



Planmatig onderhoud Caspar de Roblesstrjitte te Kootstertille

INHOUD

BESTUURSVERSLAG

1. VERSLAG VAN DE DIRECTIE

A	Inleiding	Pag. 2
B	Personeel	Pag. 8

2. VOLKSHUISVESTINGSVERSLAG

A	Uitvoering volkshuisvestingbeleid conform afspraken gemeente	Pag. 9
B	Inzet middelen ten behoeve van volkshuisvesting	Pag. 9
C	Het overleg met de gemeente	Pag. 12
D	Het overleg met de huurdersorganisatie	Pag. 12
E	De uitvoering van de volkshuisvestingwerkzaamheden	Pag. 13
F	Het huisvesten van woningzoekenden	Pag. 17
G	De uitvoering van het financieel reglement	Pag. 18
H	De uitvoering van het “Sociaal plan bij herstructurering”	Pag. 19
I	Overige reglementen	Pag. 20

3. RAAD VAN COMMISSARISSEN

A	Verslag van de commissarissen	Pag. 21
---	-------------------------------	---------

JAARREKENING

4. JAARREKENING

A	Balans	Pag. 26
B	Winst- en verliesrekening	Pag. 28
C	Kasstroomoverzicht	Pag. 29
D	Toelichting op de balans en winst- en verliesrekening	Pag. 30

OVERIGE GEGEVENS

A	Statutaire bepalingen inzake resultaatbepaling	Pag. 50
B	Controleverklaring van de onafhankelijk accountant	Pag. 51

1. INLEIDING

Praktyk en beret op doelmjittige wize dwaan wat nedich is yn Achtkarspelen

Op 26 oktober 1907 werd er een woningstichting in de plattelandsgemeente Achtkarspelen opgericht. Deze woningstichting werd bij koninklijk besluit van 6 mei 1908 toegelaten als “*uitsluitend de verbetering der volkshuisvesting bedoelend*”. Anno nu zetten we ons dagelijks voor 100% in voor onze kerntaak: uitstekende woningen in de gemeente Achtkarspelen voor een betaalbare prijs in een prettige omgeving met prima dienstverlening. Wij willen onze kerntaak uitstekend uitvoeren. We willen, uitgaande van eigen kracht, adequaat anticiperen op ontwikkelingen, zonder “overal achter aan te willen lopen”. We houden van aanpakken, no-nonsense en doen wat nodig is. We willen het goed doen voor de mensen met een smalle beurs in Achtkarspelen. Alles draait erom huurders en woningzoekenden zo goed mogelijk te huisvesten. We richten ons op lokale vraagstukken en niet op discussies over groter worden en vragen over macht. Yn eigen tún is genôch te wjudzjen. Wij willen ondernemerschap combineren met sociale volkshuisvesting. Onze aanpak was, is en blijft: praktyk en beret op doelmjittige wize dwaan wat nedich is yn Achtkarspelen.

Een herkenbare en overzichtelijke corporatie met korte lijnen

Met 2976 woningen wordt Stichting Woningbouw Achtkarspelen (SWA) gedefinieerd als een kleine corporatie. SWA investeert jaarlijks miljoenen in haar werkgebied, de 11 karakteristieke dorpen van de gemeente Achtkarspelen. Deze investeringen zorgen ervoor dat woningen goed worden onderhouden en dat er nieuwe woningen worden gebouwd. Met als gevolg dat er direct en indirect circa 150 mensen aan het werk zijn in opdracht van SWA. De gemiddelde huisbezetting in Achtkarspelen bedraagt 2,36 personen; dit betekent dat SWA de huisbaas is van meer dan 7000 mensen. Wij zijn van mening dat SWA niet te groot en niet te klein is, overzichtelijk, korte lijnen, herkenbaar, bereikbaar, onderdeel uitmakend van de gemeenschap, financieel gezond en voldoende uitdagingen. Kortom: SWA is een herkenbare en overzichtelijke corporatie met korte lijnen en geworteld in de gemeente Achtkarspelen.

Ondernemingsplan 2019

De wereld verandert continu. Dat is altijd zo geweest en dat zal ook niet veranderen. Het is als organisatie de kunst om adequaat te reageren en aan te passen op ontwikkelingen en veranderingen. Niet door overal achteraan te rennen, maar wel volgens het principe “onderzoekt alles en behoudt het goede”. SWA is een actieve zelfstandige woningcorporatie, een private onderneming met een publieke taak. Wij hebben de ambitie om onze taak uitstekend uit te voeren. Wij willen de goede dingen goed doen. Wij willen vandaag doen wat nodig is en tegelijk de voorwaarden scheppen om ook morgen te kunnen doen wat dan nodig is. Ons ondernemingsplan 2019 “Dwaan wat nedich is yn Achtkarspelen” is geen spoorboekje en geen Tomtom. Geen statisch verhaal, maar een kader voor onze zienswijze, aanpak en werkwijze. Een ontwikkelend kader, dat afhankelijk van ontwikkelingen en veranderingen, waar nodig of gewenst gemotiveerd kan worden aangepast of gewijzigd.

Geen woningnood, wel veel woningzoekenden

In de jaren 2002 tot 2007 bedroeg het aantal woningzoekenden ongeveer 900, het ene jaar wat meer en het andere jaar wat minder. Vanaf 2007 groeide het aantal woningzoekenden jaarlijks gemiddeld met 100 woningzoekenden tot 1516 in 2012. In 2013 tot en met 2017 hadden we te maken met een jaarlijkse afname van circa 50 woningzoekenden. Eind 2018 stonden er echter 1450 woningzoekenden ingeschreven. Een behoorlijke toename dus weer. Ter informatie: we werken met actuele cijfers. Elk half jaar wordt elke woningzoekende aangeschreven om na te gaan of de gegevens en wensen nog correct zijn. Wie dan niet reageert, wordt uitgeschreven. Maar tussentijds wijzigt de situatie van woningzoekenden ook nog best vaak. Een nieuwe relatie of een relatie die wordt verbroken, woonwensen die wijzigen, een kleiner of juist groter huis gewenst, een ander voorkeursdorp om te wonen, ander werk; je kunt met recht zeggen dat de woningzoekendenregistratie zeer dynamisch is. De wachttijden variëren van een half jaar tot 3 jaren of nog langer. Urgente situaties kunnen soms wel, maar doorgaans moeilijk op korte termijn worden geholpen. De woningzoekenden komen vooral uit de gemeente Achtkarspelen en direct omliggende gemeenten. Veel woningzoekenden zijn aangewezen op corporatiewoningen om een woning in Achtkarspelen te verkrijgen. Wij doen wat in ons vermogen ligt om zittende bewoners “noflik wenje te litten” en woningzoekenden adequaat te helpen, “mar wy kinne gjin izer mei hânnen brekke”.

Krimpregio

Prognoses geven aan dat we na 2025 te maken krijgen met krimp op de woningmarkt van Noordoost-Fryslân. Tot aan 2025 zal er sprake zijn van verminderde groei. Er komen dan wel minder mensen, maar de gemiddelde bezetting per woning neemt ook af. Gevolg: minder mensen en toch behoefte aan meer woningen. De regio Noordoost-Fryslân bestond uit de zes gemeenten Tytsjerksteradiel, Kollumerland c.a., Ferwerderadeel, Dongeradeel, Dantumadeel en Achtkarspelen. De regio heeft in 2015 de status “krimpregio” gekregen. Ter ondersteuning voor het maken van de juiste keuzes heeft het onderzoek Woningmarktanalyse Noordoost-Fryslân in 2016 en 2017 plaats gevonden.

Enkele richtinggevende ontwikkelingen zoals genoemd in het onderzoek zijn:

- Er zijn grote verschillen in groei en krimp.
- Niet de uitstroom maar het gebrek aan terugstroom leidt tot krimp.
- Voorzieningen, bereikbaarheid en ligging zijn doorslaggevend in woonplaatskeuze.
- Er is te veel bouwcapaciteit in de regio; er is ruimte voor circa 1700 woningen terwijl er maximaal 500 nodig zijn.
- Stedelijk gebied groeit economisch sneller, maar in de regio geldt: meer huis voor je geld.
- Onzekerheid van inkomsten en waardebehoud: minder koop- en investeringsbereidheid.
- Lage inkomens kiezen vaker voor voorzieningskernen.
- Snel internet is een basisbehoefte.
- Ouderen steeds langer thuis: niet zozeer de woning maar vooral de organisatie van zorg vraagt aandacht.
- Honkvaste ouderen leidt tot weinig uitstroom uit gezinswoningen en een beperkte behoefte aan seniorenwoningen.
- Groeiend aanbod aan verouderde gezinswoningen als gevolg van ouderen die de woningmarkt verlaten.
- Overaanbod aan woningen wordt merkbaar op de minst gewilde plekken en producten.

Krimp heeft in combinatie met ontgroening, vergrijzing en vertrek naar elders van een groot deel van de beter opgeleide mensen niet alleen gevolgen voor de woningmarkt, maar ook voor zaken als de zorg, het onderwijs en de arbeidsmarkt.

Uit gesprekken met onze bewoners constateren we dat veel mensen ons werkgebied de gemeente Achtkarspelen een mooi woon- en leefgebied vinden. Niet altijd alle voorzieningen “naast de deur”, maar wel een mooi coulisselandschap en een eigen volksaard. Bewoners van de Friese Wouden ook wel wâldpiken, wâldsers of heidepiken genoemd zijn vooral oprecht en recht door zee en “wiis mei hun wenomjouwing”. SWA wil voor de plaatselijke bevolking bestaande woningen goed onderhouden en tegelijk vooral ook middels herstructurering nieuwe woningen blijven realiseren.

60-plus: Liever niet verhuizen, maar als we het toch gaan doen, dan naar een huurwoning

We zien veel mensen met een eigen woning die heel bewust de keuze maken om de eigen woning te verkopen en vervolgens een woning van SWA te huren. We horen mensen van deze leeftijd vaak zeggen “we willen nog één keer verhuizen, dus het moet wel goed”. Er is vooral vraag van 60-plussers naar gerieflijke senior- en zorggeschikte huurwoningen. Het onderhoud wordt geregeld door SWA en het “geld in de koopwoning” wordt vrijgemaakt, zodat men daar andere leuke dingen mee kan doen. Of ouders willen hun kinderen op weg helpen bij de financiering van een woning. Veelal weet men de koopwoning ook nog weer voor een goede prijs te verkopen. En dat is ook vaak een prijs die veel hoger ligt dan de hypotheek op de woning. Bijkomend aspect is dat de woningen die deze 60-plussers achterlaten vaak wat oudere koopwoningen zijn, die vervolgens door starters worden gekocht en opgeknapt. Of de 60-plussers laten een goedkope eengezins huurwoning achter die weer in trek is bij andere woningzoekenden. Er wordt op deze manier een verhuisketen in gang gezet die leidt tot doorstroming op de woningmarkt en tot het opknappen van bestaande koopwoningen. Je zou kunnen zeggen “zo wordt het eigenwoningbezit gerenoveerd”. En dat geeft weer de nodige bedrijvigheid bij allerlei bedrijven en winkels en dat is goed voor de leefbaarheid.

60-plus: Op slot in de koopwoning?

Een veel voorkomend gespreksonderwerp bij 60+-ers in een koopwoning is “wat doen we, blijven we hier wonen of gaan we ergens anders heen te wonen?”. Hoewel er veel over gesproken wordt gaat men toch vaak maar niet verhuizen. Er moet veel geregeld worden en hoe doe je dat allemaal. “En de kinderen denken er ook verschillend over”. En als het huis wordt verkocht, waar moet men dan naar toe? Een andere koopwoning, maar dan heb je weer het geld in de koopwoning zitten. “Laatst hoorde ik iemand zeggen dat je alleen met een laag inkomen en weinig vermogen in aanmerking kunt komen voor een sociale huurwoning. En andere huurwoningen zijn me veel te duur en heel vaak ook niet echt geschikt voor senioren. Dan blijf ik liever wonen waar ik nu zit.” Realisatie van vooral senior- en zorggeschikte woningen door corporaties in combinatie met afschaffing van een inkomensgrens voor 60+-ers voor sociale huurwoningen zou wel eens bevorderlijk kunnen zijn voor de doorstroming.

Er komen dan wellicht vooral eengezinswoningen in de koop en de huur beschikbaar (is behoefte aan), het geld uit de koopwoning “gaat rollen”, en 60+-ers komen te wonen in een functioneel passende senior- en zorggeschikte woning.

Hoe groot moet een woning zijn?

Op onze woningzoekendenoverzichten staan veel alleenstaanden en tweepersoons huishoudens. In eerste instantie trekken velen daarbij de conclusie dat deze huishoudens dan ook een kleine woning wensen. Maar uit gesprekken met deze huishoudens blijkt dat men vaak graag een woning met minstens 2, maar graag meer, slaapkamers wil. Er zijn best veel alleenstaande ouders die dan wel alleen staan ingeschreven, maar die om de 14 dagen hun kinderen in het weekend thuis krijgen. Maar ook bij senioren, vooral die oppasbeppe en -pake zijn, zien we de behoefte aan een of meer extra slaapkamers, want “dan kunnen de kleinkinderen daar mooi liggen slapen”. Ook de beperktere mobiliteit van de senioren neemt meer ruimtebeslag, door gebruik van de hulpmiddelen zoals rollators en scootmobiel.

Luisteren

Goed kunnen luisteren is misschien wel één van de belangrijkste kwaliteiten die je als mens kunt hebben. Dit geldt ook voor ons als dienstverlenende organisatie. Veel mensen zijn vooral bezig met praten. Wie praat, deelt zijn of haar gedachten, meningen, overtuigingen of deelt feitelijke informatie met een ander. Vaak praten we zoveel dat we niet eens doorhebben dat luisteren ook een heel goede optie kan zijn. Als we namelijk zelf praten, zullen we niet veel nieuws horen en op dat moment weinig leren. Als we zelf maar aan het praten zijn komen we er niet achter wat de woonwensen van onze huurders en woningzoekenden zijn.

Wie luistert, komt erachter wat een ander bezighoudt, voelt, denkt, of nodig heeft. Confusius, Chinees filosoof 551 – 479 voor Christus, zei het als volgt: ieder mens heeft twee oren gekregen en één mond om twee keer zoveel te luisteren dan te praten. Vragen stellen getuigt van interesse. Probeer te voorkomen dat je alleen luistert om vervolgens zo spoedig mogelijk zelf aan het woord te komen. Sommige mensen zijn zeer vaardig in het overnemen van het gesprek zodra de gelegenheid zich voordoet. De kern van luisteren is de behoeften, de gevoelens en de gedachten die bij de ander leven te leren kennen. Goed luisteren is nog niet zo eenvoudig.

Luisteren is meer dan horen,
luisteren is tijd durven verliezen.
De ander laten uitpraten.
Geen oplossingen geven,
maar stapvoets met de ander op weg gaan.
Niet jouw tempo opdringen,
maar het zijne volgen.
Niet jouw antwoord geven,
maar hem het zijne laten vinden.

Er is een verschil tussen luisteren en wachten op uw beurt om te spreken (Simon Sinek, Brits acteur en motivationeel spreker 1973 -).

Gemêleerde buurten

De huidige inkomensgrenzen om in aanmerking te komen voor een sociale huurwoning leiden tot voorsorteren op toekomstige segregatie. Vooral mensen met een laag inkomen komen in de corporatiewoningen te wonen. En ook veel mensen die voorheen in een vorm van begeleid wonen woonden, moeten nu vooral zelfstandig wonen. Neem daarbij ook de toename van verwarde personen in de sociale huursector. We zien momenteel een ontwikkeling van minder professionele begeleiding voor deze mensen en meer beroep op mantelzorg door familie en/of burens. Binnen onze organisatie zien we een toenemende druk op inzet van de afdeling bewonerszaken door een toename van allerlei bewonerskwesties waarbij een beroep op ons wordt gedaan. Let wel: als steeds meer burens zelf mantelzorg nodig zijn, wie moet dan de mantelzorg nog verlenen? Eenzijdige buurtopbouw moeten we niet willen, daar is niemand bij gebaat. Daar komt bij dat de inkomensgrenzen jaarlijks met minder dan inflatie worden verhoogd; de groep die vanuit financieel oogpunt in aanmerking komt voor een sociale huurwoning wordt daarmee jaarlijks kleiner. Wij zijn voor gemêleerde buurten; door samen te leven, leren samenleven.

