbiedingen gedaan, waarop 99 weigeringen zijn binnengekomen. Dit betekent een acceptatiegraad van 46,92%. Via de advertenties kwamen 7.242 reacties binnen. Dit betekent een reactiegraad van 64,7 per woning, een stijging ten opzichte van 2024 (58,5).

De onderverdeling op wijken:

Wijk/Dorp	2025		2024	
	Aantal woningen	Gemiddeld aantal reacties per woning	Aantal woningen	Gemiddeld aantal reacties per woning
Binnenstad	20	62,4	21	67,90
Koningsbuurt	-	-	-	-
Midlum	3	78,0	4	84,25
Oosterparkwijk	34	57,6	28	48,48
Plan Zuid	37	61,4	22	46,14
Rode Dorp	8	98,5	7	98,29
Trebol	9	79,0	1	98,00
Wijnaldum	1	33,0	4	44,25



Onderverdeling naar woningtypen:

Woningtype	2025		2024	
	Aantal woningen	Gemiddeld aantal reacties per woning	Aantal woningen	Gemiddeld aantal reacties per woning
Appartement met lift	20	43,6	18	46,06
Appartement zonder lift	8	57,5	-	-
Benedenwoning	16	53,4	10	38,00
Bovenwoning	11	58,3	9	48,33
Hoekwoning	15	64,5	21	77,10
Seniorenwoning	7	39,4	5	21,40
Tussenwoning	35	90,6	24	71,67

Naast de aanbiedingen via advertenties zijn vijftien woningen via bemiddeling verhuurd. Grootste aandeel daarbij waren verhuringen aan statushouders: negen.

Toegewezen woningen in 2025

In 2025 zijn in totaal 135 woningen verhuurd (2024: 146). 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 1-1-2025 t/m 31-12-2025:

Huurklasse				
Huishoudtype	Huishoudinkomen per jaar	<= 682,96	> 682,96 & <= 900,07	> 900,07
eenpersoons, < AOW-leeftijd	<=28.375	35	0	0
eenpersoons, AOW-leeftijd	<=27.775	6	0	0
eenpersoons, < AOW-leeftijd	> 28.375	16	14	0
eenpersoons, AOW-leeftijd	> 27.775	5	3	0
tweepersoons, < AOW-leeftijd	<= 38.500	11	0	0
tweepersoons, AOW-leeftijd	<= 37.350	3	2	0
tweepersoons, < AOW-leeftijd	> 38.500	2	6	0
tweepersoons, AOW-leeftijd	> 37.350	5	5	0
Huurklasse				
Huishoudtype	Huishoudinkomen per jaar	<= 731,93	> 731,93 & <= 900,07	> 900,07
drie en meer persoons, < AOW-	<= 38.500	14	2	0
drie en meer persoons, AOW-	<= 37.350	0	0	0
drie en meer persoons, < AOW-	> 38.500	2	4	0
drie en meer persoons, AOW-	> 37.350	0	0	0
Totaal		99	36	0

In totaal zijn er 73 woningen toegewezen aan woningzoekenden die recht hebben op huurtoeslag. Er zijn vier toewijzingen in deze groep gedaan waarbij de huur boven de grens van € 682,96/€713,93 is. Bij één van de vier toewijzingen is er sprake van een uitzondering waarbij voor een ouder huishouden met een hoog vermogen, volgens de regelgeving passend is toegewezen. Daarmee zijn 70 van de 73 woningen (95,89%) passend toegewezen. Dit betekent voldaan is aan de passendheidstoets van minimaal 95% correct verhuurd.



Totaaloverzicht 'scheefheid':

	2025		2024	
	Aantal	Percentage	Aantal	Percentage
Goedkope woningen (<477,20) toegewezen aan secundaire doelgroep	2	1,48%	2	1,38
Woningen boven aftoppingsgrens toegewezen aan primaire doelgroep	4	2,96%	2	1,38
Totaal	6	4,44%	4	2,76

Staatssteun

In 2025 moest minimaal 85% van de woningen beneden een huurprijs van € 900,07 toegewezen worden aan huurders met een inkomen beneden de € 49.669 (grens eenpersoonshuishoudens) of € 54.847 (grens meerpersoonshuishoudens).

Dit moet per gemeente worden geadministreerd. De Bouwvereniging is alleen werkzaam in de gemeente Harlingen, zodat hieronder de cijfers gelden voor de gemeente Harlingen.

In totaal zijn er in 2025 135 woningen verhuurd, te weten:

- 79 verhuurd aan eenpersoonshuishoudens met een inkomen beneden de € 49.669
- 53 verhuurd aan meerpersoonshuishoudens met een inkomen beneden de € 54.847
- 3 verhuurd aan huishoudens boven de geldende de grenzen.

Dit betekent dat 97,78% beneden de grenzen zijn toegewezen. Daarmee voldoet De Bouwvereniging aan de Europese regelgeving betreffende de staatssteun.

Woningmutaties

De mutatiegraad bedroeg in 2025 6,33% (2024: 7,35%). Van de 153 beëindigde huurcontracten, waren er 8 vanuit het wooncomplex Almenum. Deze woningen worden niet meer regulier verhuurd. Per 31 december stonden er 42 woningen leeg in wooncomplex Almenum. Vanuit ons voorraadplan zijn/worden er zeven woningen verkocht. Wanneer we deze woningen (geen reguliere doorverhuur) niet meenemen in de cijfers komen we op een mutatiegraad van 5,71% (2024: 5,08%).

Huurklasse in €	Aantal woningen	Percentage	Aantal mutaties	Percentage
<250	0	0%	0	0%
250-300	2	0%	0	0%
300-350	9	0%	1	1%
350-400	35	1%	4	3%
400-450	111	5%	13	8%
450-500	185	8%	16	10%
500-550	231	10%	26	17%
550-600	355	15%	30	20%
600-650	962	39%	45	29%
>650	527	22%	18	12%
Totaal	2.417	100%	153	100%

Huisvesting statushouders

In het verslagjaar zijn er 9 (8) woningen verhuurd aan statushouders. De taakstelling van de gemeente Harlingen voor het huisvesten van statushouders is dit jaar gehaald. Er zijn in 2025 in totaal 63 (20) statushouders gehuisvest. Er zijn een aantal grote gezinnen gehuisvest, terwijl daarnaast de instroom via gezinshereniging sterk omhoog ging. De gemeente heeft per 1-1-2026 nu een voorsprong op de wettelijke taakstelling van 13 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.

Huuraanpassing per 1 juli 2025

De gemiddelde huursomverhoging per 1 juli 2025 is 4,38% geweest. Alle woningen hebben over het algemeen een huurverhoging gekregen van 4,5%. Daarbij is er bij 15 individuele gevallen afgetopt op één van de huurtoeslaggrenzen vanwege de betaalbaarheid. Vijftien huurders, met een hoog inkomen (>67.366 voor eenpersoons- en >89.821 voor meerpersoonshuishoudens) hebben een inkomensafhankelijke huurverhoging gekregen van € 50 per maand. Wooncomplex Almenum is uitgezonderd van een huurverhoging omdat voor deze woningen een sloopbesluit is genomen.

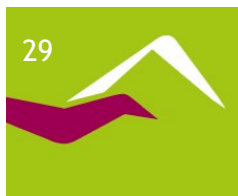
Bezwaren huurverhoging

Er kwam één bezwaar binnen tegen de inkomensafhankelijke huurverhoging. Deze is terecht bevonden en omgezet naar een reguliere huurverhoging.

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 2025 het nodige plaatsgevonden. Hieronder een opsomming van noemenswaardige gebeurtenissen:

- Het BetereBuurtFonds, welke vooral is bedoeld voor het verbeteren van de leefkwaliteit, heeft de volgende aanvragen opgeleverd, te weten:
 - Verkeersremmende maatregelen door middel van acht Victor Veilig-poppen voor diverse straten/wijken in Harlingen;
 - De aanvraag voor een bijdrage aan keukenactiviteiten van Nieuw Zuid en buurtverbindingslunches;
 - Bijdrage buurtbarbecue bewonerscommissie Dukdalf;
 - Bijdrage verbeteren oud én aanleg nieuw pad Dorpsbelang Midlum.
 - Aanvraag bijdrage picknick tafel speeltuin De Pollebeer.
- Wekelijks zijn er spreekuren in Almenum, Nieuw Zuid en buurtkamer 'Voor Mekaar'. Regelmatig vinden huurders hun weg hiernaartoe met vragen over sloop/nieuwbouw, de woning, straat of buurt.
- In het Rode Dorp is een vergroeningsactie geweest. 32 bewoners hebben zich aangemeld voor een mooie plant in ruil voor een aantal tegels. Daarnaast zijn er ook nog spontaan bewoners langsgekomen. Een mooi succes met verbinding tussen bewoners onderling en verbinding met medewerkers van dBv.
- Bij sloop/nieuwbouw Almenum/Toekomstig Almenum en projectmatig onderhoud in de wijk Almenum hebben bewoners en medewerkers van dBv eind juli onder het genot van een ijsje een gezellige middag gehad.
- Keep 'em rolling: het gezamenlijke project met het Gebiedsteam en Connexa. Samen met hen zijn wij aanwezig in de wijken voor een praatje onder het genot van een kopje koffie/thee. Afgelopen periode is ervoor gekozen om op vaste plaatsen te staan. De eerste locatie was speeltuin Oosterpark. Bewoners worden op de hoogte gesteld door publicatie in lokale huis-aan-huisbladen en sociale media. Ook gaan deelnemers in wisselende samenstelling op huisbezoek bij bijvoorbeeld mensen die wel enige aandacht kunnen gebruiken.



- In de ‘Week tegen Eenzaamheid’ stond ‘Keep ‘em rolling’ bij een supermarkt aan de Vierkantsdijk om met bewoners in gesprek te gaan. Jong en oud wisten hun weg te vinden voor een praatje onder het genot van een bakje koffie of thee. ‘Keep ‘em rolling’ was ter promotie ook aanwezig op de open dag van NieuwZuid.
- Moestuin Karveelstraat: dit seizoen bewerkten meerdere bewoners uit het Oosterpark een ‘eigen’ stukje grond op de gezamenlijke moestuin aan de Karveelstraat. Omwonenden mogen bijvoorbeeld bloemen plukken en enkele deelnemers delen hun oogst. Vanuit de buurtkamer zijn vrijwilligers betrokken en wordt er tuingereedschap ter beschikking gesteld. Midden in de moestuin staat een picknickbank. Bewoners maken hier vooral op de zomeravonden gebruik van om zo samen te komen.
- In wooncentrum Almenum is onder leiding van de brandweer een informatiebijeenkomst geweest over brandveiligheid in de woongebouwen. Hier kwamen 70 bewoners op af. Alle woongebouwen hebben van dBv een brandveilig metalen bankje in de centrale hal gekregen. Bewoners kunnen hier in alle rust wachten op bijvoorbeeld een taxi. Veelal is dit vervanging van een brandgevaarlijk bankje.
- In het kader van burendag heeft dBv via de sociale media een actie uitgezet voor een traktatie. De voorzitter van speeltuin de Pollebeer heeft hierop gereageerd en dBv heeft ze getrakteerd op gebak voor bij de jaarvergadering.
- Een evenement georganiseerd door o.a. zorg/ouderenwerk/gebiedsteam waar meerdere organisaties de senioren van Harlingen e.o. voorlichting geven over bijvoorbeeld: welzijn, bewegen, vrijwilligerswerk en wonen.
- Alle bij de sloop-/nieuwbouw betrokken collega’s van dBv hebben voor de bewoners en de medewerkers van de bouw heerlijk snert geserveerd.
- Om meer bewoners in de omgeving van Buurtkamer ‘VoorMekaar’ te bereiken is er een mok warmte huis-aan-huis uitgedeeld door de samenwerkingspartners gebiedsteam, Opbouwwerk, zorg en dBv.
- Tussen sinterklaas en kerst is er een gezellige middag georganiseerd voor de bezoekers en bewoners van de Karveel-, Klipper-, en Koggestraat. Voor de mensen was er een vuurkorf om zich aan te warmen. Binnen en buiten kon men genieten van heerlijke Syrische hapjes bereid door een vrijwilliger.
- Bewoners van zowel Almenum (Sien van Hulstlaan) als de wijk Almenum hebben een kersttentie ontvangen i.v.m. gedane werkzaamheden in het afgelopen jaar.