Analfabetisme en laaggeletterdheid

Laaggeletterdheid is een overkoepelende term voor mensen die grote moeite hebben met lezen, schrijven en het begrijpen en toepassen van informatie. Een laaggeletterde is iemand met het niveau waarmee een kind de basisschool hoort te verlaten. In tegenstelling tot analfabeten kunnen laaggeletterden wel een beetje lezen en schrijven, maar hebben ze hier grote moeite mee. Ze hebben bijvoorbeeld problemen met: formuleren invullen

voor bijvoorbeeld huurtoeslag, zorgtoeslag, kinderopvang of de belasting, straatnaamborden lezen, voorlezen aan (klein)kinderen, geld opnemen bij een pinautomaat, lezen en begrijpen van huurcontract, gezondheidstips, patiëntenfolders en bijsluiters van medicijnen. Gemiddeld genomen is circa 13% van de mensen in Nederland analfabeet of laaggeletterd. In Achtkarspelen ligt dat nog hoger, naar verluid circa 15%. 15% van 27.989 (aantal inwoners Achtkarspelen) is 4.198 mensen. We gaan er van uit dat er een groot deel van deze groep mensen in een SWA-huurwoning woont. Moeite hebben met lezen en schrijven heeft grote gevolgen voor het dagelijks leven. Laaggeletterden zijn minder zelfredzaam, minder sociaal actief en ze zijn vaker ziek dan geletterden. Als deze cijfers – ook maar bij benadering – kloppen, dan betekent dat nogal wat.

Voor onze bedrijfsvoering betekent het in elk geval dat het belangrijk is:

- dat mensen op ons kantoor terecht kunnen en daar ook hun verhaal kunnen doen;
- dat mensen ons telefonisch goed kunnen bereiken;
- dat we goed communiceren (en vooral goed luisteren naar wat ze zeggen, maar ook naar wat ze niet zeggen maar wel bedoelen);
- dat we onze internetsite, voor vragen en gewenste informatie, op orde hebben;
- dat we de mogelijkheid bieden om met ons te communiceren middels de computer.

Eén ontruiming

In 2018 hadden we één ontruiming. Onze medewerkers wisten in goede samenwerking met andere maatschappelijke organisaties het aantal daadwerkelijke ontruiming in 2018 te beperken tot één. Hulde voor allen die hier direct of indirect aan hebben meegewerkt.

Vergunninghouders

Asielzoekers die een verblijfsvergunning hebben ontvangen (vergunninghouders) verhuizen naar eigen woonruimte. De taak om deze vergunninghouders te huisvesten ligt bij de gemeente. Een vergunninghouder verhuist zo snel mogelijk na het krijgen van een verblijfsvergunning.

Elk half jaar krijgen gemeenten door het Rijk een taakstelling opgelegd voor het aantal te huisvesten vergunninghouders. Op basis daarvan koppelt het COA de vergunninghouder aan een gemeente en de gemeente zoekt vervolgens passende woonruimte.

De vergunninghouder is verplicht het aanbod van een woning van een gemeente te accepteren. Met het krijgen van een verblijfsvergunning vervalt het recht op opvang.

In 2017 waren er 14.716 mensen asiel die asiel aanvraagden in Nederland (2016 waren dat 18.171 mensen). Het grootste deel daarvan is afkomstig uit Syrië (2.202 personen) en Eritrea (1.095). 14.490 mensen herenigen zich in 2017 als nareiziger met hun familielid in Nederland.

Bij aanvang van het verslagjaar bleek dat de gemeentelijke taakstelling 2017 van Achtkarspelen voor het huisvesten van vergunninghouders was gerealiseerd, zelfs met een voorstand van 8 personen. De taakstelling van (21 + 18 =) 39 personen is in 2018 gerealiseerd; zelfs nog 20 personen extra. Dit betekent dat er in 2019 wordt begonnen met een voorstand van 20 personen.

Deze prestatie is het gevolg van een goede samenwerking van gemeente met WoonFriesland, SWA, vluchtelingenwerk, verenigingen van dorpsbelang en inwoners van Achtkarspelen. In onze praktijk blijkt dat met name gezinnen met kinderen in de dorpen de beste kans hebben op een goede integratie. Gevluchte jonge mannen, die niet uit zijn op gezinshereniging in Nederland, wonen hier doorgaans maar kort, die vertrekken vaak snel richting grote steden. Helaas waren er weer veel mensen die door oorlog uit hun land moesten vluchten. Net als eerdere jaren vormen de asielzoekers uit Syrië en Eritrea de grootste groep. SWA gaat, onder voorwaarde dat er voldoende draagvlak is en blijft in ons werkgebied, onder regie van en in samenwerking met de gemeente Achtkarspelen, ook in 2019 haar best doen om een passende bijdrage te leveren aan het huisvesten van vergunninghouders in Achtkarspelen.

Bouwgrond

De gemeente Achtkarspelen was en is voor ons de belangrijkste leverancier van bouwgrond. Achtkarspelen heeft zeer beperkt beschikbare woningcontingenten. Nieuwe bestemmingsplannen zijn er nog maar mondjesmaat. Gelet op deze beperkingen richt SWA zich vooral ook op herstructurering (dat betekent concreet: slopen van oude woningen en vervolgens nieuwe woningen op die locatie bouwen).

Van staatssteun naar steun de Staat

Corporaties zijn in de 20-ste eeuw met steun van de Staat geworden tot wat ze nu zijn. Maar in de 21-ste eeuw is het tij gekeerd. Prinsjesdag 2007 is aan ons te kennen gegeven dat we jaarlijks vennootschapsbelasting moeten betalen aan het Rijk. En met ingang van 2013 moeten corporaties een zogenaamde verhuurdersheffing betalen. Een heffing die doet vermoeden dat verhuurders moeten betalen; dat is ook zo, maar indirect zijn het toch de huurders die het gelag betalen. Wij vinden deze heffingen niet in het belang van de volkshuisvesting in Achtkarspelen. Een heffing die nota bene jaarlijks maar hoger wordt. In 2014 was de heffing voor SWA € 1.227.233,-. In 2018 bedroeg de verhuurdersheffing € 1.939.949,-. En deze heffing gaat naar verwachting nog steeds verder “doorgroeien”.

Daar komt dan nog bij dat we inmiddels ook vennootschapsbelasting daadwerkelijk moeten gaan betalen. Dit gaat om forse bedragen; in 2018 hebben we voor een bedrag van € 1.400.000,- aan voorschot vennootschapsbelasting betaald. We vinden dit wel erg jammer, dit geld besteden we graag anders en wel op een manier die huurders rechtstreeks ten goede komt.

Saneringsheffing

Enkele Nederlandse corporaties zorgden in voorgaande jaren voor financiële debacles en integriteitskwesaties. Gevolg is dat corporaties, hoewel plaatselijk vaak gewaardeerd, landelijk in een kwaad daglicht zijn komen te staan. Corporaties die in financiële nood zitten worden gesaneerd. De kosten van saneringen worden betaald uit een saneringsfonds dat door alle corporaties wordt gevuld via een saneringsheffing. In 2018 is er voor SWA een heffing vastgesteld van € 181.860,- voor het volkshuisvestingsdebacle in Geertruidenberg. We vinden het erg jammer dat dit geld dat is opgebracht door de huurders in Achtkarspelen niet kunnen gebruiken voor investeringen in de volkshuisvesting van Achtkarspelen.

Verkoop

Als gevolg van te betalen belasting (vennootschapsbelasting) en heffingen (sanerings- en verhuurdersheffing) en om onze liquiditeit op een verantwoord niveau te houden verkopen we mondjesmaat woningen. Mondjesmaat vanwege het grote aantal woningzoekenden en de gewildheid van de huurwoningen. We hanteren het volgende principe: voor elke 6 nieuw te bouwen woningen verkopen we 1 bestaande woning. Uitgangspunt voor het aantal verkopen is het jaar waarin het investeringsbudget wordt vastgesteld en de bouwvergunning wordt aangevraagd. Het verkopen van woningen doen we zelf of via een makelaar.

Woningen die langere tijd te koop staan aangeboden, maar die niet worden verkocht, verhuren we weer. In 2018 hebben we een bouwkaavel in het buitengebied en twee woningen verkocht.

Aanpassing huur- en toewijzingsbeleid

Als gevolg van per 2015 geldende strikte toewijzingsbeleid hebben we ons huur- en toewijzingsbeleid moeten aanpassen. Huurprijzen van vrijkomende woningen worden verhoogd tot 60% van de maximale huurprijs. Voor woningen met een huurprijs onder de maximale huurgrens huurtoeslag voor 1 en 2 persoonshuishoudens geldt deze grens als maximale huurprijs. Niet vrijstaande woningen met een huurprijs boven de hiervoor genoemde huurgrens worden niet verhoogd bij mutatie. Woningzoekenden met een laag inkomen krijgen voorrang bij woningen tot de maximale huurgrens huurtoeslag voor 1- en 2 persoonshuishoudens. SWA verhuurde in het verslagjaar alleen DAEB-woningen met een maximale huurprijs van: liberalisatiegrens - € 10 (dit betekent concreet: (€ 710,68 - € 10) = € 700,68).

Bedrijfsvergelijking

Om inzicht te verkrijgen in de financiële positie en de exploitatie van SWA hebben we een bedrijfsvergelijking opgesteld en besproken. Een bedrijfsvergelijking aan de hand van de jaarrekeningen 2017 van 15 corporaties, grotendeels uit de regio. Om de verschillen goed te kunnen zien en beoordelen zijn de overzichten opgesteld per woning.

Autoriteit woningcorporaties (Aw).

Jaarlijks beoordeelt de Aw of de corporatie voldoet aan de vereisten op het gebied van governance, integriteit, rechtmatigheid en financiële continuïteit. Daarbij beoordeelt de Aw ook of het maatschappelijk gebonden vermogen voldoende wordt beschermd. De Aw beoordeelt integraal, dat betekent dat de verschillende risicogebieden in onderlinge samenhang worden beoordeeld. Op 10 december 2018 heeft SWA een geactualiseerde beoordeling ontvangen.

De Aw mist op de website de wijze waarop SWA invulling wil geven aan haar uitgangspunten en welke keuzes worden gemaakt om de visie te realiseren. Het visie document wordt te eenzijdig bevonden en geeft geen invulling aan de hoe vraag. In het missie document zijn enkele beleidskeuzes geformuleerd maar er is geen sprake van een gefundeerde onderbouwing en er is geen inbreng gedefinieerd van stakeholders. Vanuit het oogpunt van transparantie verdient het aanbeveling om een beknopt meerjarenbeleidsplan inzake voorgenomen activiteiten op de website te publiceren.

SWA loopt net als voorgaande jaren geen enkel financieel risico.

Intern beheersingssysteem

Nadat de bedrijfsbegroting is vastgesteld, wordt - maandelijks - aan de hand van de werkelijke ontwikkelingen de bedrijfsbegroting gewijzigd. Wij beschikken derhalve voortdurend over een actuele prognose van het exploitatieresultaat (en dan is het definitieve exploitatieresultaat, behoudens waarderingaanpassingen, binnen 14 dagen na afloop van het boekjaar bekend).

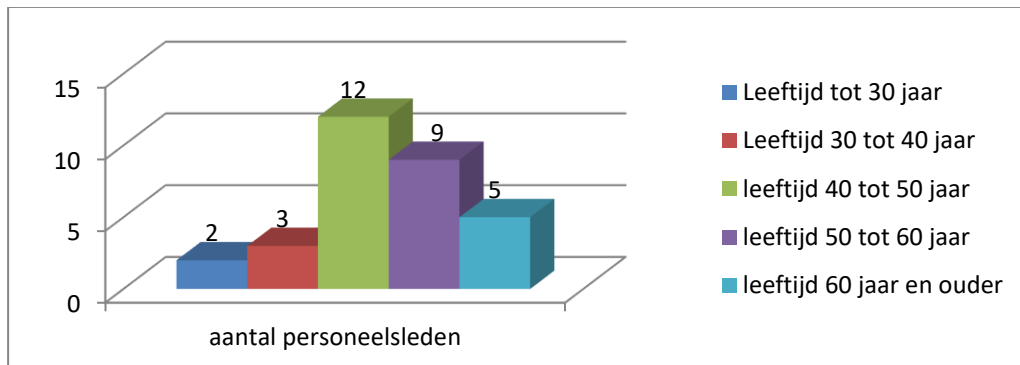
Verklaring

Wij zijn een not-for-profit organisatie. Wij zijn niet bedoeld om zoveel mogelijk winst te maken, maar ook niet om geen winst te maken. Wij zijn bedoeld om de volkshuisvestelijke opgaven in ons werkgebied, de gemeente Achtkarspelen, adequaat te realiseren. Daarbij achten wij een gezonde financiële situatie noodzakelijk; we zullen dus ook winst moeten maken om onze volkshuisvestelijke doelstellingen, niet alleen nu, maar ook op termijn naar behoren te kunnen uitvoeren. Voor het realiseren van plannen heb je nu eenmaal geld nodig. Wij hebben geen aandeelhouders die jaarlijks hun winst opstrijken. Nee, alle (eventuele) winst wordt volledig ingezet in de volkshuisvesting.

Vennootschapsbelasting en verhuurdersheffing dienen naar onze overtuiging geen volkshuisvestelijk doel. Deze heffingen voldoen naar ons idee ook niet aan de verplichting op basis van de woningwet, om de beschikbare middelen in te zetten voor de volkshuisvesting. Dit is de reden dat de directiebestuurder voor wat betreft de vennootschapsbelasting en verhuurdersheffing geen verklaring heeft afgelegd betreffende de inzet voor de volkshuisvesting.

B. PERSONEEL

Op 31 december 2018 had de Stichting Woningbouw Achtkarspelen 31 personeelsleden, van wie 10 parttimers, in dienst (27,2 formatieplaatsen, waarvan 9,8 technische dienst uitvoerend, 6,2 administratie /verhuur, 8,8 technische dienst ondersteunend en 2,4 overige). De verwachting is dat de komende jaren het aantal formatieplaatsen niet toe zal nemen. In 2018 zijn twee medewerkers tijdelijk in dienst getreden. Door toename van het ziekteverzuim werd de organisatie te veel belast hiervoor zijn tijdelijk twee medewerkers in dienst getreden. Tevens zijn in het jaar 3 medewerkers ingehuurd van detacheringbureaus. De gemiddelde leeftijd was ultimo 2018 47,9 jaar (2017 48,1 jaar). Het goed werkgeverschap van de SWA vertaalt zich ook in langdurige dienstverbanden. De gemiddelde duur van het dienstverband bedroeg 18 jaar (2017 17 jaar). Evenals voorgaande jaren werd aan studenten de gelegenheid geboden om hun stage in de organisatie te vervullen. Er waren 3 studenten die hun stage vervuld hebben bij onze organisatie.



Arbeidsomstandigheden

Het ziekteverzuim was in 2018 13,34% (2017 7,64%). Dit erg hoge verzuimpercentage werd voornamelijk veroorzaakt door het ziekteverzuim langer dan een maand van 7 (2017 4) medewerkers. Het kortverzuimpercentage, korter dan een maand, was het afgelopen jaar 2,42% (2017 1,63%). De wettelijke verzuimbegeleiding verzorgde het bedrijf Arbo Anders.

In de organisatie zijn 3 interne bedrijfshulpverleners, waarvan 1 ook als preventiemedewerker is aangesteld. Het aantal EHBO'ers in de organisatie is fors, in totaal hebben we 20 gediplomeerde EHBO'ers in dienst. Naast de gediplomeerde EHBO'ers hebben ook 3 medewerkers het AED certificaat.

Arbeidsvoorwaarden

Alle medewerkers (uitgezonderd de directiebestuurder) vallen onder de CAO woondiensten.

Medezeggenschap

Binnen de onderneming is een ondernemingsraad werkzaam. Deze bestaat uit 3 werknemers, die gekozen zijn door het personeel. De ondernemingsraad heeft elk halfjaar overleg met de directiebestuurder. Daarnaast is op verzoek van de ondernemingsraad of de directeur op adhoc basis regelmatig overleg gevoerd. Twee maal per jaar is er een medezeggenschapsvergadering met het voltallige personeel. Deze vergadering wordt georganiseerd door de ondernemingsraad. De besproken onderwerpen in deze vergaderingen zijn onder andere: personeelsgebeurtenissen, ziekteverzuim, werkbeleving, stakingsdagen, het landelijk CAO overleg innovatieprojecten, jaarcijfers.

Opleiding

In 2018 hebben diverse medewerkers cursussen gevolgd. Deze cursussen hadden met name betrekking op het vergroten van de vakbekwaamheid en het vergroten van kansen op de arbeidsmarkt. De cursussen voor het vergroten van de kansen op de arbeidsmarkt worden ten laste van het loopbaanbudget gebracht. In 2018 is € 3.428,- (2017 € 1.818,-) aan cursuskosten ten laste van het loopbaanbudget gebracht.

2. VOLKSHUISVESTINGSVERSLAG

A. UITVOERING VOLKSHUISVESTINGBELEID CONFORM AFSPRAKEN GEMEENTE

Woonfraudebeleid

In de woningen van SWA hebben we in het verslagjaar geen woonfraude gesignaleerd. In het regelmatig overleg met de gemeente, Dorpenteam en diverse andere instanties zijn geen meldingen gedaan van woonfraude. Bij signalering van woonfraude zullen wij alles in het werk stellen om deze problematiek, eventueel in overleg met de hiervoor genoemde instanties, snel en adequaat op te lossen. Wij zijn werkzaam in een plattelandsgemeente, waar de sociale controle gelukkig nog vrij groot is.

Huuropbouw

Op 31 december 2018 had Stichting Woningbouw Achtkarspelen 2976 woningen in exploitatie. De huuropbouw van de woningen is als volgt:

Huurklasse	Aantal	in %	Aantal cumulatief	Percentage cumulatief
tot 417,34	1510	50,7%	1510	50,7%
417,34 – 597,30	1230	41,3%	2740	92,0%
597,30 – 640,14	109	3,7%	2849	95,7%
640,14 en hoger	127	4,3%	2976	100,0%
Algemeen totaal	2976	100,0%		

HUURSOM

De gemiddelde huurprijs van de op 1 januari 2018 en 31 december 2018 verhuurde woningen is op 1 januari 2018 € 413,18 en op 31 december 2018 € 420,42 dit is een stijging van 1,72%.

B. INZET MIDDELEN TEN BEHOEVE VAN VOLKSHUISVESTING

Jaarrekening

Het totale resultaat over 2018 bedraagt € 70,6 miljoen positief en is € 96,4 miljoen hoger dan het resultaat over 2017. Het verschil in resultaat heeft diverse oorzaken, waarvan de belangrijkste betrekking heeft op de post waardeverandering van het vastgoed. De overige posten zoals huren, lasten onderhoud en ook de post vennootschapsbelasting zijn wezenlijk anders. Hierna geven we een korte toelichting op deze afwijkingen.

- De post waardeveranderingen is ten opzichte van 2017 gestegen met € 99,4 miljoen als gevolg van voorgeschreven aangepaste waardering op marktwaarde en inzichten van de taxateurs.
- Huren en vergoedingen zijn ten opzichte van 2017 met name gestegen door een gemiddelde hogere huurprijs als gevolg van de algemene huurverhoging, het toepassen van de verhoging naar 60% van de maximale huurprijs bij mutatie, verhogingen in verband met woningverbetering en het in exploitatie nemen van 6 woningen in 2018.
- De lasten onderhoud zijn ten opzichte van 2017 met een € 0,4 miljoen afgenomen. In onderdeel E.2. van het volkshuisvestingsverslag worden de onderhoudsuitgaven uitgebreid toegelicht.

WOZ waarde

Door de gemeente wordt de waarde van het woningbezit geraamd op € 335 miljoen.

Meerjarenraming

De uitgangspunten voor de meerjarenraming zijn:

- rente conform het leningenoverzicht;
- nieuwe leningen conform parameters Autoriteit woningcorporaties, vanaf 2022 tegen 3,15%;
- onderhoudskosten conform meerjarenraming planmatig onderhoud;
- leegstand 1,0% vanaf 2023 2,0%;
- inflatie conform parameters Autoriteit woningcorporaties, vanaf 2022 2,0%;
- huurverhoging conform parameters Autoriteit woningcorporaties vanaf 2023 2,0% ;

Met verkoop van woningen is bij de meerjarenraming zodanig rekening gehouden dat, wanneer 6 woningen gebouwd worden er een bestaande woning ter financiering verkocht wordt. Het is helaas niet mogelijk om zonder verkoopopbrengsten een gezonde financiële positie te behouden.

Aan te betalen verhuurdersheffing per woning is een bedrag van € 628,- opgenomen in 2019 en 2020 en de drie jaren daarna € 660,-, daarna jaarlijks € 632,- per woning. Voor de saneringsheffing wordt een bedrag geraamd in 2019 tot en met 2023, gebaseerd op 1% van de huromzet.

Marktwaarde

De marktwaarde van het woningbezit (alleen DAEB) is gewaardeerd op basis van de fullversie van waarderingshandboek 'Handboek modelmatig waarden marktwaarde'. Dit handboek is als bijlage opgenomen bij de Regeling toegelaten instelling volkshuisvesting (RTIV). Op 31 oktober 2018 publiceerde het Ministerie van BZK een geactualiseerde versie. De belangrijkste wijziging in de geactualiseerde versie voor de SWA is:

- De verplichting om reguliere woningen in krimpgebieden te waarderen op basis van full versie.

De SWA was in 2016 verplicht de full versie toe te passen en heeft in 2017 de basisversie toegepast. In 2018 is de fullversie weer toegepast. Op 21 november 2018 is aan dansenvandervegt vastgoedconsultants de opdracht verstrekt om de waarde van ons bezit te bepalen. De theoretische waarde van ons bezit is voor 1/3 deel vastgesteld en voor 2/3 deel aannemelijk verklaard door dansenvandervegt en bepaald op 283 miljoen.

Op basis van de taxatie vermeerderd in dit verslagjaar de marktwaarde met € 72 miljoen en bedraagt ultimo verslagjaar € 283 miljoen. De sterk aangetrokken woningmarkt in 2018 ten opzichte van 2017 heeft tot een sterke stijging van de marktwaarde gezorgd.

De huurprijsontwikkeling van het sociale vastgoed heeft een neerwaartse invloed gehad op de waardeontwikkeling. Door een gematigde huurverhoging een gematigde huuraanpassing bij de mutaties wordt invulling gegeven aan de maatschappelijke taak op het gebied van betaalbaarheid.

Beleidswaarde

De raad voor de jaarverslaglegging heeft op 1 april 2019 in de RJ-Uiting 2019-6 aangegeven dat een beleidsmatige beschouwing over de beleidswaarde behoort te worden opgenomen in plaats van in de voorgaande verslagjaren een beschouwing over de bedrijfswaarde. De ontwikkeling van de beleidswaarde wordt deels beïnvloed door de ontwikkeling van de marktwaarde in verhuurde staat welke hiervoor is toegelicht, omdat de beleidswaarde de marktwaarde als vertrekpunt neemt.

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

De beleidswaarde wordt bepaald door op vier aspecten aanpassingen door te voeren in de uitgangspunten van de DCF berekening van de marktwaarde. De (lagere) waarde die ontstaat is de 'Beleidswaarde'. Het verschil tussen markt- en beleidswaarde heet de 'maatschappelijk bestemming'. Deze vier aspecten zijn:

- Alle verhuureenheden worden geacht dat deze worden doorgeëxploiteerd;
- De berekende markthuurlaag wordt vervangen door een door de corporatie gehanteerde eigen streefhuurlaag;
- De in het handboek gehanteerde onderhoudsnorm wordt vervangen door een eigen onderhoudsnorm gebaseerd op de post 'lasten onderhoudsactiviteiten' van de functionele winst en verliesrekening;
- De in het handboek gehanteerde beheernorm wordt vervangen door een eigen beheernorm gebaseerd op de post 'Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille'.

Nadat dat deze stappen volgorde zijn uitgevoerd is de dan berekende waarde de beleidswaarde. Het verschil tussen markt- en beleidswaarde heet de 'maatschappelijk bestemming' en geeft het deel aan dat niet of pas op zeer lange termijn kan worden gerealiseerd.

Overeenkomstig de regelgeving is geen vergelijkend cijfer ultimo 2017 bepaald, reden waarom in het overgangsjaar 2018 geen ontwikkeling in de beleidswaarde kan worden toegelicht. Op basis van ervaringen uit dit boekjaar kan de externe toezichthouder besluiten nadere invulling te geven aan het begrip beleidswaarde. Mogelijke onzekerheden in de uitgangspunten die samenhangen met de verdere ontwikkeling van dit waardebegrip kunnen leiden tot aanpassingen in de beleidswaarde in komende perioden, onder meer samenhangend met:

- Aanpassing van de huurstijgingsparameter: bij bepaling van de beleidswaarde is de (bij mutatie van de woning te realiseren) markthuur aangepast naar streefhuur. Deze is gebaseerd op 60% van de maximale huur gebaseerd op het woningwaarderingssysteem met een maximum huurgrens gebaseerd op de 1^e huuraftoppingsgrens in de systematiek van de huurtoeslag. In de praktijk kan de huurstijging, de streefhuur en de huursom afwijken van de uitgangspunten in de beleidswaarde vanwege onder ander afwijkingen in de mutatiegraad en gewijzigde regelgeving.
- Zoals eerder uiteengezet is de beleidswaarde afgeleid van de marktwaarde, door middel van het doorvoeren van een aantal beleidswaarde specifieke correcties als afslag op de marktwaarde. De disconteringsvoet is gebaseerd op de disconteringsvoet behorend bij het doorexploiteerscenario van de marktwaarde. Een toegesneden disconteringsvoet voor de beleidswaarde kan theoretisch mogelijk lager zijn als gevolg van een lager risicoprofiel (samenhangend met lagere huren en hogere kwaliteit onderhoud) en daarmee een positief effect hebben op de beleidswaarde. Doordat de disconteringsvoet bij doorexploitatie meer betekenis heeft gekregen krijgt de bepaling van deze disconteringsvoet meer aandacht. Het is denkbaar dat hierdoor de disconteringsvoet de komende jaren nog een ontwikkeling gaat doormaken.
- Toepassing van nadere standaardisatie voor bepaling van onderhoudskosten versus investeringen en/of toerekening van niet direct vastgoedgerelateerde bedrijfslasten.
- Toepassing van nadere standaardisatie voor bepaling van beheerskosten.

Het verschil tussen marktwaarde en de beleidswaarde ultimo 2018 bestaat uit de volgende onderdelen:

Beleidswaarde (x€ 1.000)	DAEB en Niet DAEB TI Zelfstandige woonegelegenheden (EGW, MGW en extramuraal) en garages
Netto Marktwaarde (kosten koper / conform balans)	283.216
Afslag beschikbaarheid (doorexploiteren)	-28.950
Afslag betaalbaarheid (huur)	-107.473
Afslag kwaliteit (onderhoud)	-36.556
Afslag beheer (beheerkosten)	15.889
Beleidswaarde	126.126

Ontwikkeling eigen vermogen

Het eigen vermogen inclusief herwaarderingsreserve van de Stichting bedraagt nu € 274 miljoen op basis van waardering op marktwaarde. Op basis van waardering op historische kostenprijs of lagere bedrijfswaarde zou het eigen vermogen € 50 miljoen hebben bedragen. Volgens de opgestelde meerjarenraming blijven de resultaten op de gewone bedrijfshuishouding positief. Op basis van gelijkblijvende marktwaardewaardering neemt het eigen vermogen toe naar ongeveer € 297 miljoen in 2024. In de ontwikkeling van het eigen vermogen is opgenomen het resultaat van € 72,4 miljoen positief.

Ontwikkeling kengetallen

	2018	2019	2020	2021	2022	2023
solvabiliteit	94%	93%	94%	94%	94%	95%
debt-service coverage ratio	0,8	2,3	2,4	2,5	2,7	2,1
Interest-coverage ratio	4,3	15,4	16,0	17,2	20,1	17,1
current ratio	4	7	7	6	5	4

C. HET OVERLEG MET DE GEMEENTE

Overleg met gemeente en Contactraad over voorgenomen activiteiten en prestatieafspraken

Onderdeel van de Woningwet is de inbedding van het maatschappelijk presteren van corporaties in het lokale beleid, door een cyclus van woonvisie, voorgenomen activiteiten en prestatieafspraken. Eind 2014 heeft de gemeente Achtkarspelen haar Woonvisie vastgesteld. Om beter in de mogelijkheden te voorzien van de Woningwet 2015 is het uitvoeringsprogramma van de woonvisie in 2017 geactualiseerd en is in 2018 behandeld maar niet door de gemeenteraad vastgesteld. De Woningwet 2015 stelt dat de woonvisie meer dan voorheen het uitgangspunt is voor de prestatieafspraken. In 2018 heeft SWA haar voorgenomen activiteiten overlegd met Stichting Contactraad SWA en de gemeente Achtkarspelen. Vervolgens hebben deze drie partijen prestatieafspraken gemaakt voor 2019 en volgende jaren.

D. HET OVERLEG MET DE HUURDERSORGANISATIE

Overleg huurder/verhuurder

Sinds 1975 functioneert binnen Stichting Woningbouw Achtkarspelen de Stichting Contactraad SWA welke bestaat uit 20 huurders. In het reglement van deze stichting staan onder andere de samenstelling, de bevoegdheden en de vergaderfrequentie. De leden vergaderen 6 keer per jaar. Bij de vergaderingen zijn de 2 door de Contactraad voorgedragen leden van de raad van commissarissen aanwezig. Ten minste tweemaal per jaar overlegt het managementteam met de Contactraad. Bij dit overleg is ook de raad van commissarissen aanwezig. De verplichte onderwerpen van bespreking zijn vastgelegd in de Overlegwet.

Klachtencommissie

In 1992 is een klachtencommissie ingesteld. De commissie bestaat uit drie leden: een bestuurslid van de Contactraad, een lid van de raad van commissarissen en een lid van het managementteam. Per 1 januari 2018 is de heer Van der Bijl benoemd als lid van de klachtencommissie namens de raad van commissarissen. De heer Van der Bijl volgde hiermee de heer Roosma op die tot 31 december 2017 lid van de klachtencommissie was namens de raad van commissarissen.

In 2018 heeft de commissie een klacht ontvangen. De klacht betrof samengevat dat door de technische dienst van de SWA niet een tweede verhoogde toiletput werd verstrekt. De klager wenste naast de reeds aanwezige verhoogde toiletput ook een verhoogde toiletput in de tweede toiletruimte in de woning. De klachtencommissie heeft geadviseerd om het staande beleid van de SWA om in het gehele woningbezit, daar waar meerdere toiletruimtes zijn in een woning, er een verhoogde toiletput te plaatsen te handhaven en geen uitzondering te maken voor individuele verzoeken. Dit advies is gezonden naar de directiebestuurder en de klager. De directiebestuurder heeft de klacht conform het advies afgehandeld.