Woningvoorraad

Nieuwbouw

Toekomstig Almenum

Eind 2024 zijn de eerste 26 appartementen van Toekomstig Almenum gerealiseerd. Dit is 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.

Abraham Kuiperstraat

Samen met de gemeente is het voornemen om op de groenstrook met bouwbestemming aan de A. Kuiperstraat tien kleine gezinswoningen te realiseren. Het gaat om woningen met twee slaapkamers. De ambitie is om in 2026 te starten met de bouw.

De Veste

Op het voormalige terrein van Spaansen is 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 begin 2027. De realisatie is gefaseerd over meerdere jaren.

Nieuwstraat

Voor Nieuwstraat 16 zijn in 2021 en 2022 voorbereidende werkzaamheden uitgevoerd om het onzelfstandig wonen-complex van twaalf woningen om te vormen tot vier reguliere woningen. Sinds maart 2022 is er een bruikleenovereenkomst met de gemeente, die het pand gebruikt voor de huisvesting van Oekraïense vluchtelingen. Het lijkt er sterk op dat de bruikleenovereenkomst in 2026 weer wordt verlengd en inmiddels is na een MT-besluit de transformatie uit de meerjarenbegroting gehaald. Ten tijde van het actualiseren van het strategisch voorraadbeleid in 2026 wordt de bestemming van dit pand heroverwogen.

Onderhoud woningen

De totale kosten voor onderhoud bedragen € 7,1 mln. in 2025. Het onderhoud is uit te splitsen in niet-planmatig en planmatig onderhoud. Van de totale onderhoudslast is ongeveer € 1,9 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.



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 verhuur aan de woning moet worden gedaan. Het deel van het dagelijks onderhoud wat niet door de eigen dienst wordt gedaan wordt uitbesteed aan aannemers. De inhuur van dit externe personeel inclusief gebruikte materialen ligt in lijn met voorgaand jaar. In totaal zijn de kosten voor niet-planmatig onderhoud ongeveer € 0,7 mln. in 2025. De last voor het niet-planmatige onderhoud is bijna € 0,3 mln. lager 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 & 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 2025 zijn er minder meldingen voor klein onderhoud geweest (2.723) dan begroot (3.000). De kosten per melding zijn hoger (€ 238) dan begroot (€ 206). Dit is een totale overschrijding van ca. € 87.000. Deze overschrijding heeft te maken met hoge kosten voor rioleringswerkzaamheden en dakwerkzaamheden.

Mutatieonderhoud

In 2025 zijn er in 105 vrijgekomen woningen mutatiewerkzaamheden uitgevoerd. In de begroting is rekening gehouden met 150 woningen. De werkelijke kosten per woning in 2025 bedroegen € 4.223, terwijl in de begroting was uitgegaan van € 2.509 per woning. Deze stijging wordt met name veroorzaakt door extra werkzaamheden bij een aantal woningen, die meer onderhoud nodig hadden dan het standaard mutatieonderhoud. In 2025 is het totaal aantal kosten aan mutatieonderhoud ongeveer € 457.828 op een begroting van € 376.354.

Keukenonderhoud

In 2025 zijn er 85 keukens vernieuwd op een begroting van 75. Het budget per keuken is ruim voldoende geweest. De kosten per vernieuwde keuken bedragen € 3.209 terwijl er in de begroting een bedrag van € 5.351 was opgenomen per vernieuwde keuken. De werkelijke kosten bedragen € 310.900 en zijn lager dan het begrote bedrag van € 401.303.

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 2025 was het streven om 35 woningen aan te pakken. Deels op verzoek van een zittende huurder of bij mutatie. In 2025 zijn er 20 woningen aangepast. Hier is een bedrag van € 390.034 voor uitgegeven. Dit bedrag is geactiveerd als zijnde een woningverbetering.



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.

Voor 2025 was € 5,8 mln. aan uit te voeren werken begroot. Dit is inclusief overloop vanuit 2024 van € 1,3 mln. Uiteindelijk zijn de uitgaven voor planmatig onderhoud € 4,9 mln.

De geoffreerde prijzen voor de diverse projecten in 2025 kwamen in de buurt van de begroting. Bij één project bleek dat de gevelbeplating niet op de huidige manier vervangen kon worden. Hiervoor is een nieuw plan gemaakt waar ook vergunning voor moest worden aangevraagd bij de gemeente. Dit project is niet in 2025 uitgevoerd maar loopt over naar 2026. Over het geheel veroorzaakt dit vooral het positieve verschil t.o.v. de begroting. Op werkniveau zijn er zowel plussen als minnen ten opzichte van de begroting geweest.

De werkzaamheden van complexen in de wijk Almenum die voor 2024 waren gepland, zijn gelijktijdig met de geplande werkzaamheden voor 2025 uitgevoerd. Van de onder- en bovenwoningen aan de Kerkpoortstraat zijn de tien bovenwoningen vanaf de buitenzijde geïsoleerd. De woningen van het andere complex in deze wijk zijn vanuit de binnenzijde geïsoleerd. In de begroting is gerekend met 75% deelname, het daadwerkelijke aantal deelnemers lag lager dan begroot. Het project is eind van het jaar afgerond. Tijdens het werk bleek dat de kunststof onderdorpels van de bergingen ook vervangen moeten worden. Deze worden begin 2026 geplaatst.

Van het complex woningen aan de Nolenstraat, zou volgens de begroting de gevelbetimmering worden vervangen. Er bleek een bouwkundig probleem te zijn achter de gevelbekleding inzake de ventilatie. Om dit bouwkundig probleem op te lossen was er verder onderzoek nodig wat ook extra kosten met zich meebracht. Daarnaast kwam er vertraging in het gehele proces. Besloten is de gevel te bekleden met zink. Door de toepassing van zink blijft constructie- opbouw smal waardoor er minder ingrepen (en kosten) in de detail aansluitingen nodig zijn.

Een deel van het geplande overige onderhoud aan dit complex is uitgevoerd in 2025. Het grootste deel van de werkzaamheden met de vervanging van de gevelbeplating als basis vindt plaats in 2026.

De uitvoering van het monumentale complex aan de Harnzerhof is in 2025 uitgevoerd. Zoals verwacht is het project binnen het begrootte bedrag uitgevoerd.

Vanuit het Woonomgevingsbudget zijn er nog werkzaamheden verricht om de akoestiek te verbeteren in de centrale hal en zijn de binnenwanden gesausd.

In 2025 zijn er aan 279 woningen onderhoud uitgevoerd. De totale onderhoudskosten aan planmatig onderhoud bedroegen ruim € 4,3 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 van mechanische ventilatie
- Betegelen van douche en toiletten
- Aanbrengen van dakisolatie
- Behandelen van schoorstenen
- Vervangen van slechte kitvoegen in douches
- Het reinigen van onderhoudsarme gevel onderdelen

Contractonderhoud

Een onderdeel van het planmatig onderhoud is het contractonderhoud. De kosten voor contractonderhoud bedragen in 2025 € 752.610, -. Hiervan ging net als voorgaande jaren een groot deel naar onderhoud aan cv-ketels, warmtepompen, wtw en mv-onderhoud (62,5%) en liften (12,5%). De overige kosten (25%) 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.

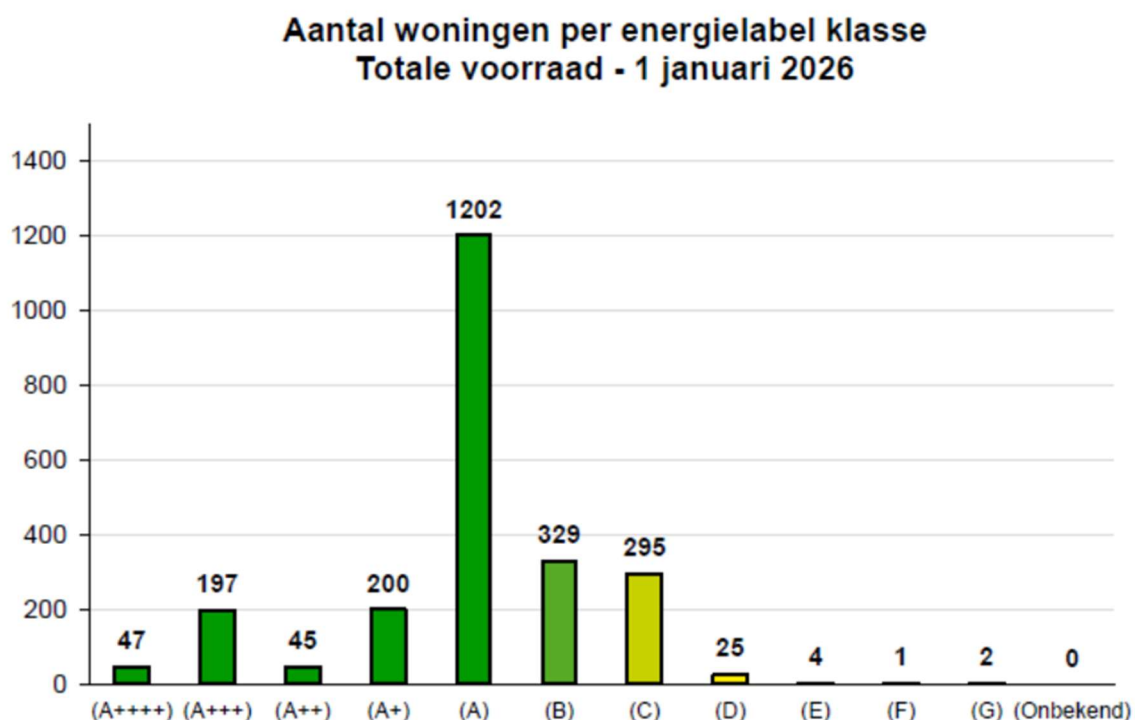
In 2025 zijn bij de Harnzerhof zonnepanelen geplaatst op de daken. Deze werkzaamheden zijn gelijktijdig uitgevoerd met uitvoering van het planmatig onderhoud.

Het duurzaamheidsbeleid en de gerealiseerde nieuwbouw hebben tot gevolg dat het totale bezit sinds 2019 gemiddeld als energielabel A is gekwalificeerd. De woningen worden gelabeld volgens de nationale richtlijnen van de NTA8800. Een eenmaal afgemeld energielabel bij RVO is 10 jaar geldig. De komende jaren moeten al onze woningen opnieuw worden gelabeld.

In 2025 zijn de eerste 100 woningen voorzien van een nieuw label in 2026 zullen er ca 500 van het bestaande woningbezit worden voorzien van een nieuw label.



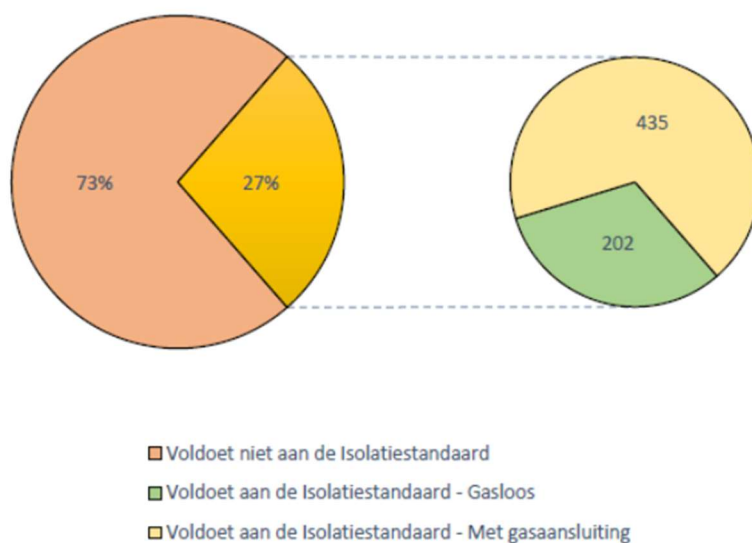
Onderstaande grafiek geeft de verdeling over de energielabels aan.