In artikel 109 van het Besluit toegelaten instelling is opgenomen op welke wijze een klachtencommissie behoort te functioneren bij een woningcorporatie. Op 15 oktober 2018 is gepubliceerd op welke wijze dit behoort te worden ingevuld. De invulling van de klachtencommissie bij de SWA voldoet sindsdien niet meer aan de wet. Besluitvorming op welke wijze invulling wordt gegeven om aan de wet te voldoen heeft in 2018 niet plaatsgevonden. Dit zal in 2019 afgerond worden.

E. DE UITVOERING VAN DE VOLKSHUISVESTINGWERKZAAMHEDEN

1. Het bouwen, slopen en verwerven

Woningbezit

Eind december 2018 had de Stichting Woningbouw Achtkarspelen 2976 woningen en 89 garageboxen in exploitatie. Het uitgangspunt van onze stichting is het leveren van woningen met een uitstekende kwaliteit tegen een acceptabele huurprijs. Er wordt voortdurend geïnvesteerd om de kwaliteit van het woningbezit op peil te houden.

Product-marktcombinaties

Het woningbezit is op basis van de verhuurmogelijkheden onderverdeeld in 8 product-marktcombinaties (pmc's):

a. Vooroorlogse woningen: 71 woningen

1. Bouwjaar 1910/20: 11 woningen
2. Bouwjaar 1936/40: 60 woningen

Na een huuropzegging wordt bekeken of deze woningen, qua onderhoudstoestand, opnieuw voor verhuur in aanmerking komen of dat we overgaan tot sloop en herbouw.

b. Goedkope gezinswoningen: 1173 woningen

1. Bouwjaar 1947/1960: 407 woningen
2. Bouwjaar 1961/1967: 426 woningen
3. Bouwjaar 1973/1976: 270 woningen
4. Bouwjaar 1985/1987: 70 woningen

Met toewijzing van deze woningen proberen we zoveel mogelijk rekening te houden met het inkomen en de gezinsgrootte van de woningzoekenden.

c. Dure gezinswoningen: 782 woningen

1. Bouwstroomwoningen 1968/1973: 409 woningen
2. Bouwjaar 1968/1973 : 118 woningen
3. Bouwjaar 1979/1987 : 222 woningen
4. Bouwjaar vanaf 2007: 33 woningen

Deze woningen proberen we ook zoveel mogelijk financieel passend toe te wijzen.

d. Bejaardenwoningen: 299 woningen

1. Bouwjaar 1957 en 1968/1972 : 93 woningen
2. Bejaardenflats 1969/1972 : 46 woningen
3. Bouwjaar 1979 : 44 woningen
4. Seniorenwoningen 1987/1996 : 116 woningen

ad 1. Deze woningen voldoen niet meer helemaal aan de huidige eisen. Bij een verminderde belangstelling van senioren worden de woningen ook aan jongeren verhuurd.

ad 2. De 18 aanleunwoningen bij Haersmahiem voldoen in mindere mate aan de huidige functionele eisen.

ad 3 en 4. Deze woningen zijn multifunctioneel, hebben een goede ligging en een juiste prijs/kwaliteit verhouding.

e. HAT woningen: 260 woningen.

1. Bouwjaar 1970/1972 : 64 woningen
2. Bouwjaar 1982/1987 : 188 woningen
3. Maisonnets bouwjaar 1993: 8 woningen

Er is nog steeds veel vraag naar deze voor starters geschikte woningen.

f. Flats

1. Bouwjaar 1959 en 1972: 42 woningen

Voor dit type flatwoningen bestaat nog steeds veel belangstelling. Vooral de benedenwoningen zijn gewild en geschikt voor senioren.

- g. Multifunctioneel en levensloopgeschikt:** 310 woningen
1. Halfvrijstaande woningen: 126 woningen
 2. Vrijstaande woningen : 30 woningen
 3. Seniorenappartementen : 154 woningen
- Woningen, welke uitstekend in de verhuurmarkt liggen.

- h. Zorgwoningen:** 39 woningen
1. Appartementen : 35 wooneenheden
 2. TWAspanhûzen: 4 woningen

Sloop en nieuwbouw

Na-oorlogse woningen uit de jaren 50 en 60 zijn nog steeds gewild. Wanneer een woning door huuropzegging vrijkomt, is er, door een goede prijs/kwaliteitsverhouding, veel belangstelling. Bepaalde bejaardenwoningen uit de jaren 60 zijn nog steeds gewild bij senioren; waar de senioren het af laten weten zijn deze woningen vervolgens vaak in trek bij jongeren (niet te groot, bouwtechnisch goed, lage huurprijs).

Sloop

In 2018 zijn acht woningen gesloopt, Langelaan 54, 56, 66, 97, 99, 101, 103 en Molenweg 9 te Surhuisterveen.

Nieuwbouw na sloop (herstructurering)

Op de locatie Langelaan 93 en 95 te Surhuisterveen zijn 2 senior- en zorggeschikte 2/1 kap woningen gebouwd met 2 slaapkamers op de begane grond. De woningen zijn verhuurd met een netto huurprijs van € 589,29. In het volgende verslagjaar worden wederom woningen opgeleverd op herstructureringslocaties. Met de navolgende herstructureringslocaties zijn we volop bezig met een hernieuwde invulling.

Twijzelerheide, achter Doarpsstrjitte 18

Vier levensloopgeschikte 2/1 kap woningen met lage goot. De woningen krijgen 4 slaapkamers (1 op de begane grond en 3 op de verdieping) en een vaste trap naar de zolder, zowel boven als beneden een wc en badkamer. We zullen hierbij zelf een stuk weg moeten aanleggen. De in het vorige verslagjaar aangevraagde verzoek aan de gemeente tot wijziging bestemmingsplan is positief ontvangen en de procedure om te komen tot een gewijzigd bestemmingsplan is opgestart.

Surhuisterveen, Langelaan 54 t/m 66, 97 t/m 105 en Molenweg 11, 13, 15

Op deze locatie zijn reeds 10 leegstaande woningen gesloopt, die deel uitmaakten van een complex van 18 2/1kap woningen, in de volksmond “de beverhokken” genoemd. Er worden nog 5 woningen bewoond; We zullen op deze locatie senior- en zorggeschikte 2/1 kap woningen bouwen met 2 slaapkamers op de begane grond, overeenkomstig de reeds gebouwde woningen. De bouwvergunningen voor de resterende te bouwen 16 woningen zijn in 2018 verleend.

Boelenslaan, Fjouwer Roeden 13

Twijzelerheide, Hillebrandsreed 22 en Fokke Zwaagmanbourren 11

Op deze locaties willen we drie vrijstaande levensloopgeschikte woningen met lage goot bouwen. Woningen met 3 slaapkamers (1 op de begane grond en 2 op de verdieping), met zowel boven als beneden een wc en badkamer.

Nieuwbouw in uitbreidingsplannen

Surhuisterveen, Koarstmoas 3, 3A, 5, 5A

Deze woningen zijn in 2018 opgeleverd. Deze vier levensloopgeschikte 2/2 kap woningen hebben een lage goot. De woningen hebben 4 slaapkamers (1 op de begane grond en 3 op de verdieping) en een zolderruimte. Zowel beneden als boven een wc en badkamer. De woningen zijn verhuurd met een netto huurprijs van € 589,29.

Verkoop woningen

Het afgelopen jaar zijn er 2 woningen verkocht, te weten Ruitersstraat 11 in Buitenpost en de F. Zwaagmanbuorren 11 in Twijzelerheide.

2. De instandhoudings- en voorzieningswerkzaamheden

Onderhoud

Het onderhoud is gesplitst in de onderdelen: planmatig onderhoud en dagelijks onderhoud. Planmatig onderhoud is gebaseerd op onze meerjarenonderhoudsbegroting en wordt zo veel mogelijk per cluster uitgevoerd. Hiermee beperken we de overlast voor de bewoners. Het reparatieonderhoud wordt uitgevoerd na een verzoek van onze huurders. Van de werkopdrachten is in 2018 55% binnen 2 werkdagen compleet afgewerkt en 80% binnen een week.

Specificatie van de onderhoudskosten

Planmatig onderhoud	2018	2017
Projectonderhoud		
- clustermatig	420.354,-	2.047.773,-
- voegwerk, dakbedekking, goten, cv-ketels	466.304,-	525.744,-
- hekwerken, deuren, ventilatie, asbest, gasleidingen	1.519,-	116.420,-
- schoonmaken kunststof 735 woningen	68.776,-	35.059,-
- buitenschilderwerk 506 woningen	<u>206.450,-</u>	<u>184.945,-</u>
	1.163.403,-	2.909.941,-
Planmatig regiewerk		
- schilderwerk bijwerkbeurt 149 woningen	13.489,-	26.726,-
- eigen beheer, houtrot, glas meerbladig	<u>58.225,-</u>	<u>41.063,-</u>
	71.714,-	97.830,-
 totaal planmatig onderhoud	 1.235.117,-	 2.977.730,-
 Project investeringen		
- Energiebesparende maatregelen	1.797.068,-	549.759,-
 Dagelijks onderhoud		
- reparatieverzoeken	792.313,-	612.327,-
- mutatieonderhoud	269.609,-	327.148,-
- onderhoud cv	203.411,-	213.148,-
- verlichting, liften en schoonmaak flats	67.603,-	52.873,-
- diversen	<u>-/- 41.521,-</u>	<u>-/- 9.384,-</u>
	1.291.685,-	1.196.112,-
 Indirecte kosten		
- huisvesting en bedrijfswagens	247.414,-	217.511,-
 Overige onderhoudskosten	74.705,-	67.788,-
 totaal	 4.645.719,-	 5.008.900,-
Doorberekening lonen	<u>-/- 662.866,-</u>	<u>-/- 640.785,-</u>
Algemeen totaal	3.982.853,-	4.368.115,-

Onderhoudskosten

De kosten voor het geplande onderhoud (inclusief energiebesparende maatregelen) waren 11% lager in 2018 dan in 2017. De kosten van het dagelijks onderhoud waren 10% hoger. De totale onderhoudskosten waren 9% lager dan in 2017.

Clustermatig onderhoud

Aan 310 woningen werd voor € 420.354,- besteed: gemiddeld € 1.356,- per woning. Bij 1 woning (de Ekster 3 te Surhuisterveen) werd geïnvesteerd in buitenkozijnen. Nieuwe douches en toiletten kwamen er bij 4 woningen en bij 132 woningen werd een nieuwe keuken geplaatst.

Energiebesparende maatregelen

Er zijn meerdere energiebesparende maatregelen uitgevoerd voor een totaal bedrag van € 1.797.068,-. Een 98 woningen kregen voor een totaal bedrag € 654.687,- hoogrendement spouwglas (HR++ glas) in de kozijnen. Bij 57 woningen werd voor een totaal bedrag van € 215.719,- spouw,- en kruipruimte-isolatie aangebracht. De daken

van 52 woningen zijn voor een totaal bedrag van € 690.868,- geïsoleerd. Op de daken van 71 woningen werden 8 zonnepanelen per woning geplaatst. De zonnepaneleninvestering bedroeg totaal € 183.310,-. Verder werden er in het kader van energiebesparende maatregelen nog 9 nieuwe cv-installaties geplaatst.

Reparatieverzoeken

Reparaties worden verricht na een melding van bewoners. In 2018 werden 5696 reparatieverzoeken verwerkt. De kosten per reparatie bedroegen in 2018 gemiddeld € 232,- (2017 € 137,-) per woning.

Mutatieonderhoud

Bij elke verhuizing worden de sloten of cilinders vervangen en de elektra- en gasaansluitingen gecontroleerd. In 2018 waren er totaal 238 verhuizingen (in 2017 totaal 256). De totale mutatiekosten bedroegen in 2018 € 269.609,- (2017 € 327.148,-). Gemiddeld per mutatie bedroegen de kosten € 1.133,- (2017 € 1.269,-). De totale mutatiekosten waren 18% lager dan in 2017.

Cv-installaties met warmwatervoorziening

In 2018 kregen 9 bestaande woningen een nieuwe cv-installatie tegen € 33,44 huurverhoging per maand. De investering bedroeg € 39.998,-. Een 289 cv- ketels zijn voor een totaal bedrag van € 303.450,- in 2018 vervangen. Per 31 december 2018 zijn er 2742 cv-ketels in woningen gemonteerd. Dit is 92% van het totaal aantal woningen. Daarnaast zijn er 4 cv-ketels in bedrijf in 4 algemene ruimtes van appartementgebouwen.

Onderhoud aan cv-installaties

De cv-ketels worden volgens de voorschriften van de ketelfabrikanten geïnspecteerd en onderhouden. Eind december 2018 hadden we 284 cv-ketels in de garantieperiode. Er zijn totaal 2751 cv-ketels bij SWA in onderhoud. Het betreft 2742 cv-ketels in woonruimten, 4 cv-ketels die in algemene ruimtes van woongebouwen en 5 cv-ketels in cascade opstelling voor de verwarming van het bedrijfsgebouw van SWA.

Woningaanpassingen

In het kader van de Wet maatschappelijke ondersteuning (Wmo) worden woningen aangepast. De gemeente Achtkarspelen voert in hoofdzaak woningaanpassingen in eigen beheer uit. Alleen bij omvangrijke maatregelen voor een woningaanpassing wordt de uitvoering door de gemeente aan SWA opgedragen. In 2018 werden er bij 2 woningen door Wmo betaalde werkzaamheden uitgevoerd. Er werd een douchestoel gemonteerd en een onder rijdbare wastafel geplaatst.

Energy Performance Building Directive (EPBD) energielabeling

SWA is certificaathouder "NL-EPBD® procescertificaat" op het gebied van energielabeling voor bestaande woningen. SWA heeft hiervoor 3 gecertificeerde energieprestatieadviseurs in dienst. In eigen beheer zijn alle woningen conform de specificaties van de BRL 9500 voorzien van een energielabel. Samen met planmatig onderhoud en het project energieverbeterende maatregelen zijn er 40 woningen in 2018 opnieuw afgemeld (in 2017 bij 131 woningen).

3. Het verlenen van diensten aan huurders en geregistreerde woningzoekenden

Huurtoeslag

Door de overheid is besloten dat huurtoeslag matigen op de huur vanaf 1 december 2013 niet meer is toegestaan. Wij hebben dan ook geen enkel inzicht meer in het gebruik van deze voorziening door onze huurders.

Bezwaarschrift tegen de huur

Wij hebben geen bezwaarschrift tegen de huurverhoging in het verslagjaar ontvangen.

Huurachterstand

Op 31 december bedroeg de achterstand € 90.263,- (0,61% van de jaarhuuropbrengst) bij 186 huurders. Op 31 december 2017 was dat € 90.417,- (0,62%) bij 219 huurders. De gemiddelde huurachterstand per maand bedroeg in 2018 0,55% (2017 0,60%) van de jaarhuuropbrengst. Ons beleid is erop gericht zoveel mogelijk te voorkomen dat er achterstand ontstaat. Periodiek wordt met lokaal maatschappelijk instanties overlegd om ontruimingen te voorkomen.

Door onder andere interne inzet, de dorpensteams en de Stichting Uitzonderlijke Noden Friesland is dit in 2018 grotendeels gelukt. In 2018 is een woning wegens huurachterstand ontruimd (voor 8 huurders was er een ontruimingsvonnis door de rechter uitgesproken).

4. Leefbaarheidsbijdragen

Veilig wonen

Wij besteden veel aandacht aan veilig wonen. Uitgangspunt is dat we zoveel mogelijk woningen willen laten voldoen aan de eisen van het Politiekeurmerk Veilig Wonen. Daarbij worden de woningen voorzien van nieuw hang- en sluitwerk, 447 rookmelders en bij de achtergevel wordt waar nodig een aansluitpunt voor een buitenlamp aangebracht. Daarnaast worden er 768 koolmonoxidemelders geplaatst ter alarmering van de bewoners tegen rookgaslekkages in de woning. De investeringen bedroegen totaal € 73.149,-. Deze kosten komen volledig voor rekening van SWA. Bij elke verhuizing worden de cilinders in de buitendeuren vervangen. Bij nieuwbouwwoningen is inbraakpreventie een standaard onderdeel van het programma van eisen. SWA heeft twee gecertificeerde keurmeesters politiekeurmerk veilig wonen in dienst.

Onderhoud woonomgeving

Aan tuinonderhoud en bestratingen werd € 31.698,- uitgegeven. Tevens werd aan het schoonhouden van portiekflats € 4.799,- besteed.

Samenlevingsbudget

Met de gemeente is afgesproken dat daar waar regelgeving tekort schiet en bewoners toch fysieke voorziening in of om hun huurwoning nodig hebben de bewoners deze fysieke voorzieningen zo mogelijk wel krijgen. De kosten hiervan worden gedeeld met de gemeente. In 2018 is door de SWA een bedrag van € 18.529,- besteed.

Woongenot

Wij verhuren kwalitatief goede woningen voor betaalbare huren. Een meetpunt daartoe is de woningwaardering. Het aantal woningwaarderingsspunten bedraagt gemiddeld per woning 153,3 (2017 153,0) en de gemiddelde maandhuur is 54,9% (2017 54,6%) van de maximale huurprijs op basis van het woningwaarderingssysteem.

F. HET HUISVESTEN VAN WONINGZOEKENDEN

Huuropzeggingen

Het aantal huuropzeggingen in 2018 bedroeg 231 dit is 7,8% (in 2017 8,4% in 2016 8,0%)

Toewijzing

De toewijzing van voor verhuur beschikbare woningen vindt plaats op voordracht van de Woningtoewijzingcommissie. Bij toewijzing houdt de commissie rekening met de volgende criteria: datum van inschrijving, verhouding tussen de huurprijs van de woning en het inkomen van de woningzoekende, gezinssamenstelling, leeftijd, de reden van de aanvraag, buurtopbouw en de regelgeving van het ministerie; het financieel passend toewijzen.

Mutaties

In het verslagjaar werden er 229 nieuwe huurcontracten afgesloten. Hiervan waren er 89 (38,6%) in de huurklasse tot € 417,34. Per ultimo 2018 zijn 2 woningen wegens leegstand niet verhuurd, te weten Eringalaan 66 in Buitenpost en de Mounewei 20 in Twijzel.

Huisvesting vergunninghouders

Tot en met 2017 was er een voorstand van 8 te huisvesten personen. De taakstelling voor 2018 bedroeg voor de gemeente Achtkarspelen 39 personen, derhalve in 2018 nog 31 te huisvesten, Door een goede samenwerking van gemeente, WoonFriesland en SWA zijn er in 2018 51 personen gehuisvest. We beginnen voor de taakstelling van 2019 met een voorstand van 20 te huisvesten personen. In het verslagjaar heeft SWA 7 woningen beschikbaar gesteld en 43 personen gehuisvest.

Tijdelijke regeling staatssteun voor toewijzen huurwoningen

In totaal waren er 229 nieuwe huurcontracten in 2018 waarvan 186 meetellen voor de passendheidstoets. 4 toewijzingen/huurcontracten waren niet passend. Dit aantal valt binnen de norm van 5% (= maximaal 9 huurcontracten). Ook aan de 80/10/10 werd ruimschoots voldaan (94,76% < € 36.798,-; 2,62%; ≥ € 36.798,- en < € 41.056,-; 2,62% ≥ € 41.056,-).

Woningzoekenden

Op 31 december 2018 stonden er 1450 woningzoekenden geregistreerd. Ten opzichte van 2017 (1335) is dit een stijging van 115 woningzoekenden. De meeste vraag geldt voor de dorpen Surhuisterveen (663) en Buitenpost (394). Het inkomen van 55% van de aanvragers is een inkomen uit een uitkering of pensioen. 95% van de woningzoekenden heeft een inkomen tot € 36.798,-. De huurprijs van 51% van de woningen ligt beneden € 417,34 per maand. De vraag naar huurwoningen blijft onverminderd groot. Vooral in de grotere dorpen Surhuisterveen en Buitenpost is de druk het grootst. De gemiddelde wachttijd voor deze dorpen is veelal langer dan 2 jaar.

Via onze website www.woningbouwachtcarspelen.nl kunnen woningzoekenden zich op de hoogte stellen van het actuele woningaanbod en desgewenst hun voorkeur voor een woning doorgeven.

Huisvesting bijzondere doelgroepen

Dit betreft vooral dak- en thuislozen, onzelfstandige jongeren (begeleid woonprojecten), ex-psychiatrische patiënten, ex-verslaafden en ex-gedetineerden. Het Dorpenteam Achtcarspelen heeft hierin ook een functie met betrekking tot genoemde doelgroepen als het gaat om het opsporen en/of signaleren van problematische situaties. In het afgelopen jaar hebben wij 1 ex-gedetineerde gehuisvest.

G. DE UITVOERING VAN HET FINANCIËEL REGLEMENT

Financieel statuut

De interne afspraken met betrekking tot het financiële beheer zijn vastgelegd in een financieel statuut. Jaarlijks wordt geëvalueerd of dit statuut nog aanvullingen of wijzigingen behoeft. Het financieel statuut maakt onderdeel uit van het financieel reglement. In het vorige verslagjaar is een addendum toegevoegd aan het financieel reglement. Het addendum bij het financieel reglement is op 5 september 2017 door het bestuur en rvc akkoord bevonden. Het addendum bij het financieel reglement is op 25 september 2017 geaccordeerd door de Autoriteit woningcorporaties. De uitgangspunten van het financieel statuut zijn beheersbaarheid van de rentelasten, het minimaliseren van de risico's van rentestijgingen en optimaal liquiditeitenbeheer. In het financieel statuut is al jaren opgenomen dat geen gebruik van financiële instrumenten gemaakt wordt ter afdekking van het risico van rentestijging.

Beleggingen

De liquide middelen die vrijkomen uit de normale bedrijfsexploitatie worden aangewend voor nieuwbouwinvesteringen. SWA heeft dan ook geen beleggingen. Conform het vastgestelde financieel statuut zijn beleggingen met een speculatief karakter uitgesloten.

Leningen

Met de gemeente Achtcarspelen is in 2017 een borgingsovereenkomst afgesloten. In deze overeenkomst verklaart de gemeente om, onder voorwaarden, de financieringsbehoefte van SWA te borgen. De leningen kennen geen andere zekerheden dan borging door de gemeente Achtcarspelen. In het verslagjaar zijn geen leningen aangetrokken.

Control

Conform BTiV artikel 105 lid 1 sub e. 3° wordt de controlfunctie uitgevoerd door de controller, die geen leidinggevende functie heeft binnen de financiële afdeling. In het Controlstatuut is opgenomen dat de controller zowel gevraagd als ongevraagd de directeurbestuurder en de rvc adviseert. Het controlstatuut is voor het eerst door het bestuur vastgesteld op 11 mei 2016 en door de rvc goedgekeurd op 7 juni 2016. Het controlstatuut maakt onderdeel uit van het financieel reglement. Het controlstatuut en het financieel reglement maakten onderdeel uit van de agenda van de rvc vergadering op 13 november 2018.

Risicomanagement

De bedrijfsvoering van elke organisatie kent risico's. SWA is een risicomijdende organisatie en staat in een traditie van prudente keuzes ten aanzien van de ontwikkeling en bouw van woningen. SWA bouwt al meer dan 110 jaar alleen voor de sociale huursector, dus niet voor de koopsector, de vrije huursector en bedrijfsnonroerend goed. SWA speculeert voorts niet met grond en andere vastgoedposities,

Het financieel beleid en de interne procedures zijn erop gericht om de risico's te minimaliseren. Onderstaand noemen wij de belangrijkste risico's en hoe wij die tegemoet treden. Over het verslagjaar 2018 zijn geen risico's te melden, die een bijzonder impact hadden op SWA en de resultaten.

Wisselvalligheid overheidsbeleid

Het voornaamste risico is de wisselvalligheid van het overheidsbeleid en de overheidsheffingen en voorschriften. Op dit risico is in wezen geen risicomanagement toe te passen. Het enige wat we (kunnen) doen is zo flexibel mogelijk te zijn in onze beleidsvorming, bijvoorbeeld door investeringsplannen snel bij te stellen als dat nodig is. Ook houden we de nodige reserves aan om klappen op te kunnen vangen.

Krimp

SWA werkt in een gebied, dat als krimpgebied is erkend door de Rijksoverheid. Volgens de huidige geografische gegevens en doorrekeningen kan dit voor de lange termijn betekenen dat er druk ontstaat op de woningbehoefte. Door tijdig te anticiperen en samen te werken met de gemeente, de provincie en andere belanghebbers overvalt de krimp ons niet, maar proberen we deze bedreiging om te zetten in een kans. Niet los van de krimp staat de weinig krachtige sociaal-economische structuur in ons werkgebied. Onze huurders hebben overwegend lage inkomens en ons huurbeleid houdt daar rekening mee, onze huren zijn laag. Rijksmaatregelen doorkruisen dat beleid overigens regelmatig.

Interne beheersingsrisico's

In de uitvoering van onze bedrijfsactiviteiten hebben we te maken met interne beheersingsrisico's. De kern van de interne procedures wordt gevormd door het zogenaamde '4-ogen of meer principe', wat is verankerd in de interne controlemaatregelen. Frauderisico's hebben daarbij de bijzondere aandacht van bestuur en management.

Een bijzonder element in de procedures is dat gewerkt wordt met een dynamische begroting. Het bestuur en de rvc worden maandelijks op de hoogte gesteld van de ontwikkelingen betreffende de organisatie onder ander middels begrotingswijzigingen. Hierdoor is er te allen tijde een juist inzicht zowel cijfermatig als organisatorisch in de ontwikkelingen betreffende de organisatie.

Tevens is ingebed in de organisatie dat voor het aangaan van verplichtingen bij projectontwikkeling een risicoanalyse is opgesteld die wordt geaccordeerd door de rvc. De projectrisico's worden voorts beperkt door een strakke bewaking van de financiële gang van zaken.

Liquiditeits- en financieringsrisico

Het beheersen van het cashmanagement neemt een bijzonder positie in bij het beheersen van de liquiditeitsrisico's. Maandelijks wordt de liquiditeitsprognose voor de komende 12 maanden geactualiseerd en afwijkingen op de prognose gerapporteerd aan de directeurbestuurder. Financiering voor de lange termijn wordt vroegtijdig aangetrokken op basis van een lange termijn prognose van kasstromen, rekening houdend met de voorgenomen investeringen. We werken niet met derivatieve financieringsproducten, waardoor uit die sfeer geen onverwachte en onverantwoorde waarderings- en liquiditeitsrisico's kunnen ontstaan.

H. DE UITVOERING VAN HET "SOCIAAL PLAN BIJ HERSTRUCTURERING"

Het "Sociaal Plan voor huurders van SWA bij herstructurering" is in gezamenlijk overleg met Stichting Contactraad SWA in 2017 aangepast en vastgesteld. Beide partijen zijn zich bewust van het feit dat sloop/nieuwbouw een ingrijpende gebeurtenis is voor de betrokken bewoners. Het streven is het gehele proces zo goed mogelijk te laten verlopen, daarbij tevens lettend op individuele situaties van huurders. In november 2018 hebben we de bewoners van de 20 woningen aan de Boskloane in Drogeham aangeschreven dat we de woningen willen gaan slopen. Binnen 1 week na aanschrijving hebben we alle bewoners thuis bezocht. Tijdens deze bezoeken hebben we uitleg gegeven over de sloop- en nieuwbouwplannen. Daarnaast was er gelegenheid tot het stellen van vragen en hebben we de woonwensen in kaart gebracht.

I. OVERIGE REGLEMENTEN

Integriteitsreglement

Het uitgangspunt van het integriteitsreglement is open, op een informele en ook professionele wijze met elkaar omgaan. Ongeschreven regels zijn moeilijker te bewaken. Wat de één nog vindt kunnen, is voor de andere niet meer acceptabel. Het gezamenlijk toezien op en het bespreekbaar houden van elkaars gedrag is een belangrijk middel om integer gedrag te bewaken in onze organisatie.

Om extern de betrouwbaarheid van de organisatie te waarborgen, hebben wij voor het merendeel van de werkzaamheden interne afspraken gemaakt. De gemeenschappelijke deler van deze afspraken is dat voor het verrichten van aanspraakmakende handelingen altijd meerdere personen binnen de SWA hierbij betrokken zijn. Een aantal voorbeelden hiervan zijn:

- de besluitvorming inzake aannemerskeuze wordt genomen in het managementteam en in overleg met de opzichters;
- het toewijzen van woningen aan woningzoekenden geschiedt in overleg met meerdere personen betrokken bij de SWA;
- voor het verrichten van betalingen zijn minimaal twee personen noodzakelijk;
- besluit tot aanbesteding van het planmatig onderhoud wordt genomen in het managementteam op basis van voorstellen van het bedrijfsbureau die gebaseerd zijn op meerdere offertes.

In het verslagjaar hebben zich geen voorvallen voorgedaan die niet passend waren binnen het integriteitsreglement. Het integriteitsreglement wordt jaarlijks geëvalueerd.

Het reglement risicomanagement

De bedrijfsvoering van een organisatie zoals SWA kent risico's. De interne procedures zijn erop gericht om de risico's te minimaliseren. Op welke wijze hier invulling aan wordt gegeven is opgenomen in een reglement risicomanagement. Een wezenlijk onderdeel in dit reglement is de benoeming van de risico's verbonden aan projectontwikkeling op welke wijze deze beheerd kunnen worden. Voordat tot besluitvorming wordt overgegaan behoort een beslisdocument te zijn vastgesteld door het bestuur en geaccordeerd door de rvc. In dit document is nadrukkelijk ook opgenomen een exitstrategie. In 2018 zijn geen besluiten tot verwerving van de gronden genomen.

Het boekwerk interne bedrijfsafspraken

Bedrijfsafspraken zijn afspraken die belangrijk zijn om orde, helderheid en structuur te scheppen in de organisatie. Zo weet iedereen vooraf wat verwacht en getolereerd wordt. En vooral ook wat niet getolereerd wordt. Interne bedrijfsregels creëren ook een duidelijke gedragslijn. Het zijn gedragsafspraken tegenover klanten en derden. En het zijn gedragsafspraken tegenover elkaar, binnen in de organisatie. Afspraken waaraan we ons als team houden. De afspraken zijn neergelegd in een boekwerk zodat een ieder een zelfde kapstok heeft voor gedrag en werkwijze in de organisatie. De interne bedrijfsafspraken worden jaarlijks geëvalueerd.

Verklaring van het bestuur

In overeenstemming met artikel 7 van de statuten heeft het bestuur het volkshuisvestingsverslag vastgesteld.

Buitenpost, 11 juni 2019.

Riekele T. Heida
directeurbestuurder

3. RAAD VAN COMMISSARISSEN

A. VERSLAG VAN DE RAAD VAN COMMISSARISSEN

De raad van commissarissen heeft tot taak toezicht te houden op het bestuur en op de algemene gang van zaken van de woningcorporatie en de met haar verbonden ondernemingen. Zij staat tevens het bestuur met raad ter zijde, maar is ook werkgever van de directeurbestuurder.