De standaard

Door de overheid is de maximale netto warmtevraag voor woningen vastgesteld, dit heet de Isolatiestandaard. Dit is bedoeld om woningen klaar te maken voor de toekomst (aardgasvrij). Hoe lager de warmtevraag en hoe dichterbij de standaard, hoe groter de mogelijkheden zijn voor het verwarmen met een warmtepomp. In onderstaand schema is het percentage van het bezit weergegeven wat aan de isolatiestandaard voldoet.

**Aandeel woningen dat voldoet aan 'De Isolatiestandaard',
met en zonder gasaansluiting**



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 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 2024 op een andere manier. De beleidswaarde stijgt sectorbreed. Daarmee zijn de normen aangepast. Ook voor De Bouwvereniging was in 2024 een duidelijke stijging van de beleidswaarde te zien. In 2025 zien we aanzienlijke daling (€ 17,8 mln.) in de beleidswaarde van € 294 mln. naar € 277 mln., vooral veroorzaakt door waardedalingen vanwege wijzigingen in de beleidswaardenormen (€ 22,6 mln.) en overige waardedalingen (€ 2,5 mln.). Ook is er sprake van een waardestijging door autonome ontwikkeling (€ 7,3 mln.).

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

Het verslagjaar 2025 is afgesloten met een positief resultaat voor belastingen van € 35,6 mln. (2024 € 20,7 mln.). Het positieve resultaat komt grotendeels door waardeveranderingen in de vastgoedportefeuille à € 30,9 mln. tegenover een stijging à 15,4 mln. in 2024.

Andere noemenswaardige verschillen in het resultaat in vergelijking met voorgaand jaar zijn:

- Hogere huuropbrengsten van € 0,8 mln. euro door de huurverhoging in juli 2025.
- De 'Lasten verhuur- en beheeractiviteiten', 'Lasten onderhoudsactiviteiten' en de 'Overige directe operationele lasten exploitatie' bezit zijn met € 1,6 mln. gestegen, van € 8,8 mln. in 2024 naar € 10,4 mln. in 2025.



Jaarrekening ten opzichte van begroting

Het jaarresultaat voor belastingen is € 28,7 mln. hoger dan begroot. Dit wordt voor € 28,3 mln. veroorzaakt door de hogere marktwaarde van het totale bezit. Voor de begroting was rekening gehouden met een waardestijging van € 2,6 mln.

In bedragen ziet de totale realisatie ten opzichte van de begroting voor 2025 er als volgt uit:

Jaarrekening t.o.v. begroting	Begroting	Jaarrekening	Verschil
Bedragen x € 1.000	2025	2025	
Huuropbrengsten	17.337	17.315	-22
Opbrengsten servicecontracten	438	433	-5
Lasten servicecontracten	-464	-521	-57
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-1.956	-1.936	20
Lasten onderhoudsactiviteiten	-6.706	-7.130	-424
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-1.379	-1.335	44
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	7.270	6.826	-444
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	1.020	1.860	840
Toegerekende organisatiekosten	-52	-25	27
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-792	-1.403	-611
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	176	431	255
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	5.282	29.635	24.353
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-2.682	1.337	4.019
Waardeveranderingen resultaat verkoop vastgoed portefeuille	2.600	30.972	28.372
Overige organisatiekosten	-852	-664	188
Leefbaarheid	-427	-302	125
Waardeveranderingen van financiële vaste activa en van effecten	299	299	0
Opbrengst van vorderingen die tot de vaste activa en van effecten behoren			
Rentelasten en soortgelijke kosten	-2.180	-2.003	177
Financiële baten en lasten	-1.881	-1.704	177
Resultaat uit gewone bedrijfsvoering voor belastingen	6.886	35.559	28.673
Belastingen resultaat uit gewone bedrijfsvoering	-1.100	-613	487
Resultaat uit gewone bedrijfsvoering na belastingen	5.786	34.968	29.182



Treasury

Financieringen

In het treasuryjaarplan 2025 staat dat we voor maximaal € 11,8 mln. aan nieuwe financieringen aan zouden trekken. In april en december van 2025 zijn er twee fixe-leningen à € 5 mln. afgesloten. Hiermee is voldoende financiële ruimte gecreëerd. In 2025 is er per saldo € 4 mln. op de roll-over lening afgelost. De totale leningportefeuille is van € 93,7 mln. naar € 99,6 mln. gestegen. De gemiddelde rente over het totaal van de externe financieringen is 2,34 %. In 2024 was dit 2,25 %. Doordat de rente een stijgende lijn vertoont ten opzichte van de voorgaande jaren stijgt het gemiddelde met het afsluiten van nieuwe leningen.

Marktwaarde 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 marktwaarde van de leningen op 31 december 2025. De marktwaarde is 97,9 mln. terwijl de waarde volgens de balans voor alle leningen € 99,6 mln. is.

Beleidswaarde versus waarde lening portefeuille

De verhouding tussen de lening portefeuille en de beleidswaarde bedraagt 35,9 %. Het voorgaande verslagjaar was deze verhouding 31,8 %. 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 2025 geen beleggingen of liquide middelen langer dan twee jaar uitstaan. Het liquiditeitssaldo bedraagt € 3,0 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 2025 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%. Dit is het bedrag van het portefeuille risico plus de nieuwe financieringen gedeeld door de totale financiering aan het einde van een jaar. Hier blijven we voor de komende 10 jaar onder, met uitzondering van 2027. In dit jaar zijn meerdere nieuwbouwprojecten ingerekend met financieringsbehoefte. Onderstaande tabel geeft ten aanzien van de langlopende leningen het inzicht in het portefeuille- en het bedrijfseconomische risico.



Exclusief nieuwe financieringen	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
Bedragen (x € 1.000)										
Totaal financiering ultimo vorig verslagjaar	98.544	103.570	128.749	125.560	126.913	127.255	137.806	151.066	158.652	163.899
Contractuele aflossingen	3.114	114	10.074	5.000	3.500	5.000	4.000	10.000	4.000	3.000
Renteconversies roll-over	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000			
Opslagherzieningen basisrenteleningen (50%)		2.000								
Risicopositie excl. nieuwe financiering	8.114	7.114	15.074	10.000	8.500	10.000	9.000	10.000	4.000	3.000
Portefeullierisico	8%	7%	12%	8%	7%	8%	7%	7%	3%	2%
Norm	15%	15%	15%	15%	15%	15%	15%	15%	15%	15%

Inclusief nieuwe financieringen	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
Bedragen (x € 1.000)										
Nieuwe financiering excl. herfinanciering	5.026	25.179	-3.190	1.353	342	10.552	13.260	7.586	5.247	4.715
Portefeullierisico	8.114	7.114	15.074	10.000	8.500	10.000	9.000	10.000	4.000	3.000
Risicopositie incl. nieuwe financiering	13.140	32.293	11.884	11.353	8.842	20.552	22.260	17.586	9.247	7.715
Totaal financiering leningen ultimo jaar	103.570	128.749	125.560	126.913	127.255	137.806	151.066	158.652	163.899	168.614
Bedrijfseconomisch renterisico	13%	25%	9%	9%	7%	15%	15%	11%	6%	5%
Norm	15%	15%	15%	15%	15%	15%	15%	15%	15%	15%

Rentederivaten

De Bouwvereniging heeft geen losse derivaten die gekoppeld zijn aan leningen. Hierdoor zijn er geen contractuele verplichtingen voor bijstortingen in verband met lagere marktwwaarden van dit soort derivaten. Wel zijn er twee leningen waarin een derivaat zit verpakt. Dit zijn zogenaamde extendible leningen met een embedded derivaat. Deze derivaten zijn in de jaarrekening gewaardeerd.

De leningen hebben drie tijdvakken waarin de rente is bepaald. Beide leningen zitten in het derde tijdvak. Met ingang van dit derde tijdvak is een vaste rente tot het einde van de looptijd en is het derivaat in de lening opgeheven. Bij de ene lening ging het derde tijdvak in per 2018. Bij de andere lening in 2022. Bij het ingaan van dit derde tijdvak is voor de leningen de negatieve marktw waarde op dat conversiemoment bepaald. Vanaf die datum tot aan het eind van de looptijd van de lening wordt de negatieve marktw waarde lineair terug genomen en is daarmee jaarlijks een positieve bijdrage aan het resultaat. Dit stopt aan het einde van de looptijd. Voor de twee leningen is dit in respectievelijk 2028 en 2037. In de jaarrekening is hiervoor in 2025 een bedrag van € 299.000 als bate teruggenomen.



Marktwaaarde en beleidswaarde

Marktwaaarde

Er zijn in 2025 acht woningen verkocht. Deze mutaties hebben enigszins een negatief effect op de marktwaaarde. Ondanks het negatieve effect van de verkochte woningen is de marktwaaarde gestegen in 2025. De stijging wordt veroorzaakt door parameterwijzigingen vanuit het marktwaaardehandboek, zoals indexaties en huurstijging.

Alle woningcorporaties zijn verplicht om hun bezit te waarderen op marktwaaarde. De veranderingen in de marktwaaarde, 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 marktwaaardering 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.

Beleidswaarde

De beleidswaarde kent sinds boekjaar 2024 een nieuwe berekenmethodiek. Voorheen was de beleidswaarde een afgeleide van de marktwaaarde, bedoelt om met afslagen op de marktwaaarde eigen beleid in een waarde om te zetten. Vanaf boekjaar 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 marktwaaarde 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 marktwaaarde 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 marktwaaarde gebaseerd. De beleidswaarde wordt in de toelichting op de balans onder de materiële vaste activa in exploitatie gepresenteerd.

Vanaf boekjaar 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 marktwaaarde en de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie. De waardebepaling van het vastgoed, zoals zichtbaar in de marktwaaarde 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 2025 is in maart 2026 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) beheerlasten om het verhuren mogelijk te maken voor De Bouwvereniging.

Voor het huurbeleid in 2025 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.

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

De ingerekende onderhoudskosten werden voor boekjaar 2024 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, € 5.289 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 verhuureenheid voor de komende jaren wordt het gemiddelde over de exploitatieperiode van 60 jaar hieronder vergeleken met het gemiddelde op korte termijn:

Gemiddelde onderhoudskosten 2026:	€ 3.286
Gemiddelde onderhoudskosten 2026-2085 (incl. indexatie):	€ 5.289

De beheerlasten 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 2025 vastgesteld op een bedrag van € 1.379 per woning. Onder de beheerlasten vallen alle directe en indirecte kosten die rechtstreeks gerelateerd zijn aan de verhuur- en beheeractiviteiten van De Bouwvereniging.

Door aanpassingen in de beleidswaardenormen is de beleidswaarde in 2025 fors gedaald. De waarde is met € 17,8 mln. gedaald van € 294,8 mln. naar € 277 mln. Het verschil tussen de gepresenteerde marktwaarde van € 355 mln. op de balans en de beleidswaarde is hiermee groter geworden. Met een beleidswaarde van 77,9% van de marktwaarde ligt de verhouding tussen de marktwaarde en de beleidswaarde verder uit elkaar dan in 2024 (90,7%).



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 2025 2,66. De komende 10 jaar zal deze ratio volgens de meerjarenbegroting, zoals vastgesteld in december 2025, 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 € 42,7 mln.

De uitgaven voor investeringen in het bestaande bezit bedragen € 20,5 mln. Dit is inclusief het na 2030 aardgasloos-ready maken van woningen. Het verschil van ruim € 22 mln. zijn de eigen middelen die in worden gebracht in de nieuwbouwoopgave. Het totaal van de ingeschatte kosten voor nieuwbouwinvesteringen is de komende 10 jaar € 101,6 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 2026-2035 die in december 2025 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 2025 voor de komende jaren op basis van het op dat moment geldende waarderingshandboek berekend.

Begroting 2026-2035	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
Solvabiliteit o.b.v. beleidswaarde (%)	64,64	60,92	61,57	61,99	61,33	59,14	56,82	55,71	55,01	55,28
Interest Coverage Ratio	2,38	2,65	1,96	2,31	2,28	2,37	2,24	2,05	1,93	2,02
Loan-to-value o.b.v. beleidswaarde (%)	32,58	38,41	37,01	36,83	36,50	38,58	41,36	42,47	43,13	43,63
Dekkingsgraad (%)	23,40	28,22	26,87	26,52	26,17	27,53	29,65	31,21	31,53	31,67

Er zijn een drietal scenario's gemaakt waarbij:

- de huur in boekjaar 2026 door een politieke heroverweging wordt bevroren;
- sprake is van extra bouwkostenstijging van 1% én een rentestijging van 1,0%;
- het geven van projectsteun in de jaren 2027 t/m 2035 à 2,0% van de huuropbrengsten per jaar is ingerekend;



Bij al deze drie de scenario's blijft De Bouwvereniging voor de komende 10 jaar binnen de hiervoor gestelde normen. Daarnaast is een stresstest als vierde 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 2,0% hoger is dan de ingerekende rente voor de meerjarenbegroting.

Vennootschapsbelasting

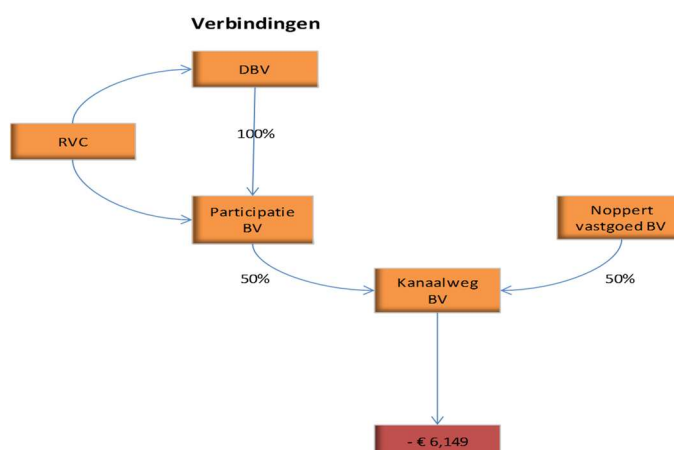
In de jaarrekening is een last als vennootschapsbelasting opgenomen van € 1,07 mln. Hiervan moet € 0,9 mln. worden betaald. Het restant is een mutatie in de voorziening van de actieve belastinglatenties. De voorlopige aanslag VPB 2025 bedraagt € 1,2 mln. De voorlopige aanslag is daarmee hoger dan de 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 € 35,6 mln. naar het belastbare resultaat van € 3,5 mln. De grootste verschillen komen voort uit de waardeveranderingen in het vastgoed in exploitatie. Deze waardeveranderingen zijn in totaal gecorrigeerd voor € 30,9 mln. 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 2023 ingediend en tot en met 2022 definitief door de belastingdienst afgewikkeld.



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 2025 een negatief resultaat van € 169,- behaald. De B.V. heeft in 2025 geen activiteiten gehad. Er zijn geen opbrengsten geweest. De kosten bestonden uit bankkosten. Ultimo 2025 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 ontbonden. 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 € 273.566.

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 2025 zijn er geen vastgoedtransacties binnen de bv geweest. Het enige nog aanwezige perceel grond is in 2019 verkocht. De levering heeft niet plaatsgevonden omdat de koop door de koper is afgekocht 2025. Er is redelijk snel een nieuwe koper gevonden en de levering van het perceel zal in 2026 zijn. De schuld die de Kanaalweg B.V. heeft aan de Woningbeheer Participatie B.V. is in 2025 € 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 2025 heeft de Kanaalweg B.V. een positief resultaat behaald van € 81.099. De Kanaalweg B.V. heeft aan het einde van dit boekjaar een eigen vermogen van € 207.043



Kengetallen

KENGETALLEN PER ULTIMO BOEKJAAR					
		2025	2024	2023	2022
Verhuureenheden in exploitatie					
<i>Sociaal vastgoed</i>					
-	Verhuureenheden - zelfstandig	2.417	2.422	2.465	2.469
-	Verhuureenheden - onzelfstandig	4	4	4	4
-	MOG - ruimten Almenum	6	6	6	6
-	MOG - overige ruimten	2	2	2	2
-	Intramuraal zorgvastgoed	66	66	66	66
	Totaal aantal verhuureenheden	2.495	2.500	2.543	2.547
<i>Vastgoedbeleggingen</i>					
-	Verhuureenheden - zelfstandig	0	2	2	2
-	Garages	0	0	0	0
	Totaal aantal verhuureenheden	0	2	2	2
	Totaal aantal verhuureenheden	2.495	2.502	2.545	2.549
	Gemiddelde grondslag onroerende-zaak belasting	199	171	155	130
Mutaties sociaal vastgoed					
-	Aantal nieuw opgeleverd	0	26	0	118
-	Aantal aangekocht	1	2	0	2
-	Aantal verkocht	-8	-3	-4	-2
-	Aantal gesloopt	0	-68	0	-26
-	Samenvoeging	0	0	0	-2
	Aantal mutaties per saldo	-7	-43	-4	90



		2025	2024	2023	2022
Aantal zelfstandige verhuureenheden naar huurprijsklasse					
-	Goedkoop (<=kwaliteitskortingsgrens)	273	288	356	384
-	Betaalbaar (<=Lage aftoppingsgrens)	1.795	1.825	1.934	1.839
-	Betaalbaar 2 (<=Hoge aftoppingsgrens)	188	176	93	147
-	Bereikbaar (<=Liberalisatiegrens)	161	135	84	101
	Totaal aantal verhuureenheden	2.417	2.424	2.471	2.378
Onderhoudskosten					
-	Kosten niet planmatig onderhoud per vhe	816	905	674	688
-	Kosten planmatig onderhoud per vhe	1.943	1.487	1.228	1.240
	Totale kosten per verhuureenheid	2.759	2.392	1.903	1.927
Prijs/kwaliteitverhouding					
-	Gemiddeld aantal punten WWS	170,00	160,00	159,00	158,68
-	Gemiddelde netto huurprijs per maand ultimo jaar	605,10	576,12	545,29	541,26
-	Gemiddelde puntprijs per verhuureenheid	3,56	3,43	3,40	3,31
Het verhuren van woningen					
-	Mutatiegraad in %	6,33	7,35	6,08	9,71
-	Acceptatiegraad in %	46,92	54,04	50,67	61,17
-	Gemiddeld aantal reacties per vhe (reactiegraad)	64,70	58,50	53,89	42,84
-	Huurachterstand in % van de jaarhuur	0,92	0,84	0,86	0,70
-	Huurderving in % van de jaarhuur	2,15	2,93	2,50	3,99



Onderstaande kengetallen zijn gebaseerd op de geconsolideerde jaarrekening

Financiële continuïteit ultimo boekjaar

		2025	2024	2023	2022
-	Solvabiliteit	63,12%	64,76%	49,23%	55,93%
-	Liquiditeit (current ratio)	0,81	0,97	0,24	0,44
-	Rentabiliteit eigen vermogen	19,62	10,16	-7,92	1,92
-	Rentabiliteit vreemd vermogen	2,04	2,06	2,27	2,05
-	Rentabiliteit totaal vermogen	13,08	7,22	-4,65	1,93
-	Interne financiering per vhe	108.396	96.773	94.144	93.786
-	Operationele cash-flow per vhe (x € 1.000, -)	1,391	2.138	793	732
-	Interest dekkingsratio (ICR)	2,66	3,68	2,00	2,03
-	Loan-to-value op basis van beleidswaarde	35,94%	31,79%	43,93%	43,35%
-	Dekkingsratio op basis van marktwaarde	27,52%	28,52%	28,49%	25,45%
-	Onderpandratio op basis van marktwaarde	28,83%	28,42%	28,85%	29,17%
-	Eigen vermogen per vhe	75.476	80.066	83.287	89.741
-	Totale opbrengsten per vhe	8.099	7.281	7.300	7.035
-	Renteresultaat per vhe	827	788	779	750
-	Jaarresultaat per vhe	14.806	8.171	-6.861	1.791

Personeelsbezetting

Aantal formatieplaatsen per 1.000 vhe's per ultimo boekjaar:

	<i>(exclusief tijdelijk en ingeleend personeel)</i>				
-	Technische uitvoerende dienst	6,28	5,56	5,38	5,37
-	Administratief/algemeen	7,76	7,33	6,53	6,57
	Totaal aantal formatieplaatsen	14,04	12,89	11,91	11,94





De Bouwvereniging Jaarrekening 2025

Opgemaakt 9 juni 2026



GECONSOLIDEERDE BALANS DEBET		31-12-2025	31-12-2024
Na resultaatbestemming		€(000)	€(000)
VASTE ACTIVA			
Vastgoedbeleggingen			
DAEB vastgoed in exploitatie	A	355.700	325.383
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	B	-	626
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	C	4.974	-
		360.674	326.009
Materiële vaste activa			
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	D	1.344	1.527
		1.344	1.527
Financieel vaste activa			
Andere deelnemingen	E	9	9
Vorderingen op groepsmaatschappijen	F	338	338
Latente belastingvordering(en)	G	1.037	1.221
		1.384	1.568
SOM VAN DE VASTE ACTIVA		363.402	329.103
VLOTTENDE ACTIVA			
Voorraden			
Grondpositie	H	24	24
Materialen		97	93
		121	117
Vorderingen			
Huurdebiteuren	I	176	138
Belastingen en premies sociale verzekeringen	J	283	343
Overige vorderingen	K	37	43
Overlopende activa	L	115	83
		612	607
Liquide middelen			
	M	3.050	1.504
		3.050	1.504
SOM VAN DE VLOTTENDE ACTIVA		3.782	2.228
TOTAAL ACTIVA		367.184	331.331

GECONSOLIDEERDE BALANS CREDIT		31-12-2025	31-12-2024
Na resultaatbestemming		€(000)	€(000)
GROEPSVERMOGEN			
Herwaarderingsreserve	N	188.827	163.440
Overige reserves	O	71.612	62.104
		260.439	225.544
VOORZIENINGEN			
Voorziening onrendabele investeringen en herstructurerings	P	3.189	8.322
Overige voorzieningen	Q	46	52
		3.235	8.374
LANGLOPENDE SCHULDEN			
Schulden/leningen kredietinstellingen	R	96.451	93.592
Overige schulden	S	1.231	1.530
		97.682	95.122
KORTLOPENDE SCHULDEN			
Schulden aan kredietinstellingen	T	3.140	140
Schulden aan leveranciers	U	309	465
Belastingen en premies sociale verzekeringen	V	1.125	474
Overige schulden	W	46	164
Overlopende passiva	X	1.207	1.049
		5.827	2.292
TOTAAL PASSIVA		367.184	331.331

GECONSOLIDEERDE RESULTATENREKENING (functionele indeling)		2025	2024
		€(000)	€(000)
Huuropbrengsten	A	17.315	16.540
Opbrengsten servicecontracten	B	433	473
Lasten servicecontracten	C	-521	-669
Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	D	-1.936	-1.565
Lasten onderhoudsactiviteiten	E	-7.130	-5.986
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	F	-1.335	-1.228
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille		6.826	7.566
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	G	1.860	578
Toegerekende organisatiekosten	H	-25	-21
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille op moment verkoop	I	-1.403	-361
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille		431	196
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	J	1.337	-3.923
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	K	29.635	19.334
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille		30.972	15.412
Overige organisatiekosten	L	-664	-567
Overige organisatiekosten		-664	-567
Leefbaarheid	M	-302	-328
Kosten omtrent leefbaarheid		-302	-328
Rentebaten en soortgelijke opbrengsten	N	22	20
Rentelasten en soortgelijke kosten	O	-1.704	-1.624
Saldo financiële baten en lasten		-1.682	-1.604
RESULTAAT UIT GEWONE BEDRIJFSUITOEFENING VÓÓR BELASTINGEN		35.581	20.675
Belastingen	P	-687	-933
RESULTAAT NA BELASTINGEN		34.894	19.742
TOTAALRESULTAAT		34.894	19.742