In de statuten van Stichting Woningbouw Achtkarspelen, laatst gewijzigd op drie en twintig november tweeduizendzestien, staat het intern toezicht, waaronder onverenigbaarheden, aftreden, einde lidmaatschap, schorsing en ontslag, taken en bevoegdheden, vergaderingen, besluitvorming, stemmingen, controle jaarstukken in de artikelen 10 tot en met 23 omschreven.

In dit jaarverslag legt de raad van commissarissen publiekelijk verantwoording af over de wijze waarop zij invulling heeft gegeven aan de uitvoering van haar taken en bevoegdheden in het afgelopen jaar.

Toezichttaak

Tijdens de op 13 november 2018 gehouden vergadering van de raad van commissarissen is het ondernemingsplan 2019, de bedrijfsbegroting 2019 en de meerjarenraming 2020 – 2029 vastgesteld. De te volgen strategie is voor de komende jaren uitgestippeld. De (financiële) gevolgen van alle projecten (nieuwbouw, herstructurering, financieringsbehoefte) worden in deze meerjarenraming verwerkt. Als norm voor de financiële continuïteit geldt dat de financiële ratio's hoger dienen te zijn dan het door de Autoriteit woningcorporaties vastgestelde minimale financiële ratio's. De vastgestelde bedrijfsbegroting is leidraad voor 2019. Er zijn door de raad van commissarissen geen aanvullende prestatie-eisen voor de directeurbestuurder vastgesteld.

Door de raad van commissarissen is vastgesteld dat:

1. de invulling van de maatschappelijke taak, de positie van de corporatie, de strategie en de risico's verbonden aan de onderneming, mede in het licht van het lange termijnkarakter van de activa en de aard van de financiering voldoende is besproken;
2. de uitkomsten van de beoordeling door het bestuur van de opzet en werking van de interne beheersingssystemen voldoende zijn toegelicht en besproken;
3. de ondernemingsdoelstellingen, de relatie tot de maatschappelijke taakstellingen, de strategie, de daaraan verbonden risico's en de mechanismen om deze risico's te beheersen voldoende zijn toegelicht;
4. de raad van commissarissen voldoende informatie (zowel intern als extern) heeft ontvangen.

De raad van commissarissen is van mening dat de organisatie van SWA transparant is en dat er voldoende achtergrondinformatie wordt verstrekt.

Om de toezichthoudende taak goed te kunnen vervullen heeft de raad van commissarissen zich regelmatig mondeling dan wel schriftelijk door het bestuur laten informeren inzake de resultaten in relatie tot de beoogde doelen, relevante externe ontwikkelingen en de wensen en behoeften van belanghebbenden.

De belangrijkste besluiten (goedkeuring) van de raad van commissarissen

Het vaststellen van de jaarstukken 2017.

Het vaststellen van de aangifte vennootschapsbelasting 2017.

Het vaststellen van het ondernemingsplan 2019.

Het fusiebesluit met de Stichting Exploitatie Kantoorpand Zwanebloem

Het vaststellen van de bedrijfsbegroting 2019.

Het vaststellen van het planmatig onderhoud 2019.

Het vaststellen van de meerjarenraming tot 2029.

Het vaststellen van de huurverhoging per 1 juli 2019.

Het vaststellen van het huur- en toewijzingsbeleid 2019.

Het vaststellen van de bedrijfsvergelijking 2017.

Het benoemen van commissaris de heer Wietse Terpstra per 1 juli 2018.

Het benoemen van commissaris de heer Martin Brandsma per 1 december 2018.

Vergaderingen

In 2018 hebben er 12 vergaderingen van de raad van commissarissen plaats gevonden. De jaarlijkse vergadering met de wethouder van volkshuisvesting werd op 3 april gehouden. Op 19 november hadden een commissaris, de directeurbestuurder en de controller een werkdiner met het voltallige college van burgemeester en wethouders, inclusief ambtenaar.

Huurdersorganisatie Stichting Contactraad SWA, de raad van commissarissen en het managementteam komen twee maal per jaar bij elkaar voor een gezamenlijke vergadering. Ter voorbereiding op de vergadering in het voorjaar komen vooraf het dagelijks bestuur van de Stichting Contactraad SWA, de raad van commissarissen en de directeurbestuurder bijeen. De door de Stichting Contactraad SWA voorgedragen 2 leden voor de raad van commissarissen waren beide aanwezig bij 6 vergaderingen van de Stichting Contactraad SWA. Geen van de leden van de raad van commissarissen is frequent afwezig geweest bij vergaderingen. Hiervoor genoemde bijeenkomsten vinden in een positief kritische- en opbouwende sfeer plaats en worden als nuttig, leerzaam en plezierig ervaren.

Realisering volkshuisvestelijke opgaven

In het volkshuisvestingsverslag wordt gerapporteerd over realisering van de volkshuisvestelijke opgaven omtrent doelgroepen en prestatievelen.

Goed bestuur en toezicht

De Governancecode woningcorporaties is uitgangspunt voor het handelen van SWA.

Zelfevaluatie

Op 19 november 2018 is door voltallige de raad van commissarissen een zelfevaluatie gehouden onder externe begeleiding van de heer Peter Mulder van GITP-Groningen. Van dit overleg is door GITP een verslag gemaakt. Tevens is ook het functioneren van het bestuur besproken.

PE-punten

In voorkomende gevallen wordt gebruik gemaakt van aangeboden opleidingen, bijscholingen en externe vergaderingen voor de leden van de raad van commissarissen en directeurbestuurder. Per ultimo 2018 zijn de volgende studiepunten behaald:

	2015	2016	2017	2018
De heer Wieberen Miedema	3,5	13	3,5	0
Mevrouw Anneke van Dellen Veenema	3,5	13	9,5	4
Mevrouw Audrey Helfrich Hartsema		7	9,5	4
De heer Dirk van der Bijl				4
De heer Wietse R. Terpstra				4
De heer Marten C. Brandsma				4
De heer Riekele T. Heida	36,5	32	43,5	50

Werving en selectie

“Voor elke commissaris geldt als algemeen uitgangspunt dat hij/zij over ervaring beschikt op het gebied van bestuur en of toezicht, een brede maatschappelijke ervaring bezit, basiskennis heeft van volkshuisvesting en financiën, onafhankelijk en onpartijdig is”. Een brede maatschappelijke betrokkenheid is een noodzakelijke voorwaarde voor een professionele taakvervulling van de commissaris.

Bij het (her)benoemen van een nieuwe commissaris dienen onderstaande vragen te worden beantwoord:

1. Is bepaalde specifieke deskundigheid aanwezig?
2. Zal de commissaris voldoende onafhankelijk kunnen functioneren?
(wordt een tegenstrijdig belang voorzien?)
3. Is er voldoende tijd beschikbaar?
4. Past de commissaris binnen het team?

Om voor herbenoeming in aanmerking te komen dient te worden voldaan aan de profielschets met bijbehorende vragen in combinatie met goed functioneren.

Integriteit

Plato (427 – 347 voor Christus): “Goede mensen hebben geen wetten nodig om verantwoordelijk te handelen, terwijl slechte mensen de wetten weten te omzeilen”

Voor alle betrokkenen (medewerkers, bestuur, commissarissen) geldt: wees je bewust van het vertrouwen dat mensen in je stellen. Dat gaat verder dan de officiële regels.

In de vergadering van 13 november 2018, waarbij aanwezig de raad van commissarissen, de directeurbestuurder en het managementteam, is de bedrijfsbegroting voor het verslagjaar 2019 vastgesteld. In de bedrijfsbegroting gaat een apart hoofdstuk over integriteit. Tevens is vastgesteld dat er geen transacties hebben plaats gevonden met tegenstrijdige belangen.

Naar het oordeel van de raad van commissarissen zijn alle commissarissen onafhankelijk en hebben er in het verslagjaar geen transacties plaats gevonden waarbij sprake was van tegenstrijdige belangen.

Verantwoording raad van commissarissen

Samenstelling per 31 december 2018

Naam	(her)benoemd	aftredend	functie
A. van Dellen - Veenema	1 dec. 2014	30 nov. 2019	lid
A. Helfrich – Hartsema	1 jan. 2016	31 dec. 2019	voorzitter (lid namens huurders)
D. van der Bijl	1 juli 2017	30 juni 2021	lid
W. R. Terpstra	1 juli 2018	30 juni 2022	lid
M. C. Brandsma	1 december 2018	30 november 2022	lid (lid namens huurders)

Naam	woonplaats	leeftijd	achtergrond, beroep, deskundigheidsgebied
A. van Dellen-Veenema	Surhuisterveen	69	gepensioneerd directeur basisscholen
A. Helfrich – Hartsema	Surhuisterveen	60	beleidsmedewerker, jurist
D. van der Bijl	Buitenpost	51	eigenaar administratie- en advieskantoor, docent ROC
W. R. Terpstra	Buitenpost	52	compliance & risk officer
M. C. Brandsma	Augustinusga	45	beleidsadviseur

Vacatures

In 2018 zijn de heren W. R. Terpstra en M. C. Brandsma benoemd als commissaris bij SWA. De vacatures zijn ontstaan wegens aftreden en reglementair niet herkiesbaar zijn van de heer Jaring Roosma (per 31-12-2017) en de heer Wieberen Miedema (per 1-12-2018).

Functies en nevenfuncties

Commissarissen:

- A. van Dellen-Veenema; gepensioneerd directeur onderwijs, bestuurslid stichting literaire activiteiten Smallingerland, voorzitter afdelingsbestuur Humanitas noordoost Friesland, lid werkgroep centrum ontwikkeling Surhuisterveen, lid werkgroep methodische ontwikkeling bij de R.U.G.
- A. Helfrich – Hartsema; coördinator gastouderbureau.
- D. van der Bijl; eigenaar administratiekantoor, docent fiscaal recht en economie, penningmeester stichting natuur en educatie.
- W. R. Terpstra, compliance & risk officer bij verzekeringsmaatschappij Zevenwouden, penningmeester stichting Present de Wâlden, penningmeester stichting bedrijven centrum Achtkarspelen.
- M. C. Brandsma, beleidsadviseur bij provincie Fryslân, voetbaltrainer, voorzitter Stichting Beheer Sportaccommodatie Easterbuorren.

Directeurbestuurder:

- R. Heida; secretaris vereniging voor educatieve en zakelijke belangen in gemeente Weststellingwerf (in 2018 beëindigd), bestuurslid SKZ (in 2018 beëindigd).

Functioneren van de directeurbestuurder

Op donderdag 15 november vond het functionerings- en beoordelingsgesprek plaats van vice-voorzitter mevrouw Audrey Helfrich – Hartsema en commissaris mevrouw Anneke Van Dellen – Veenema, volgens een nieuwe systematiek, met de directeurbestuurder, de heer Riekele T. Heida. Samengevat: de directeurbestuurder heeft uitstekend voldaan aan de gestelde prestatie-eisen.

Buitenpost, 11 juni 2019.

A. van Dellen – Veenema

D. van der Bijl

M. C. Brandsma

A. Helfrich – Hartsema

W.R. Terpstra

JARREKENING

Balans (na resultaatbestemming)**ACTIVA (in € 1.000)**

	Verslagjaar	Vorig verslagjaar
VASTE ACTIVA		
Vastgoedbeleggingen		
DAEB vastgoed in exploitatie	282.553	211.352
Niet DAEB vastgoed in exploitatie	663	501
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	<u>751</u>	<u>1.055</u>
	283.967	212.908
Materiële vaste activa		
Onroerende zaken en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	<u>745</u>	<u>770</u>
	745	770
Financiële vaste activa		
Latente belastingvordering	<u>0</u>	<u>3.016</u>
	<u>0</u>	<u>3.016</u>
<i>Som der vaste activa</i>	284.712	216.693
 VLOTTENDE ACTIVA		
Voorraden		
Overige voorraden	<u>187</u>	<u>173</u>
	187	173
Vorderingen		
Huurdebiteuren	90	90
Overheid	1	2
Overige vorderingen	64	48
Overlopende activa	<u>65</u>	<u>0</u>
	220	141
Liquide middelen	<u>5.502</u>	<u>6.718</u>
<i>Som der vlottende activa</i>	5.909	7.032
TOTAAL ACTIVA	<u>290.622</u>	<u>223.725</u>

Balans (na resultaatbestemming)**PASSIVA (in € 1.000)**

	Verslagjaar	Vorig verslagjaar
EIGEN VERMOGEN		
Herwaarderingsreserve	223.813	151.685
Overige reserves	<u>48.586</u>	<u>50.127</u>
Totaal eigen vermogen	272.399	201.812
VOORZIENINGEN		
Voorziening onrendabele investeringen en herstructurerin	28	28
Overige voorzieningen	<u>59</u>	<u>52</u>
Totaal voorzieningen	87	80
LANGLOPENDE SCHULDEN		
Schulden/leningen kredietinstellingen	<u>17.000</u>	<u>21.000</u>
Totaal langlopende schulden	17.000	21.000
KORTLOPENDE SCHULDEN		
Schulden aan kredietinstellingen	154	234
Schulden aan leveranciers	219	278
Belastingen en premies sociale verzekering	566	126
Schulden ter zake van pensioenen	25	0
Overige schulden	69	7
Overlopende passiva	<u>103</u>	<u>188</u>
Totaal kortlopende schulden	1.136	833
TOTAAL PASSIVA	<u>290.622</u>	<u>223.725</u>

WINST- EN VERLIESREKENING functioneel model (in € 1.000)

	Verslagjaar	Vorig verslagjaar
Huuropbrengsten	14.720	14.508
Opbrengsten servicecontracten	212	209
Lasten servicecontracten	-238	-225
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-2.610	-2.233
Lasten onderhoudsactiviteiten	-5.409	-5.445
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-1.048	-878
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	5.627	5.936
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	375	228
Toegerekende organisatiekosten	-9	-4
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-155	-171
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	211	53
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	0	-117
Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	70.767	-28.659
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	70.767	-28.776
Opbrengst overige activiteiten	13	15
Netto resultaat overige activiteiten	13	15
Overige organisatiekosten	-459	-569
Leefbaarheid	-128	-60
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	5	1
Rentelasten en soortgelijke kosten	-478	-662
Saldo financiële baten en lasten	-473	-661
RESULTAAT VOOR BELASTINGEN	75.559	-24.061
Belastingen	-4.972	-1.798
RESULTAAT NA BELASTINGEN	70.587	-25.859

Kasstroomoverzicht

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de directe methode.