GECONSOLIDEERD KASSTROOMOVERZICHT (DIRECTE METHODE)		2025	2024
		€(000)	€(000)
1.1	Huurontvangsten	17.312	16.523
1.1.1	<i>Zelfstandige huurwoningen DAEB</i>	16.800	15.983
1.1.2	<i>Zelfstandige huurwoningen niet-DAEB</i>	-	21
1.1.5	<i>Intramuraal vastgoed DAEB</i>	502	509
1.1.7	<i>Maatschappelijk onroerend goed DAEB</i>	10	10
1.2	Ontvangst vergoedingen	451	467
1.4	Overige bedrijfsontvangen	83	448
1.5	Renteontvangsten	19	19
A		17.865	17.457
1.6	Erfpacht	-	-
1.7	Personeelsuitgaven	3.028	2.628
1.7.1	<i>Lonen en salarissen</i>	1.537	1.344
1.7.2	<i>Sociale lasten</i>	1.078	943
1.7.3	<i>Pensioenlasten</i>	413	341
1.8	Onderhoudsuitgaven	5.231	4.376
1.9	Overige bedrijfsuitgaven	3.635	3.358
1.10	Rentebetalingen	1.881	1.837
1.11a	Sectorspecifieke heffingen onafhankelijk van het resultaat	24	22
1.12	Leefbaarheid	106	55
1.13	Vennootschapsbelasting	444	16
B		14.349	12.292
KASSTROOM UIT OPERATIONELE ACTIVITEITEN A -/- B)		3.516	5.165
Materiële vaste activa - ingaande kasstroom			
2.1a	Verkoopontvangsten bestaande huur, woon- en niet woongelegenheden	1.905	590
C		1.905	590
Materiële vaste activa - uitgaande kasstroom			
2.6a	Uitgaven nieuwbouw huur, woon- en niet woongelegenheden	8.165	7.825
2.7a	Uitgaven woningverbetering, woon- en niet woongelegenheden	1.314	1.777
2.8	Leefbaarheid (woonomgeving)	18	110
2.9a	Aankoop DAEB woningen	196	513
2.14	Uitgaven overige investeringen	26	27
2.15	Externe kosten bij verkoop	45	12
D		9.762	10.264
Saldo in- en uitgaande kasstroom materiële vaste activa (C -/- D = E)		-7.857	-9.674
Financiële vaste activa - ingaande kasstroom			
2.17.1	Ontvangsten verbindingen en overig	-	-
Saldo in- en uitgaande kasstroom financiële vaste activa F		-	-
KASSTROOM UIT INVESTERINGS- ACTIVITEITEN (E + F)		-7.857	-9.674
3.1.1	Opgenomen door WSW geborgde leningen	12.000	14.900
G		12.000	14.900
3.2.1	Aflossing door WSW geborgde leningen	6.114	9.114
H		6.114	9.114
KASSTROOM UIT FINANCIERINGS- ACTIVITEITEN (G -/- H)		5.886	5.786
4.1	TOTAAL KASSTROOM = MUTATIE LIQUIDE MIDDELEN	1.545	1.277
5.1	LIQUIDE MIDDELEN PER 1 JANUARI	1.504	227
5.2	LIQUIDE MIDDELEN PER 31 DECEMBER	3.049	1.504

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

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

Geconsolideerde groepsmaatschappijen:

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

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

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

De jaarrekening wordt gepresenteerd in euro's, wat tevens de functionele valuta is van de toegelaten instelling. Alle financiële informatie in euro's is afgerond op het dichtstbijzijnde duizendtal. Onderstaande grondslagen van de geconsolideerde jaarrekening gelden onverminderd ook voor de opgenomen enkelvoudige jaarrekening van De Bouwvereniging.

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

De waarderingsgrondslagen voor de enkelvoudige jaarrekening zijn gelijk aan de waarderingsgrondslagen voor de geconsolideerde jaarrekening met uitzondering van de waardering van de hierboven genoemde Woningbeheer Participatie BV. Voor de waardering van De Woningbeheer Participatie BV. zijn de consolidatiegrondslagen en resultaat deelneming opgenomen.

Verslaggevingsperiode

Deze jaarrekening heeft betrekking op het boekjaar 2025, dat is geëindigd op balansdatum 31 december 2025.

Continuïteit

Deze jaarrekening is opgesteld uitgaande van de continuïteitsveronderstelling.

Vergelijkende cijfers

De vergelijkende cijfers van het voorgaande boekjaar zijn, waar nodig, herzien teneinde vergelijkbaarheid met het huidige boekjaar te waarborgen. Classificatie- of presentatieverschillen tussen het boekjaar en het voorgaande jaar zijn toegelicht indien deze van materieel belang zijn. Er hebben zich in het boekjaar geen stelselwijzigingen voorgedaan die een aanpassing van de vergelijkende cijfers noodzakelijk maakten.

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.

Bij het opstellen van de jaarrekening maakt het bestuur schattingen en veronderstellingen die van invloed zijn op de gerapporteerde bedragen van activa, verplichtingen, baten en lasten. Werkelijke uitkomsten kunnen afwijken van deze schattingen. De belangrijkste schattingen en oordelen hebben betrekking op:

- de bepaling van de marktwaarde in verhuurde staat van het vastgoed in exploitatie, waaronder de gehanteerde mutatiegraad en macro-economische parameters;
- de bepaling van de beleidswaarde, met name de inschatting van toekomstige huurontwikkeling, onderhouds- en beheerlasten;
- de vaststelling van voorzieningen voor onrendabele investeringen en herstructureringen, inclusief aannames over investeringskosten en toekomstige marktwaarde;
- de waardering van latente belastingvorderingen, waarbij is aangenomen dat in de toekomst voldoende fiscale winst beschikbaar zal zijn;

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.

Prijrisico

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.

Waardering na eerste verwerking

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

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

Uitgaven na eerste verwerking

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

Groot onderhoud

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

Herwaardering

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

Grondslagen voor de bepaling van de 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 2025').

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 2025 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 2025 bedraagt 6,38% voor het DAEB bezit.
- De beleidswaarde van BOG / MOG / ZOG is gelijk aan de marktwaarde en hierbij wordt dus verondersteld dat de markttuitgangspunten overeenkomen met de eigen beleidsuitgangspunten.
- Voor zover afwijkend voor de bepaling van de marktwaarde in verhuurde staat gehanteerde uitgangspunten, zijn de gehanteerde uitgangspunten voor de toekomstige exploitatie - zoals toegepast voor de bepaling van de beleidswaarde van de activa in exploitatie - afgeleid van de meerjarenbegroting (ontwikkeling streefhuur, onderhoudskosten en de lasten van verhuur & beheer) en geënt op de wettelijke voorschriften opgenomen in RTiV artikel 151. De berekening wordt gedaan via de Netto Contante Waarde (NCW) methode, ook wel Discounted Cash Flow (DCF), met een exploitatieperiode van zestig jaar. Alle gehanteerde uitgangspunten 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 meerjarenonderhoudsprogramma voor het vastgoedbezit, in plaats van onderhoudsnormen in de markt. De onderhoudskosten in 2025 zijn ingerekend op basis van exploitatieperiode van 60 jaar. De Bouwvereniging hanteert hierbij het volgende uitgangspunt 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 2026:	€ 3.286
Gemiddelde onderhoudskosten 2026-2085 (incl. indexatie):	€ 5.289

Beheernorm

Inrekening van toekomstige verhuur- en beheerlasten in plaats van marktconforme lasten ter zake. Hieronder worden verstaan de directe en indirecte kosten die rechtstreeks zijn te relateren aan de verhuur- en beheeractiviteiten van de corporatie en zoals deze worden opgenomen onder het hoofd 'lasten verhuur en beheeractiviteiten' in de winst-en-verliesrekening. De Bouwvereniging hanteert hierbij de volgende uitgangspunten ten opzichte van de marktwaarde:

	2025	2024
Lasten verhuur en beheeractiviteiten (norm)	€ 1.379	€ 1.178

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 zorgseenheden);
- 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 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.

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 (25,8%). 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. Na eerste verwerking worden vorderingen gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs, onder aftrek van een voorziening voor dubieuze debiteuren. Deze voorziening wordt bepaald op basis van individuele beoordeling van de inbaarheid van vorderingen. Vorderingen waarvan inning niet langer wordt verwacht, worden afgeboekt ten laste van de voorziening dubieuze debiteuren.

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.

Jubileumvoorziening

De voorziening jubileumuitkeringen betreft de contante waarde van naar verwachting in de toekomst aan medewerkers uit te keren jubileumgratificaties. De voorziening is bepaald op basis van diensttijd, verwachte uitstroom, salarisontwikkeling en wordt jaarlijks geactualiseerd.

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

Kortlopende schulden, zijnde schulden met een looptijd korter dan twaalf maanden na balansdatum, worden bij eerste verwerking gewaardeerd tegen de reële waarde, vermeerderd met eventueel direct toerekenbare transactiekosten. Na eerste verwerking worden kortlopende schulden gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs.

Grondslagen voor resultaatbepaling

Resultaatbepaling

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

Waardering winst-en-verliesrekening

Nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille

Huuropbrengsten

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

Opbrengsten en lasten servicecontracten

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

Lasten verhuur en beheeractiviteiten

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

Lasten onderhoudsactiviteiten

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

Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille

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

Waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille

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

- alle bestuurlijke en toezichhoudende organen hebben ingestemd met de bouwplannen
- de bouwplannen liggen vast met betrekking tot het aantal te bouwen eenheden en de 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 2025 en het fiscale resultaat 2025 bepaald. De Bouwvereniging hanteert nog steeds de systematiek van VSO 2, maar erkent expliciet dat hier geen formele overeenkomst meer aan ten grondslag ligt.

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.

TOELICHTING OP DE GECONSOLIDEERDE BALANS

VASTE ACTIVA

2025
€(000)

2024
€(000)

Vastgoedbeleggingen

DAEB

A / B. Verloopoverzicht onroerende zaken in exploitatie

Boekwaarde onroerende zaken in exploitatie 1/1

Opleveringen vanuit vastgoed in ontwikkeling

Investerings, woningverbeteringen

Investerings, aankoop

Desinvesteringen / Buitengebruikstellingen

Mutaties a.g.v. aanpassingen van de marktwaarde

Classificatie Niet-DAEB naar DAEB

Boekwaarde onroerende zaken in exploitatie 31/12

DAEB vastgoed in exploitatie	DAEB vastgoed in exploitatie
325.383	304.495
-	3.839
1.187	1.646
195	513
-1.403	-2.622
29.713	17.512
626	-
355.700	325.383

Niet-DAEB

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

Boekwaarde onroerende zaken in exploitatie 1/1

Classificatie Niet-DAEB naar DAEB

Mutaties a.g.v. aanpassingen van de marktwaarde

Boekwaarde onroerende zaken in exploitatie 31/12

Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	Niet-DAEB vastgoed in exploitatie
626	466
-626	-
-	160
0	626

Onroerende zaakbelasting

De waarde van de onroerende zaken in exploitatie bedroeg volgens de aanslag onroerende zaakbelasting 2025 (peildatum 01-01-2025) in totaal € 496,81 miljoen.

Beleidswaarde

	2025	Perc.mutatie	2024	Perc.mutatie
Beleidswaarde onroerende zaken in exploitatie 31/12	294.865		200.273	
Desinvesteringen	-1.249	-0,42%	585	0,29%
Verschillen door wijzigingen aan de software	-153	-0,05%		
Autonome ontwikkeling	7.258	2,46%	3.586	1,79%
Parameter wijzigingen	-187	-0,05%	1.376	0,69%
Methodische wijzigingen			82.963	41,43%
Wijzigingen in bezitsgegevens	-1.036	-0,35%	-2.135	-1,07%
Wijzigingen in beleidswaardenormen	-22.623	-7,67%	4.578	2,28%
Investerings	188	0,06%	3.639	1,81%
Beleidswaarde onroerende zaken in exploitatie 31/12	277.063		294.865	

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

De beleidswaardenormen zorgen voor een daling van de beleidswaarde door de stijgende gemeentelijke lasten en een nieuwe berekenmethode.

De onderhoudsnorm is gebaseerd op de meerjarenbegroting 2026-2035. De uitgangspunten zijn hieronder opgenomen.

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

Uitgangspunten beleidswaarde

-Discontovoet doorexploiteren:	6,38%
-Gemiddelde streefhuur per maand	€ 663
- Gemiddelde jaarlijkse onderhoudslasten per woning voor 2025	€ 3.286
- Geïndexeerde gemiddelde jaarlijkse onderhoudslasten per woning voor de exploitatieperiode van 60 jaar	€ 5.289
- Gemiddelde jaarlijkse beheerlasten per woning	€ 1.379
- Aantal woningen met EFG label	5 woningen

Uitgangspunten meerjarenonderhoudsbegroting

Soort onderhoud	Cyclus
- Schilderwerk	7 jaarlijks
- Voegwerk	7 jaarlijks
- Kozijnvervanging	7 jaarlijks
- Zonwering	15 jaarlijks
- Installaties	18 jaarlijks
- Dakvervanging	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.

	2025 €(000)	2024 €(000)
Verloopoverzicht mutaties in marktwaarde		
Marktwaarde begin boekjaar	326.009	304.961
Mutaties:		
· Desinvesteringen i.v.m. verkoop	-1.403	-361
· Desinvesteringen i.v.m. sloop		-2.260
· Autonome ontwikkeling	8.054	8.990
· Parameteraanpassingen als gevolg van marktontwikkelingen	11.802	13.493
· Wijzigingen in de software	7.283	-2.228
· Mutaties in de bezitgegevens	3.778	-727
· Investerings in nieuw bezit	177	4.142
	29.691	21.048
Marktwaarde einde boekjaar	355.700	326.009

Complexindeling

Bij de waardering op marktwaarde wordt gebruik gemaakt van een specifieke complexindeling: het waarderingscomplex.

Elk waarderingscomplex bestaat uit vergelijkbare verhuureenheden voor wat betreft type eenheid, bouwjaar en locatie.

Daarnaast geldt de aanvullende eis dat een geheel waarderingscomplex als eenheid aan een derde partij is te verkopen.

Op basis van deze uitgangspunten worden verhuureenheden bijeengebracht in een waarderingscomplex. Alle verhuureenheden van de toegelaten instelling maken deel uit van een waarderingscomplex of vormen een afzonderlijk waarderingscomplex.

Doorexploiteer- en uitpondscenario

Via de DCFmethode worden de toekomstige inkomende en uitgaande kasstromen contant gemaakt naar het heden aan de hand van een discontovoet, inclusief de eindwaarde die de geschatte opbrengstwaarde is van het vastgoed aan het einde van de DCF-periode.

De bepaling van de toekomstige inkomende en uitgaande kasstromen vindt plaats aan de hand van twee scenario's:

Het doorexploiteerscenario veronderstelt dat verhuureenheden worden doorverhuurd. Daarbij wordt verondersteld dat elk jaar bij een deel van de verhuureenheden, de huurder verhuist. Bij de leegkomende verhuureenheden wordt de eenheid opnieuw verhuurd en wordt de huur na mutatie opgetrokken naar de potentiële huur, die bepaald is op basis van de markthuur met voor gereguleerde woningen als maximum de maximale huur op basis van het woningwaarderingssysteem. De maximale huur kan desgewenst ook worden ingevoerd als de WWSpunten niet beschikbaar zijn. Die maximale huur moet dan wel gelijk zijn aan de markthuur, en niet de maximale huur volgens het huurbeleid van een toegelaten instelling (streefhuur).

Aan het einde van de 15-jarige DCF-periode wordt een eindwaarde opgenomen. De kasstromen en de eindwaarde worden vervolgens contant gemaakt naar het heden en opgeteld om tot een waarde in het doorexploiteerscenario te komen.

In **het uitpondscenario** wordt verondersteld dat verhuureenheden bij mutatie leeg worden verkocht. In tegenstelling tot het doorexploiteerscenario wordt de huur voor deze verhuureenheden niet opgetrokken, maar wordt daarvoor in de plaats een verkoopkasstroom en verkoopkostenopgenomen.

Na de 15-jarige DCF-periode wordt de eindwaarde van de nog niet verkochte verhuureenheden bepaald. De kasstromen en de eindwaarde worden contant gemaakt en vervolgens opgeteld om tot de waarde in het uitpondscenario te komen.

De waarde op basis van het doorexploiteerscenario, respectievelijk indien van toepassing het uitpondscenario, is de som van van de waarden van alle individuele verhuureenheden in het waarderingscomplex. Nadat de waarden op basis van beide scenario's zijn bepaald, leidt de hoogste waarde van de twee scenario's uiteindelijk tot de marktwaarde van het Waarderingscomplex.

Verkoopbestemming

Er zijn 136 woningen met een bestemming verkoop. In het komende jaar wordt de realisatie van 5 verkopen verwacht.

De verwachte opbrengst is € 1,0 mln. De marktwaarde van deze woningen bedraagt € 714.861

Macro-economische parameters

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

Parameters woongelegenheden	2026	2027	2028	2029
Prijsinflatie	2,60%	2,20%	2,20%	2,20%
Loonstijging	4,20%	3,30%	3,30%	3,30%
Bouwkosten	4,20%	3,30%	3,30%	3,30%
Leegwaardestijging	4,00%	2,00%	2,00%	2,00%

Parameters woongelegenheden	2026	2027	2028	2029
Beheerkosten - EGW	569	569	569	569
Beheerkosten - MGW	558	558	558	558
Beheerkosten - zorgeneid (extramuraal)	515	515	515	515
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten uitgedrukt in een percentage van de WOZ-waarde met waardepeildatum 1 januari 2024	0,07%	0,07%	0,07%	0,07%
Huurstijging boven prijs- inflatie voorgaand jaar - zelfstandige eenheden	0,43%	0,50%	0,81%	0,74%
Huurstijging boven prijs- inflatie voorgaand jaar - geliberaliseerde eenheden	1,00%	1,00%	1,00%	0,00%
Huurderiving, als percentage van de huursom	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%
Mutatiekans bij doorexpluiten	De mutatiekans in het doorexploteerscenario is gelijk aan de gemiddelde mutatiekans van de betreffende verhuureenheden over de afgelopen vijf jaar.			
Mutatiekans bij uitpanden	De mutatiekans in het uitpandscenario kan per prognosejaar variëren, waarbij de mutatiekans voor door doorexpluiten de basis vormt voor de hoogte van de mutatiekans bij uitpanden.			
Verkoopkosten bij uit- panden, als percentage van de leegwaarde	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%
Gemiddelde Disconteringsvoet	6,35%			

In het doorexploteerscenario worden verhuureenheden bij mutatie doorverhuurd. Daarbij geldt dat bij de nieuwe verhuur na de mutatie de huur wordt opgetrokken naar de markthuur of de maximale huur of de maximale huur volgens het woningwaarderingstelsel.

Indien de maximale huur hoger is dan de liberalisatiegrens, is de nieuwe huur de markthuur. Voor splitsingskosten is een norm gehanteerd van € 675,55 per te splitsen eenheid. De overdrachtskosten, bestaande uit overdrachtsbelasting en overige aankoopkosten, bedragen vanaf 1-1-2026 9,0% (11,4% per 31-12-2025) van de berekende waarde van een verhuureenheid.

Parameters maatschappelijk onroerend goed	2026	2027	2028	2029 e.v.
Instandhoudingsonderhoud	BOG: € 7,69 per m² BVO exclusief BTW MOG: € 9,35 per m² BVO inclusief BTW ZOG: € 12,42 per m² BVO inclusief BTW			
Mutatieonderhoud	BOG: € 12,90 per m² BVO exclusief BTW MOG: €15,62 per m² BVO inclusief BTW ZOG: €15,62 per m² BVO inclusief BTW			
Beheerkosten maatschappelijk onroerend goed	BOG: 3,0% van de markthuur MOG: 2,0% van de markthuur ZOG: 2,5% van de markthuur			
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten uitgedrukt in een percentage van de WOZ-waarde met waardepeildatum 1 januari 2023	0,13%	0,13%	0,13%	0,13%
Gemiddelde disconteringsvoet	9,91%			

2025	2024
€(000)	€(000)

C. Verloopoverzicht onroerende zaken in ontwikkeling bestemd voor exploitatie

Boekwaarde onroerende zaken in ontwikkeling bestemd voor exploitatie 1/1

- investeringen	8.847	7.628
- overboeking naar 'onroerende zaken in exploitatie'	-	-3.839
- mutatie 'voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen' - Fase 1	-	-1.271
- mutatie 'voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen' - Fase 2	-3.994	-1.885
- mutatie 'voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen' - Fase 3	121	-634
Boekwaarde onroerende zaken in ontwikkeling bestemd voor exploitatie 31/12	4.974	0

D. Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

- aanschaffingswaarde
- afschrijvingen

Saldo begin boekjaar:

6.240	6.157
-4.713	-4.506
1.527	1.651

Mutaties in het boekjaar:

- investeringen automatisering
- investeringen vervoermiddelen
- investeringen installaties
- investeringen inventarissen
- afschrijvingen

Totale mutaties

-	9
-	16
8	58
17	-
-208	-207
-183	-124

- aanschaffingswaarde
- afschrijvingen

Saldo einde boekjaar:

6.265	6.240
-4.922	-4.713
1.344	1.527

Verzekering

Het kantoor en de werkplaats zijn per 31 december 2025 verzekerd tegen het risico van brand- en stormschade voor een bedrag van € 5,48 miljoen.

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

Financieel vaste activa

E. Deelnemingen

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

9	9
9	9

F. Vorderingen op groepsmaatschappijen

Kanaalweg B.V.: verstrekte voorschotten en voorbereidende investeringen

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

De Bouwvereniging is, via de Woningbeheer Participatie B.V. (100%), voor 50% deelnemer in de Kanaalweg B.V.

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

1.221	1.294
395	472
-77	-77
318	395
826	822
-106	4
720	826
1.038	1.221

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.

VLOTTENDE ACTIVA

H. Voorraden

Grondpositie
Materialen

2025
€(000)

2024
€(000)

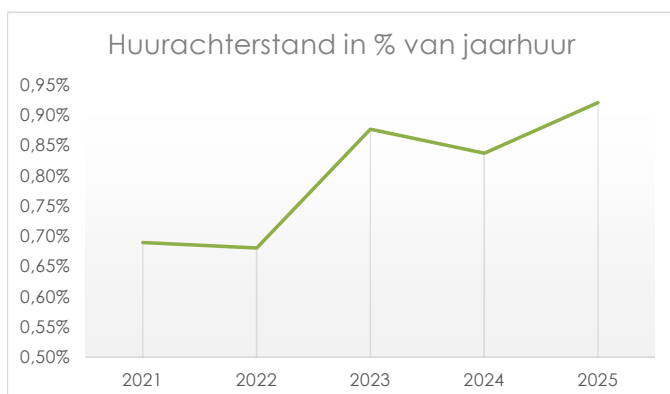
24	24
97	93
121	117

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

159	138
143	97
68	75
-195	-172
176	138



Huurachterstanden uitgedrukt in een percentage van de jaarhuur.