Verslagjaar

Vorig
verslagjaar

Operationele activiteiten

Ontvangsten:

Huren	14.635.693	14.577.881
Zelfstandige huurwoningen Daeb	14.596.465	14.539.025
Overige niet woongelegenheden niet Daeb	39.228	38.856
Vergoedingen	211.792	209.173
Overige bedrijfsontvangsten	13.304	15.143
Renteontvangsten	4.699	993
<i>Saldo ingaande kasstromen</i>	<u>14.865.487</u>	<u>14.803.190</u>

Uitgaven:

Personeelsuitgaven	-1.813.828	-1.767.414
Lonen en salarissen	-1.397.793	-1.325.794
Sociale lasten	-208.820	-207.965
Pensioenlasten	-207.215	-233.655
Onderhoudsuitgaven	-4.329.502	-5.582.866
Overige bedrijfsuitgaven	-1.487.247	-1.265.406
Renteuitgaven	-557.122	-711.959
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	-198.721	-14.053
Verhuurdersheffing	-1.933.949	-1.720.822
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	-128.176	-60.376
Vennootschapsbelasting	-1.490.000	459.193
<i>Saldo uitgaande kasstromen</i>	<u>-11.938.544</u>	<u>-10.663.704</u>
Kasstroom uit operationele activiteiten	2.926.943	4.139.486

(Des)investeringsactiviteiten

MVA ingaande kasstroom activiteiten

Verkoopontvangsten bestaande huur, woon- en niet woongelegenheid	375.255	227.500
<i>Tussentelling ingaande kasstroom MVA</i>	<u>375.255</u>	<u>227.500</u>

MVA uitgaande kasstroom activiteiten

Nieuwbouw huur, woon- en niet woongelegenheden	-460.219	-1.061.707
Investerings overig	-49.286	-10.950
Externe kosten bij verkoop	-8.640	-3.741
<i>Tussentelling uitgaande kasstroom MVA</i>	<u>-518.145</u>	<u>-1.076.398</u>
Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA	-142.890	-848.898

FVA

Ontvangsten overig	0	0
Saldo in- en uitgaande kasstroom FVA	<u>0</u>	<u>0</u>
Kasstroom uit (des)investeringsactiviteiten	-142.890	-848.898

Financieringsactiviteiten

Ingaand

Nieuwe door overheid geborgde leningen	0	2.500.000
--	---	-----------

Uitgaand

Aflossing door overheid geborgde leningen	-4.000.000	-4.000.000
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	<u>-4.000.000</u>	<u>-1.500.000</u>
Mutatie geldmiddelen	-1.215.946	1.790.588
Geldmiddelen per 1 januari	6.717.777	4.927.189
Geldmiddelen per 31 december	5.501.830	6.717.777

TOELICHTING OP DE BALANS EN WINST- EN VERLIESREKENING

Algemeen

a. Toegelaten instelling

Stichting Woningbouw Achtkarspelen, gevestigd aan de Zwanebloem 5 te Buitenpost, is een toegelaten instelling conform de Woningwet die werkzaam mag zijn in de provincie Fryslân. De Stichting heeft als werkgebied de gemeente Achtkarspelen. De Stichting is bij Koninklijk Besluit van 6 mei 1908 nummer. 41 een toegelaten instelling. De registratie bij de Kamer van Koophandel is in het stichtingenregister opgenomen onder nummer S001544 en het handelsregister onder nummer 01031614

b. Verslaggevingsperiode

De verslaggevingsperiode loopt van 1 januari 2018 tot en met 31 december 2018.

c. Toegepaste standaarden en modellen

De jaarrekening is opgesteld in overeenstemming met de bepalingen van artikel 35 lid 1 van de Woningwet, het Besluit toegelaten instelling volkshuisvesting (BTIV) en de beleidsregels toepassing Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector (WNT). In deze besluiten wordt voorgeschreven Titel 9 Boek 2 BW toe te passen, behoudens enkele uitzonderingen van specifieke aard. Tevens is deze jaarrekening opgesteld volgens de door de Raad voor de jaarverslaggeving uitgegeven Richtlijn 645 Toegelaten instelling, waarbij alle bedragen gepresenteerd worden in de functionele valuta, te weten in euro's.

d. Continuïteit

Deze jaarrekening is opgesteld uitgaande van de continuïteitsveronderstelling.

e. Fusie

Stichting Woningbouw Achtkarspelen is per 1 januari 2018 gefuseerd met Stichting Exploitatie Kantoorpand Zwanebloem. Bij deze juridische fusie was Stichting Woningbouw Achtkarspelen de verkrijgende stichting en was Stichting Exploitatie Kantoorpand Zwanebloem de verdwijnende stichting. Door de fusie heeft Stichting Woningbouw Achtkarspelen onder algemene titel het vermogen van de verdwijnende stichting verkregen. De financiële gegevens zijn conform de fusieakte in deze jaarrekening verwerkt vanaf 1 januari 2018. Deze transactie kwalificeert als een samensmelting van belangen waarbij de 'pooling of interests' methode is toegepast.

De waarderingsgrondslagen en resultaatbepalingsgrondslagen van de nieuwe stichting zijn gebaseerd op de door Stichting Woningbouw Achtkarspelen toegepaste grondslagen. De vergelijkende cijfers over 2017 zijn gebaseerd op de financiële gegevens van de samengevoegde stichtingen. Onderstaande overzichten geven inzicht in de ingebrachte activa en passiva en vergelijkende resultaten. Waarbij de uitgezette leningen en aangetrokken leningen en de vorderingen en schulden aan elkaar zijn als negatieve activa of als negatieve passiva bij de verdwijnende stichting is opgenomen.

ACTIVA in (€ 1000,-)	Stichting Woningbouw Achtkarspelen	Stichting Exploitatie Kantoorpand Zwanebloem	Openings- balans 1-1-2018
VASTE ACTIVA			
Materiële vaste activa			
DAEB vastgoed in exploitatie	211.352	0	211.352
Niet DAEB vastgoed in Exploitatie	501	0	501
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	1.055	0	1.055
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	262	508	770
	<u>213.169</u>	<u>508</u>	<u>213.678</u>
Financiële vast activa			
Latente belastingvordering	3016	0	3.016
Lening u/g	517	-517	0
	<u>3.533</u>	<u>-517</u>	<u>3.016</u>
<i>Som der vaste activa</i>	216.702	-9	216.693
VLOTTENDE ACTIVA			
Vorraden			
Overige voorraden	173	0	173
	<u>173</u>	<u>0</u>	<u>173</u>
Vorderingen			
Huurdebiteuren	90	0	90
Overheid	2	0	2
Belastingen en premies sociale verzekering	0	0	0
Overige vorderingen	48	0	48
	<u>140</u>	<u>0</u>	<u>140</u>
Liquide middelen	6.717	1	6.718
<i>Som der vlottende activa</i>	7.031	1	7.032
TOTAAL ACTIVA	<u><u>223.733</u></u>	<u><u>-8</u></u>	<u><u>223.725</u></u>
PASSIVA in (€ 1000,-)			
EIGEN VERMOGEN			
Herwaarderingsreserve	151.685		151.685
Overige reserves	50.106	21	50.127
	<u>201.791</u>	<u>21</u>	<u>201.812</u>
VOORZIENINGEN			
Voorziening onrendabele investering en herstructureringen	28	0	28
Overige voorzieningen	52	0	52
	<u>80</u>	<u>0</u>	<u>80</u>
LANGLOPENDE SCHULDEN			
Schulden/leningen kredietinstellingen	21.000	0	21.000
	<u>21.000</u>	<u>0</u>	<u>21.000</u>
KORTLOPENDE SCHULDEN			
Schulden aan kredietinstellingen	234	0	234
Schulden aan leveranciers	278	0	278
Belastingen en premies sociale verzekering	126	0	126
Schulden ter zake van pensioenen	0	0	0
Overige schulden	36	-29	7
Overlopende passiva	188	0	188
	<u>862</u>	<u>-29</u>	<u>833</u>
TOTAAL PASSIVA	<u><u>223.733</u></u>	<u><u>-8</u></u>	<u><u>223.725</u></u>

Winst - en verliesrekening 2017 (in € 1.000,-)	Stichting	Stichting Exploitatie	Vergelijkende
	Woningbouw Achtkarspelen	Kantoorpand Zwanebloem	cijfers 2017
Huuropbrengsten	14.508	0	14.508
Opbrengsten servicecontracten	209	0	209
Lasten servicecontracten	-225	0	-225
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-2.233	0	-2.233
Lasten onderhoudsactiviteiten	-5.480	35	-5.445
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-878	0	-878
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	5.901	35	5.936
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	228	0	228
Toegerekende organisatiekosten	-4	0	-4
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-171	0	-171
Netto gerealiseerd verkoop vastgoedportefeuille	53	0	53
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-117	0	-117
Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-28.659	0	-28.659
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-28.776	0	-28.776
Opbrengst overige activiteiten	15	0	15
Netto resultaat overige activiteiten	15	0	15
Overige organisatiekosten	-569	0	-569
Leefbaarheid	-60	0	-60
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	28	-27	1
Rentelasten en soortgelijke kosten	-661	-1	-662
Saldo financiële baten en lasten	-633	-28	-661
RESULTAAT VOOR BELASTINGEN	-24.068	7	-24.061
Belastingen	-1.798	0	-1.798
RESULTAAT NA BELASTINGEN	-25.866	7	-25.859

Grondslagen voor de waardering van activa en passiva

a. Algemene grondslagen voor de opstelling van de jaarrekening

Tenzij bij de desbetreffende grondslag voor de specifieke balanspost anders wordt vermeld, zijn de balansposten gewaardeerd op nominale waarde. Activa worden in de balans opgenomen op het moment van in gebruik name van het actief door de instelling. Bij definitieve buitengebruikstelling van het actief door de instelling wordt deze niet meer in de balans opgenomen. Een verplichting wordt in de balans opgenomen wanneer deze reëel is en op betrouwbare wijze kan worden vastgesteld.

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.

b. Valuta

Alle bedragen worden gepresenteerd in de functionele valuta, te weten in euro's.

c. Schattingen

In de verkeerde nettoresultaten zijn schattingen opgenomen. Overeenkomstig artikel 31 lid 1 van het BTIV is het vastgoed in exploitatie gewaardeerd op marktwaarde. De waardering is bepaald conform de methodiek opgenomen in bijlage 2 ('Handboek modelmatig waarderen marktwaarde') bij deze regeling. Deze vastgelegde berekende waarde is een schatting van de waarde die een fors deel van de financiële positie bepaald. In de te betalen vennootschapsbelasting is geschat dat de WOZ waarde van het vastgoed met 2,8% zal stijgen.

d. Schattingswijziging

Op basis van het “Handboek modelmatig waarderen marktwaarde” is in het vorige verslagjaar de zogenaamde marktwaarde van het vastgoed in exploitatie bepaald. Op 31 oktober 2018 publiceerde het Ministerie van BZK een geactualiseerde versie. De belangrijkste wijziging in de geactualiseerde versie voor de SWA is:

- De verplichting om reguliere woningen in krimpggebieden te waarderen op basis van full versie.

De SWA was in 2016 verplicht de full versie toe te passen en heeft in 2017 de basisversie toegepast. In 2018 is de full versie weer toegepast. Op 21 november 2018 is aan dansenvandervegt vastgoedconsultants de opdracht verstrekt om de waarde van ons bezit te bepalen. De theoretische waarde van ons bezit is voor 1/3 deel vastgesteld en voor 2/3 deel aannemelijk verklaard door dansenvandervegt en bepaald op 283 miljoen.

Op basis van de taxatie en de herziene versie van het handboek vermeerderd in dit verslagjaar de marktwaarde met € 71,4 miljoen en bedraagt ultimo verslagjaar € 283,2 miljoen. De verhoging is als volgt tot stand gekomen:

- Verschillen door wisselen van software	€ 2,6 miljoen	
- Wijziging bezitsgegevens	- 0,2 miljoen	
- Leegwaarde	- 2,2 miljoen	
- Instandhoudingsonderhoud	- 0,2 miljoen	
Totaal afname		€ 5,2 miljoen
- Effect een jaar opschuiven	- 6,0 miljoen	
- Parameterwijzigingen	- 29,3 miljoen	
- Markthuur	- 3,6 miljoen	
- Exit Yield	- 1,5 miljoen	
- Disconteringsvoet	- 30,0 miljoen	
- Mutatiekansen	- 5,6 miljoen	
- Voorraadmutaties	- 0,6 miljoen	
Totaal toename		<u>€ 76,6 miljoen</u>
Totaal vermeerderd		€ 71,4 miljoen

De toename is verwerkt in de winst- en verliesrekening en komt als resultaat ten gunste van het eigen vermogen.

e. Financiële instrumenten

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. Financiële instrumenten (en afzonderlijke componenten van financiële instrumenten) worden in de jaarrekening gepresenteerd in overeenstemming met de economische realiteit van de contractuele bepalingen. Presentatie vindt plaats op basis van afzonderlijke componenten van financiële instrumenten als financieel actief, financiële verplichting of als eigen vermogen.

Onder financiële instrumenten worden zowel primaire financiële instrumenten, zoals geldmiddelen en handels- en overige vorderingen en schulden, als financiële derivaten verstaan en overige posten. Er wordt uitsluitend gebruik gemaakt van primaire financiële instrumenten. De financiële instrumenten worden bij de eerste opname verwerkt tegen reële waarde. De boekwaarde van vorderingen wordt verminderd met de voorziening voor dubieuze debiteuren. Vorderingen die niet incasseerbaar zijn worden afgeboekt van de voorziening. Andere toevoegingen en onttrekkingen aan de voorziening worden in de winst-en-verliesrekening verantwoord.

De reële waarde van (primaire) financiële instrumenten wordt bepaald door de verwachte kasstromen contant te maken tegen een disconteringsvoet die gelijk is aan de geldende risicovrije marktrente voor de resterende looptijd vermeerderd met krediet- en liquiditeitsopslagen.

f. Leningen en overige vorderingen

Leningen en overige vorderingen worden na de eerste verwerking opgenomen overeenkomstig de eerste verwerking, rekening houdend met de daadwerkelijke geldmiddelen transacties op deze posten. Aan- en verkopen van financiële activa die tot de categorie verstrekte leningen en overige vorderingen behoren, worden verantwoord op de transactiedatum.

g. Langlopende en kortlopende schulden

Zowel de langlopende als de kortlopende schulden worden bij eerste verwerking opgenomen tegen de reële waarde en vervolgens gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs.

h. DAEB en niet DAEB vastgoed in exploitatie

DAEB-vastgoed omvat woningen in exploitatie met een huurprijs onder de huurtoeslaggrens, het maatschappelijk vastgoed en het overige sociale vastgoed. De huurtoeslaggrens is een algemeen huurprijsniveau dat jaarlijks per 1 januari door de minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties wordt vastgesteld. Voor 2018 bedraagt deze grens € 710,68 (2017: € 710,68). Het niet-DAEB-vastgoed in exploitatie betreft het overige vastgoed dat niet onder de definitie van DAEB vastgoed valt en bevat alleen parkeervoorzieningen.

Maatschappelijk vastgoed is bedrijfsonroerendgoed dat is verhuurd aan maatschappelijke organisaties, waaronder zorg-, welzijns-, onderwijs- en culturele instellingen en dienstverleners conform vermelding in de bijlage 3 en 4 bij artikel 49 van het BTIV en artikel 45 van de Woningwet.

Toepassing fullversie als grondslag voor bepaling "marktwaarde in verhuurde staat"

Zoals hierna verder is uitgewerkt en toegelicht maakt Stichting Woningbouw Achtkarspelen voor de waardering van haar gehele bezit gebruik van de fullversie van het Handboek Modelmatig waarden marktwaarde. De fullversie betreft een waardering van het vastgoed tegen marktwaarde in verhuurde staat waarbij de taxateur gebruik kan maken van het aanpassen van vrijheidsgraden inzake de uitgangspunten en parameters van de waardering. De marktwaarde in verhuurde staat bepaald door een taxateur kan afwijken van de marktwaarde in verhuurde staat als geen betrokkenheid van een taxateur bij het tot stand komen van de marktwaarde zou zijn gekomen. De herwaarderingsreserve is, overeenkomstig de verslaggevingsrichtlijnen, bepaald op complexniveau. Het woningbezit is ingedeeld in acht PMC's. De indeling is gebaseerd op de volgende marktkenmerken: vooroorlogse woningen, goedkope gezinswoningen, dure gezinswoningen, bejaardenwoningen, HAT woningen, flats, levensloopgeschikte woningen/appartementen en zorgwoningen/appartementen.

Waardering tegen actuele waarde gebaseerd op marktwaarde

Het DAEB- en niet-DAEB-vastgoed in exploitatie wordt bij eerste verwerking gewaardeerd tegen de verkrijgings- of vervaardigingsprijs, inclusief transactiekosten. Na eerste verwerking wordt het vastgoed in exploitatie gewaardeerd op basis van actuele waarde. Op grond van artikel 31 van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 vindt de waardering plaats tegen de marktwaarde. Het Besluit actuele waarde is niet van toepassing.