0,92%

0,84%

J. Belastingen en sociale verzekeringen

VPB 2023
VPB 2024
VPB 2025

-	283
60	60
223	-
283	343

K. Overige vorderingen

Afrekening servicekosten Almenum
Overige vorderingen

4	13
33	30
37	43

Verloop voorziening dubieuze debiteuren:

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

-172	-150
17	17
-38	-38
-193	-172

L. Overlopende activa

Vooruitbetaalde kosten

Leveranciers / Overig

115	83
115	83

M. Liquide middelen

Bankrekeningen
Kas
Saldo einde boekjaar

3.047	1.501
3	3
3.050	1.504

De liquide middelen staan ter vrije beschikking van de stichting

	2025	2024
	€(000)	€(000)

EIGEN VERMOGEN

N. Verloopoverzicht herwaarderingsreserve

Herwaarderingsreserve 1/1	163.440	134.291
Realisatie verkoop DAEB-woningen	-985	-206
Realisatie door sloop	-	-211
Mutatie door herwaardering bezit	26.371	29.565
Herwaarderingsreserve 31/12	188.827	163.440

Per 31 december 2025 is in totaal ca. € 189 miljoen aan ongerealiseerde herwaarderings in het eigen vermogen begrepen (2024: € 163 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	62.104	71.511
Resultaat boekjaar	34.894	19.742
Realisatie verkoop DAEB-woningen	985	206
Realisatie door sloop	-	211
Mutatie door herwaardering bezit	-26.371	-29.565
Overige reserves 31/12	71.612	62.104

VOORZIENINGEN

P. Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen

Saldo begin boekjaar	8.322	12.112
- Mutatie herberekening ORT - Fase 1, 2 en 3	-1.259	-1.272
- onttrekking onrendabele top Toekomstig Almenum - Fase 2	-3.994	-1.885
- onttrekking onrendabele top Toekomstig Almenum - Fase 3	121	-634
Saldo einde boekjaar	3.189	8.322

Q. Overige voorzieningen

Saldo begin boekjaar	52	40
- mutaties	-5	11
Saldo einde boekjaar	46	52

LANGLOPENDE SCHULDEN

R. Schulden / leningen kredietinstellingen

Saldo begin boekjaar

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

Saldo einde boekjaar

2025
€(000)

2024
€(000)

93.592	82.832
10.000	8.000
-4.000	2.900
-3.140	-140
96.451	93.592
80.742	74.242

Waarvan looptijd > 5 jaar



Alle leningen zijn geborgd via het Waarborgfonds Sociale Woningbouw.

De aflossingsverplichtingen voor 2026 (2025) 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)

-3.000	-
-140	-140
-3.140	-140

De marktwaarde van de leningen bedraagt ultimo huidige boekjaar € 97,9 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%

2,34%	2,25%
-------	-------

S. Embedded derivaten

Beginsaldo

- mutaties

Eindsaldo embedded derivaten

1.530	1.829
-299	-299
1.231	1.530

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

3.140	140
-------	-----

U. Schulden aan leveranciers

309	465
-----	-----

V. Belastingen en sociale verzekeringen

- omzetbelasting

1.125	474
1.125	474

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

W. Overige schulden

- overige schulden
- kosten externe controle

22	140
24	24
46	164

X. Overlopende passiva

- transitorische rente leningen
- vooruitontvangen huur
- tegoed verlofuren personeel

938	789
178	180
91	80
1.207	1.049



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 0,34% bruto. Het jaarlijks obligo wordt door ons berekend op 0,34% van € 102,5 miljoen => € 348.500.

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. Het gecommiteerd obligo wordt door ons berekend op 2,6% van € 102,5 miljoen => € 2.665.000

Leaseverplichting

De Bouwvereniging leaset zes bedrijfsbussen en vijf personenauto's. De leaseverplichting voor het komende boekjaar bedraagt € 115.958 (2024: € 102.617).

Jubilea

De berekende waarde van de toekomstige jubilea-uitkeringen voor de huidige vaste medewerkers bedraagt € 159.649 (2024: € 144.519).

Individueel loopbaanontwikkelingsbudget

In de CAO Woondiensten is een individueel loopbaanontwikkelingsbudget (ILOB) per medewerker afgesproken. Elke medewerker heeft, afhankelijk van indiensttreding, recht op een budget ten behoeve van zijn loopbaanontwikkeling. Ultimo huidig boekjaar bedraagt het budget € 97.313 (2024: € 103.781).

Fiscale eenheid

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

Gebeurtenissen na balansdatum

Eind februari 2026 is het conflict tussen Iran en de Verenigde Staten/Israël ontstaan. De gevolgen hiervan worden ondertussen merkbaar en zichtbaar in onder andere hoge brandstofkosten. Het is nog onduidelijk wat de gevolgen zullen zijn op termijn voor de financiële risico's van onze woningcorporatie. Bij het langdurig aanblijven van het conflict is het goed mogelijk dat andere prijzen ook (fors) stijgen. Daarbij kan gedacht worden aan een hogere bouwkosteninflatie of het tussentijds verhogen van prijzen voor diensten en werken die wij afnemen. Indien hier sprake van is, is het goed mogelijk dat deze prijsstijgingen doorwerken in de ICR en de meerjarenonderhoudsbegroting. Als woningcorporatie zullen we de ontwikkeling met aandacht volgen en indien nodig de financiële gevolgen doorrekenen in onze verwachtingen op het moment dat we goede inschattingen hiervan kunnen maken.

2025	2024
€(000)	€(000)

TOELICHTING OP DE GECONSOLIDEERDE RESULTATENREKENING

A. Huuropbrengsten

Huuropbrengsten	17.867	17.177
Huurderving wegens mutatieleegstand en/of oninbare huur	-552	-636
	17.315	16.540
<i>Specificatie huurmutatie:</i>		
Huurverhoging per 1 juli	60	69
In exploitatie genomen	1	17
Overige huuraanpassingen	9	6
Verkoop van woningen	-5	-2
Sloop van woningen	-	-38
	66	53
Percentage huurderving/oninbaar t.o.v. de te ontvangen huur:	3,09%	3,70%

B. Opbrengsten servicecontracten

Ontvangen vergoedingen voor diverse diensten	523	598
Leegstandsderving	-89	-125
	433	473

C. Lasten servicecontracten

Servicekosten	-521	-669
	-521	-669

D. Lasten verhuur- en beheeractiviteiten

Salarissen, sociale premies, pensioenen	-1.089	-978
Inlenen personeel	-115	-118
Advisering door derden	-78	-122
Vergoedingen RvC (incl. btw)	-70	-64
Organisatiekosten	-506	-218
Overige, o.a. contributie Aedes	-79	-66
	-1.936	-1.565

E. Lasten onderhoudsactiviteiten

Salarissen, sociale premies, pensioenen	-1.241	-1.053
Organisatiekosten	-698	-502
Planmatig onderhoud	-3.706	-2.859
Contractonderhoud	-763	-581
Niet-planmatig onderhoud	-722	-990
	-7.130	-5.985

F. Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

Sectorspecifieke heffingen	-27	-22
Obligheffing	-25	-27
Afvalstoffen- en rioolheffing	-494	-482
Onroerende zaakbelasting	-451	-385
Waterschapslasten	-339	-312
	-1.335	-1.228

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

1.860	578
-25	-21
-1.403	-361
431	196

J. Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille i.v.m. sloop

Onrendabele top Toekomstig Almenum

Onrendabele top 'Verbetering'

-	-2.260
2.530	-
-1.194	-1.663
1.337	-3.923

K. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

29.635	19.334
29.635	19.334

L. Overige organisatiekosten

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

Externe controle

Verzekeringen

Overige bedrijfslasten minus doorberekende personeelslasten

-496	-446
-72	-77
-45	-40
-51	-4
-664	-567

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

- Controle van de jaarrekening incl. dVi

-72	-77
-72	-77

M. Leefbaarheid

Salarissen en inleen personeel

Overige bedrijfslasten

Externe uitgaven

-140	-97
-47	-40
-115	-191
-302	-328

N. Rentebaten en soortgelijke opbrengsten

Rentebaten

22	20
22	20

O. Rentelasten en soortgelijke kosten

Rentelasten bestaande leningen

Waardeveranderingen embedded derivaten

Vrijval agio leningen

-2.030	-1.949
299	299
26	26
-1.704	-1.624

P. Belastingen

Mutaties belastinglatenties

VPB 2020 (boekjaar 2025 - verliesverrekening met 2014)

VPB 2021 (boekjaar 2025 - verliesverrekening met 2022)

VPB 2024

VPB 2025

-183	-73
155	55
300	190
-	-1.106
-958	-
-687	-933

Vennootschapsbelasting

Commercieel resultaat conform winst- en verliesrekening (voor belastingen)	35.581	20.675
Bij:		
- Fiscaal hoger netto resultaat vastgoedportefeuille	501	44
- Niet-aftrekbare rente ATAD	499	581
- Beperkt aftrekbare kosten	9	8
	1.009	633
Af:		
- Fiscale hogere afschrijving onroerende en roerende zaken	-588	-931
- Fiscaal geen mutatie embedded derivaten	-299	-299
- Fiscaal lagere overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-1.337	3.874
- Fiscaal lager niet-gerealiserde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-29.635	-19.480
- Dotatie herinvesteringsreserve	-958	-261
- Kleinschaligheidsinvesteringsaftrek	-7	-20
	-32.824	-17.117
Belastbaar bedrag De Bouwvereniging	3.766	4.191
Verrekening compensabele verliezen		
Belastbare bedrag De Bouwvereniging	3.766	4.191
Tarief VPB eerste schijf (€ 200.000 x 19 %)	38	38
Tarief VPB tweede schijf (belastbare winst -/- eerste schijf) x 25,8 %	920	1.030
Mutatie actieve latentie embedded derivaten	77	77
Actieve latentie afschrijvingspotentieel zonnepanelen	106	-4
Belastingen volgens de winst- en verliesrekening	1.142	1.141

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 3,0%.

Het verschil wordt veroorzaakt doordat de onrendabele top van verbetering en de waardestijging van de marktwaarde de marktwaarde fiscaal wordt gecorrigeerd.

De voorlopige aanslag 2025 bedraagt € 1.181.528. Deze aanslag is in 2025 betaald. Op basis van bovenstaande opstelling is er per saldo € 958.280 aan vennootschapsbelasting verschuldigd.

Afschrijvingskosten (on)roerende zaken ten dienste van de exploitatie

Afschrijvingskosten Bedrijfsgebouwen	117	117
Afschrijvingskosten Automatisering	57	57
Afschrijvingskosten Machines en installaties	10	7
Afschrijvingskosten Inventarissen	23	24
Afschrijvingskosten Vervoermiddelen	1	2
	208	207

De afschrijvingen zijn als volgt gealloceerd:

Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	64	69
Lasten onderhoudsactiviteiten	107	97
Verkoop vastgoed	1	1
Overige organisatiekosten	29	31
Leefbaarheid	8	9
	208	207

Salarissen, pensioenen en sociale lasten

Salarissen	2.334	2.032
Pensioenen	379	332
Sociale lasten	280	230
	2.993	2.594

De personeelskosten zijn als volgt gealloceerd:

Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	1.098	983
Lasten onderhoudsactiviteiten	1.241	1.053
Verkoop vastgoed	18	16
Overige organisatiekosten	496	446
Leefbaarheid	140	97
	2.993	2.594

Beleidsdekkingsgraad pensioenfondsen SPW ultimo	143,10%	130,30%
---	---------	---------

De gehanteerde pensioenregeling van De Bouwvereniging is ondergebracht bij het bedrijfstakpensioenfonds

Stichting Pensioenfondsen voor de Woningcorporaties (SPW). De belangrijkste kenmerken van deze pensioenregeling zijn:

- Er is sprake van een ouderdoms- en nabestaandenpensioen.
- Er is sprake van een middelloonregeling.
- De pensioenleeftijd is afhankelijk van de AOW-pensioenleeftijd.
- De regeling kent zowel een levenslang als een tijdelijk partner- en wezenpensioen, waarbij het partnerpensioen is verzekerd op risicobasis.
- 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/premiekorting.

Aantal fte's	35,03	32,21
Algemeen beheer	18,36	17,32
Onderhoud werkvoorbereiding	4,78	4,89
Onderhoud uitvoering	10,89	9,00
Leefbaarheid	1,00	1,00

WNT-verantwoording 2025 - De Bouwvereniging, Harlingen

De WNT is van toepassing op Stichting v/h de Bouwvereniging.
Het voor Stichting v/h de Bouwvereniging toepasselijke bezoldigingsmaximum in 2025 is: € 180.000
Dit bezoldigingsmaximum behoort bij bezoldigingsklasse E, bepaald op basis van:
- aantal 'gewogen' vhe's per 31-12-2023: 2.545
- aantal inwoners gemeente Harlingen per 1 januari 2024: 16.229

Op basis van het aantal 'gewogen' vhe's per 31-12-2023 en het aantal inwoners van de gemeente Harlingen per 1 januari 2024 wordt het bezoldigingsmaximum van klasse E aangehouden, te weten 180.000 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 2025	mw. P.E. van der Wier
Bedragen x € 1	directeur-bestuurder
Functiegegevens	
Aanvang en einde functievervulling in 2025	1/1 - 31/12
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)	1
Dienstbetrekking?	Ja
Bezoldiging	
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	123.427
Beloningen betaalbaar op termijn	19.151
Subtotaal	142.578
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	180.000
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	n.v.t.
Bezoldiging	142.578
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 2024	mw. P.E. van der Wier
Bedragen x € 1	directeur-bestuurder
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
Subtotaal	126.422
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	170.000
Bezoldiging	126.422

1b. Toezichthoudende topfunctionarissen

Gegevens 2025						
Bedragen x € 1	mw. I.M. van der Wal	dhr. W.H.C. Bulthuis	dhr. A.H. Burkels	dhr. T. van der Valk	dhr. S.J. Oord	mw. J.M.C. Kemper
Funcțiegegevens	voorzitter	lid	lid	lid	lid	lid
In dienst vanaf (datum begin functievervulling)	1-1-2025	1-1-2025	1-1-2025	1-1-2025	1-1-2025	1-5-2025
In dienst tot en met (datum einde functievervulling)	31-12-2025	18-4-2025	31-12-2025	31-12-2025	31-12-2025	31-12-2025
Bezoldiging						
Bezoldiging	17.400	3.480	11.600	11.600	11.600	7.733
Individueel WNT-maximum	27.000	5.326	18.000	18.000	18.000	12.082
-/- 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.
Bezoldiging	17.400	3.480	11.600	11.600	11.600	7.733
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 2024						
Bedragen x € 1	mw. I.M. van der Wal	dhr. W.H.C. Bulthuis	dhr. A.H. Burkels	dhr. T. van der Valk	dhr. S.J. Oord	mw. J.M.C. Kemper
Funcțiegegevens	voorzitter	lid	lid	lid	lid	lid
In dienst vanaf (datum begin functievervulling)	1-1-2024	1-1-2024	1-1-2024	1-1-2024	1-1-2024	
In dienst tot en met (datum einde functievervulling)	31-12-2024	31-12-2024	31-12-2024	31-12-2024	31-12-2024	
Bezoldiging						
Totale bezoldiging	16.440	10.960	10.960	10.960	7.307	0
Individueel WNT-maximum	25.500	17.000	17.000	17.000	9.150	0

2. Overige rapportageverplichtingen op grond van de WNT

Naast de hierboven vermelde topfunctionarissen zijn er geen overige functionarissen met een dienstbetrekking die in 2025 een bezoldiging boven het individueel toepasselijke drempelbedrag hebben ontvangen.



Enkelvoudige jaarrekening 2025

ENKELVOUDIGE BALANS DE BOUWVERENIGING DEBET	31-12-2025	31-12-2024
Ná resultaatbestemming	€(000)	€(000)
VASTE ACTIVA		
<i>Vastgoedbeleggingen</i>		
DAEB vastgoed in exploitatie	355.700	325.383
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	-	626
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	4.974	-
A	360.674	326.009
<i>Materiële vaste activa</i>		
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	1.344	1.527
B	1.344	1.527
<i>Financiële vaste activa</i>		
Deelnemingen	274	274
Vorderingen op groepsmaatschappijen	173	173
Latente belastingvorderingen	1.037	1.221
C	1.484	1.667
SOM VAN DE VASTE ACTIVA A+B+C	363.501	329.203
VLOTTENDE ACTIVA		
<i>Voorraden</i>		
Grondpositie	24	24
Materialen	97	93
D	121	117
<i>Vorderingen</i>		
Huurdebiteuren	176	138
Belastingen en premies sociale verzekeringen	283	343
Overige vorderingen	37	43
Overlopende activa	115	83
E	612	607
<i>Liquide middelen</i>	2.950	1.405
F	2.950	1.405
SOM VAN DE VLOTTENDE ACTIVA D+E+F	3.683	2.128
TOTAAL ACTIVA	367.184	331.331

ENKELVOUDIGE BALANS DE BOUWVERENIGING CREDIT	31-12-2025	31-12-2024
Ná resultaatbestemming	€(000)	€(000)
EIGEN VERMOGEN		
Herwaarderingsreserve	188.827	163.440
Overige reserve	71.612	62.104
G	260.438	225.544
VOORZIENINGEN		
Voorziening onrendabele investeringen en herstructurerings	3.189	8.322
Overige voorzieningen	46	52
H	3.236	8.374
LANGLOPENDE SCHULDEN		
Schulden/leningen kredietinstellingen	96.451	93.592
Overige schulden	1.231	1.530
I	97.682	95.122
KORTLOPENDE SCHULDEN		
Schulden aan kredietinstellingen	3.140	140
Schulden aan leveranciers	309	465
Belastingen en premies sociale verzekeringen	1.125	474
Overige schulden	46	164
Overlopende passiva	1.207	1.049
J	5.828	2.292
TOTAAL PASSIVA	367.184	331.331

RESULTATENREKENING DE BOUWVERENIGING (functionele indeling)		2025	2024
		€(000)	€(000)
Huuropbrengsten	A	17.315	16.540
Opbrengsten servicecontracten	B	433	473
Lasten servicecontracten	C	-521	-669
Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	D	-1.936	-1.565
Lasten onderhoudsactiviteiten	E	-7.130	-5.986
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	F	-1.335	-1.228
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille		6.826	7.566
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	G	1.860	578
Toegerekende organisatiekosten	H	-25	-21
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille op moment verkoop	I	-1.403	-361
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille		431	196
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	J	1.337	-3.923
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	K	29.635	19.334
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille		30.972	15.412
Overige organisatiekosten	L	-664	-567
Overige organisatiekosten		-664	-567
Leefbaarheid	M	-302	-328
Kosten omtrent leefbaarheid		-302	-328
Rentebaten en soortgelijke opbrengsten	N	22	20
Rentelasten en soortgelijke kosten	O	-1.704	-1.624
Saldo financiële baten en lasten		-1.682	-1.604
RESULTAAT UIT GEWONE BEDRIJFSUITOEFENING VÓÓR BELASTINGEN		35.581	20.675
Belastingen	P	-687	-933
Resultaat deelnemingen	Q	-	-
RESULTAAT NA BELASTINGEN		34.894	19.742

TOELICHTING OP DE ENKELVOUDIGE RESULTATENREKENING

A. Huuropbrengsten

Ontvangen netto huur:

- woningen, garages en winkels

af: huurderiving wegens mutatieleegstand / oninbare huur

17.867	17.177
-552	-636
17.315	16.540

B. Opbrengsten servicecontracten

Ontvangen vergoedingen voor diverse diensten

Derving wegens leegstand

523	598
-89	-125
433	473

C. Lasten servicecontracten

Servicekosten

-521	-669
-521	-669

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

-1.089	-978
-115	-118
-78	-122
-70	-64
-548	-208
-79	-66
42	-11
-1.936	-1.565

E. Lasten onderhoudsactiviteiten

Salarissen, sociale premies, pensioenen

Organisatiekosten

Planmatig onderhoud

Contractonderhoud

Niet planmatig onderhoud

-1.241	-1.053
-698	-502
-3.706	-2.859
-763	-581
-722	-990
-7.130	-5.986

F. Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

Sectorspecifieke heffingen

Obligheffing

Rioolbelasting

Onroerende zaakbelasting

Waterschapslasten

-27	-22
-25	-27
-494	-482
-451	-385
-339	-312
-1.335	-1.228

Netto gerealiseerd verkoop

G. Opbrengst verkopen

H. Toegerekende organisatiekosten (lonen en bedrijfslasten)

I. Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille op moment verkoop

1.860	578
-25	-21
-1.403	-361
431	196

J. Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille i.v.m. sloop

Onrendabele top Toekomstig Almenum

Onrendabele top 'Verbetering'

-	-2.260
2.530	-
-1.194	-1.663
1.337	-3.923

K. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

29.635	19.334
29.635	19.334

L. Overige organisatiekosten

Personeelskosten en samenhangende bedrijfslasten die

gemaakt worden voor onder meer MT-zaken en ontwikkeling grondposities

Externe controle

Verzekeringen

Overige bedrijfslasten minus doorberekende personeelslasten

-496	-446
-72	-77
-45	-40
-51	-4
-664	-567

M. Leefbaarheid

Salarissen, sociale premies, pensioenen

Overige bedrijfslasten

Externe uitgaven

-140	-97
-47	-40
-115	-191
-302	-328

N. Rentebaten en soortgelijke opbrengsten

Rentebaten

22	20
22	20

O. Rentelasten en soortgelijke kosten

Rentelasten bestaande leningen

Waardeveranderingen van financiële vaste activa en effecten

Vrijval agio leningen

-2.030	-1.949
299	299
26	26
-1.704	-1.624

P. Belastingen

Mutaties belastinglatenties

VPB 2020 (2025 - verliesverrekening met 2014)

VPB 2021 (2025 - verliesverrekening met 2022)

VPB 2024

VPB 2025

-183	-73
155	55
300	190
-	-1.106
-958	-
-687	-933

Salarissen, pensioenen en sociale lasten

Salarissen

Pensioenen

Sociale lasten

2.334	2.032
379	332
280	230
2.993	2.594

De personeelskosten zijn als volgt gealloceerd:

Lasten verhuur- en beheeractiviteiten

Lasten onderhoudsactiviteiten

Verkoop vastgoed

Overige organisatiekosten

Leefbaarheid

1.098	983
1.241	1.053
18	16
496	446
140	97
2.993	2.594

TOELICHTING AFWIJKINGEN GECONSOLIDEERDE T.O.V. ENKELVOUDIGE BALANS

ACTIVA	2025	2024
	€ (x1.000)	€ (x1.000)
- Deelnemingen	274	274
Eigen vermogen Participatie B.V.		
- Groepsmaatschappijen	173	173
Rekening Courant Participatie B.V.		
- Liquide middelen	99	99
Bankrekening Participatie B.V.		

TOELICHTING AFWIJKINGEN GECONSOLIDEERDE T.O.V. ENKELVOUDIGE RESULTATENREKENING

- Lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling	-	-
Bedrijfslasten Participatie B.V.		

Overige gegevens

Opstellen jaarverslag

De gehele administratie en het samenstellen van de jaarrekening wordt in eigen beheer uitgevoerd. De administratie is grotendeels geautomatiseerd, waarbij voor het primaire proces gebruik gemaakt wordt van de softwaremodules van Aareon.

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 2025 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, 9 juni 2026

Namens het bestuur

w.g.

P.E. van der Wier, directeur-bestuurder

Verklaring Raad van Commissarissen

De Raad van Commissarissen verklaart hierbij de door de bestuurder van Stichting v/h de Bouwvereniging aangeboden jaarrekening 2025 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, 9 juni 2026

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