Op grond van artikel 14 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 vindt de waardering tegen marktwaarde plaats overeenkomstig de methodiek die is opgenomen in bijlage 2 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 ('Handboek modelmatig waarden marktwaarde'). In het Handboek modelmatig waarden marktwaarde is bepaald dat bij de waardering op marktwaarde gebruik wordt gemaakt van een specifieke complexindeling: het waarderingscomplex. Elk waarderingscomplex bestaat in principe 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. Voor een verdere toelichting op de toepassing van het waarderingshandboek wordt verwezen naar de toelichting op de balans.

Winsten of verliezen, ontstaan door een wijziging in de marktwaarde van het vastgoed in exploitatie, worden verantwoord in de winst-en-verliesrekening in de post "Niet-gerealiseerde waardeverandering vastgoedportefeuille" over de periode waarin de wijziging zich voordoet.

Daarnaast wordt ten laste van de resultaatbestemming, hetzij ten laste van de overige reserves, een herwaarderingsreserve gevormd. De herwaarderingsreserve wordt gevormd voor het verschil tussen de boekwaarde op basis van verkrijgings- of vervaardigingsprijs en de marktwaarde van het vastgoed in exploitatie waar de reserve betrekking op heeft. Kosten voor periodiek groot onderhoud worden ten laste

gebracht van het resultaat op het moment dat deze zich voordoen. Activering van onderhoud vindt niet plaats.

Beleidswaarde

De raad voor de jaarverslaglegging heeft op 1 april 2019 in de RJ-Uiting 2019-6 aangegeven dat een beleidswaarde behoort te worden opgenomen in plaats van de in de voorgaande verslagjaren bedrijfswaarde.

De beleidswaarde geeft inzicht in de verdien capaciteit van het vastgoed in exploitatie gebaseerd op het eigen beleid. Onder de beleidswaarde wordt verstaan de contante waarde van de aan een actief of samenstel van activa (kasstroom genererende eenheden) toe te rekenen toekomstige kasstromen waarbij uitgegaan wordt van het eigen beleid.

De grondslagen voor de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie (zelfstandige- en onzelfstandige woongelegenheden) komen overeen met de grondslagen voor de bepaling van de marktwaarde, met uitzondering van:

- Alle verhuureenheden worden geacht dat deze worden doorgeëxploiteerd;
- De berekende markthuur na mutatie wordt vervangen door de eigen streefhuur, te weten 60% van de maximale huur gebaseerd op het woningwaarderingssysteem met een maximum huurgrens gebaseerd op de 1^e huuraftoppingsgrens in de systematiek van de huurtoeslag;
- De in het handboek gehanteerde onderhoudsnorm wordt vervangen door een eigen onderhoudsnorm gebaseerd op de post 'lasten onderhoudsactiviteiten' van de functionele winst en verliesrekening;
- De in het handboek gehanteerde beheernorm wordt vervangen door een eigen beheernorm gebaseerd op de post 'Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille'.

Voor zover afwijkend voor de bepaling van de marktwaarde in verhuurde staat gehanteerde uitgangspunten, zijn de gehanteerde uitgangspunten voor de toekomstige exploitatie - zoals toegepast voor de bepaling van de beleidswaarde van de activa in exploitatie - afgeleid van de meerjarenbegroting (ontwikkeling streefhuur, onderhoudslasten en de lasten van verhuur & beheer) en geënt op de wettelijke voorschriften opgenomen in RTiV artikel 151. Het bestuur heeft hierbij uitgangspunten bepaald die mede van invloed zijn op de beleidswaarde. Wijzigingen van deze uitgangspunten zijn derhalve van invloed op deze waarde.

i. Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie betreft complexen in aanbouw ten behoeve van toekomstige verhuurexploitatie. De complexen in aanbouw worden gewaardeerd tegen de verkrijgings- of vervaardigingsprijs dan wel lagere marktwaarde. De berekening van de vervaardigingsprijs vindt plaats tegen bestede kosten, onder aftrek van de per project geschatte noodzakelijk geachte voorziening voor niet-gedekte kosten en risico's op basis van de marktwaarde in verhuurde staat. Het zogeheten onrendabele deel wordt ten laste van de winst-en-verliesrekening verantwoord onder de post "Niet-gerealiseerde waardeveranderingen" vastgoed.

De noodzakelijk geachte voorziening wordt bepaald op het moment van aangaan van de feitelijke verplichtingen inzake investeringen nieuwbouw en herstructurering. Voornoemde verplichtingen worden in de jaarrekening verwerkt op het moment dat deze kunnen worden gekwalificeerd als 'intern geformaliseerd en extern gecommuniceerd'. Hiervan is sprake wanneer de omgevingsvergunning is aangevraagd en de rvc het investeringsbesluit van het toekomstige nieuwbouwproject heeft geaccordeerd. Een feitelijke verplichting is gekoppeld aan het bestuursbesluit, geaccordeerd door de rvc, in het besluitvormingsproces van de toegelaten instelling.

Indien op projectniveau de opgenomen voorziening de geactiveerde kosten overschrijdt, wordt het project per saldo opgenomen onder de post "Voorziening onrendabele investeringen" aan de creditzijde van de balans.

j. Onroerende zaken en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

De instelling heeft onroerende zaken en roerende zaken. De onroerende zaak betreft het eigen kantoorpand Zwanebloem 5 te Buitenpost. De onroerende- en roerende zaken ten dienste van de exploitatie worden gewaardeerd op basis van de aanschafprijs, verminderd met de cumulatieve afschrijvingen. De afschrijvingen worden gebaseerd op de geschatte economische levensduur en worden berekend op basis van een vast percentage van de aanschafprijs. Er wordt afgeschreven vanaf het moment van ingebruikneming. De afschrijvingstermijn voor het eigen pand bedraagt 40 jaar. De afschrijvingstermijn voor vervoermiddelen is 10 jaar en voor de overige roerende zaken is 5 jaar. Onderhoud aan roerende zaken komen ten laste van het jaarresultaat en worden niet geactiveerd.

k. Voorraden

Dit betreft enkel de voorraad materialen. De voorraden worden gewaardeerd tegen de laatst bekende verkrijgingprijs of lagere opbrengstwaarde. De opbrengstwaarde is gebaseerd op de meest betrouwbare schatting van het bedrag dat de voorraden maximaal zullen opbrengen, onder aftrek van nog te maken kosten. De verkrijgingprijs omvat de inkoopprijs en bijkomende kosten die direct kunnen worden toegerekend aan de verwerving van voorraden. Kortingen en soortgelijke (te) ontvangen vergoedingen met betrekking tot de inkoop van voorraden worden in mindering gebracht op de verkrijgingprijs.

l. Liquide middelen

De liquide middelen zijn gewaardeerd tegen nominale waarde en staan ter vrije beschikking.

m. Eigen vermogen

Financiële instrumenten die op grond van de economische realiteit worden aangemerkt als een financiële verplichting worden gepresenteerd onder schulden. Rente en baten en lasten met betrekking tot deze financiële instrumenten worden in de winst- en verliesrekening verantwoord als kosten of opbrengsten.

Herwaarderingsreserve

Waardevermeerderingen van onroerende zaken in exploitatie die worden gewaardeerd tegen actuele waarde worden opgenomen in de herwaarderingsreserve. De herwaarderingsreserve wordt gevormd per waarderingscomplex en is niet hoger dan het verschil tussen de boekwaarde op basis van historische kostprijs en de boekwaarde op basis van actuele waarde. De herwaarderingsreserve wordt verminderd met de gerealiseerde herwaardering. Op de herwaarderingsreserve wordt waardeverminderingen van het betreffende activa op waarderingscomplex niveau in mindering gebracht tot zover de boekwaarde op basis van marktwaarde hoger is dan de boekwaarde op basis van historische kostprijs. Als een onroerende zaak in exploitatie wordt vervreemd, gesloopt valt een eventueel aanwezige herwaarderingsreserve met betrekking tot op marktwaarde gewaardeerde onroerende zaak in exploitatie vrij ten gunste van de overige reserves.

n. Voorzieningen

Voorzieningen worden in de balans opgenomen wanneer sprake is van feitelijke in rechte afdwingbare verplichtingen die het gevolg is van gebeurtenissen uit het verleden waarbij het waarschijnlijk is dat een uitstroom van middelen noodzakelijk is en waarvan de hoogte betrouwbaar kan worden ingeschat.

- Onrendabele investeringen

Het verwachte verlies als gevolg van onrendabele investering op onroerende zaken in ontwikkeling is in mindering gebracht op de stichtingskosten van het project. Indien het verwachte verlies groter is dan de bestede stichtingskosten is het nominale saldo verantwoord onder deze post. Er is sprake van een onrendabele investering wanneer de kostprijs van de onroerende zaken bestemd voor exploitatie hoger is dan de marktwaarde per balansdatum. Voor het verschil tussen de kostprijs en de marktwaarde wordt een voorziening gevormd. Het karakter van deze post is kortlopend.

- Jubileumvoorziening

Voor de mogelijk verschuldigde vergoeding bij toekomstige jubilea is een geraamde verplichting opgenomen, die bepaald is op basis van contante waarde (disconteringspercentage van 2,25%). De berekening is gebaseerd op blijfkansen en leeftijden. De dotatie in de voorziening is verwerkt als mutatie. Het karakter van deze post is langlopend.

Grondslagen voor de waardering van de resultaatbepaling

a. Huuropbrengsten

Hier worden de huuropbrengsten opgenomen die uit de exploitatie van het vastgoed worden gegenereerd en worden linear in de winst- en verliesrekening opgenomen gedurende de looptijd van de huurovereenkomst. Dit zijn zowel de huuropbrengsten uit de exploitatie van het DAEB-vastgoed als het niet-DAEB-vastgoed.

b. Opbrengsten en lasten servicecontracten

Opbrengsten servicecontracten betreffen overeengekomen bijdragen van huurders en worden aangemerkt als zijnde gerealiseerd in het jaar van levering van de goederen en verlening van de diensten. De bijdragen zijn voor de dekking van de te maken en gemaakte servicekosten. Verrekening op basis van daadwerkelijke bestedingen vindt jaarlijks plaats. Gemaakte servicekosten worden verantwoord onder de lasten servicecontracten in het verslagjaar waarop de servicekosten betrekking hebben.

c. Lasten verhuur en beheeractiviteiten

Hier worden de directe- en indirecte kosten verantwoord die rechtstreeks zijn te relateren aan de verhuur- en beheeractiviteiten. Hierbij kan worden gedacht aan:

- lonen en salarissen voor personeel dat primair bezig is met de exploitatie van het vastgoed;
- verhuurdersheffing.

De systematiek van toerekening is toegelicht onder de toelichting winst- en verliesrekening “f. Toerekening baten en lasten”.

d. Lasten onderhoudsactiviteiten

Aan deze post worden de lasten toegerekend die betrekking hebben op de onderhoudslasten die gerelateerd zijn aan vastgoed in exploitatie. Onder onderhoudslasten 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. Onder deze post worden de kosten ten behoeve van planmatig onderhoud, mutatieonderhoud, klachtenonderhoud en contractonderhoud verantwoord. De systematiek van toerekening is toegelicht onder de toelichting winst- en verliesrekening onder “f. Toerekening baten en lasten”. De lasten van onderhoud onderscheiden zich van activeerbare kosten door het feit dat er geen sprake is van een waardeverhoging van het actief, dan wel wettelijke vereisten.

e. Nettoverkoopresultaat vastgoedportefeuille

De post nettoverkoopresultaat vastgoedportefeuille betreft het saldo van de behaalde verkoopopbrengst minus de boekwaarde van het bestaand bezit en de toegerekende verkoopkosten en de marktwaarde (op basis van het waarderingshandboek) met betrekking tot verkoop uit bestaand bezit en de voorraadwaarde met betrekking tot verkopen uit voorraad. Opbrengsten uit de verkoop van onroerende zaken worden in de winst-en-verliesrekening verwerkt wanneer de belangrijke risico's en voordelen van eigendom aan de koper zijn overgedragen, de inning van de verschuldigde vergoeding waarschijnlijk is, de hiermee verband houdende kosten betrouwbaar kunnen worden ingeschat en er geen sprake is van aanhoudende managementbetrokkenheid bij de onroerende zaken.

Opbrengsten van de verkochte huurwoningen worden verantwoord op het moment van levering (passeren transportakte).

f. Lonen, salarissen, sociale lasten en pensioenlasten

De lonen en de salarissen worden op grond van de arbeidsvoorwaarden als last verantwoord in de winst- en verliesrekening voor zover ze verschuldigd zijn aan de werknemers. De pensioenvoorziening is ondergebracht bij de Stichting Pensioenfonds voor de woningcorporaties (SPW). Deze voorziening voor alle medewerkers is een zogenaamde toegezegde pensioenregeling. De werkgever heeft in het geval van een tekort geen verplichting tot het voldoen van aanvullende bijdragen anders dan hogere toekomstige premies.

g. Waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille

De overige waardeveranderingen worden gevormd door de waardevermindering die is ontstaan door gedurende het verslagjaar nieuw aangegane juridische- en feitelijke verplichtingen met betrekking tot investeringen in nieuwbouw en herstructurering.

Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille betreffen winsten of mogelijke verliezen, die ontstaan door een wijziging in de waarde van de vastgoedportefeuille in het verslagjaar.

h. Belastinglatenties

De fiscale waarderingsregels zijn gebaseerd op de Vaststellingsovereenkomsten (VSO I en II), welke zijn afgesloten met de belastingdienst. Bij de berekening van de fiscale positie heeft de corporatie zich laten leiden door de afspraken die vastgelegd zijn in de VSO I en II en de daarbij verstrekte toelichting alsmede door afspraken die de corporatie zelf heeft gemaakt met de belastingdienst.

Latente belastingvorderingen en -verplichtingen zijn gewaardeerd tegen contante waarde waarbij discontering plaats vindt op basis van de nettorente (de voor de instelling geldende rente voor langlopende leningen, onder aftrek van belasting op basis van het effectieve belastingtarief). Saldering van latenties vindt plaats indien en voorzover de toegelaten instelling bevoegd is tot saldering en simultane afwikkeling en tevens het stellige voornemen heeft om dit te doen. De waardering van latente belastingverplichtingen en

latente belastingvorderingen wordt gebaseerd op de fiscale gevolgen op balansdatum voorgenomen wijze van realisatie of afwikkeling van de activa, voorzieningen, schulden en overlopende passiva, Belastingen omvatten de over de verslagperiode verschuldigde- en verrekenbare winstbelastingen en latente belastingen. De belastingen zijn in de winst-en-verliesrekening opgenomen. De over het boekjaar verschuldigde- en verrekenbare belasting is de naar verwachting te betalen belasting over de belastbare winst over het boekjaar, berekend aan de hand van belastingtarieven die zijn vastgesteld op verslagdatum.

i. Rentebaten en rentelasten en soortgelijke opbrengsten en kosten

Rentebaten en rentelasten worden tijdsevenredig verwerkt, rekening houden met de effectieve rentevoet van die betreffende activa en passiva. Bij de verwerking van de rentelasten wordt rekening gehouden met de verantwoorde transactiekosten op de ontvangen lening. Activering van rente vindt niet plaats.

j. Kasstroomoverzicht

Het kasstroomoverzicht is opgesteld op basis van de directe methode. De geldmiddelen in het kasstroomoverzicht bestaan uit de kasmiddelen en de tegoeden op bankrekeningen. In het kasstroomoverzicht wordt onderscheid gemaakt tussen operationele, investerings- en financieringsactiviteiten. De directe methode ter splitsing van de operationele kasstromen geeft een beeld van de ontvangsten en uitgaven per categorie zoals die zich werkelijk in de bedrijfsactiviteiten voordoen. De kasstromen uit hoofde van de financiering zijn gesplitst in kasstromen met betrekking tot mutaties in de hoofdsom (opgenomen onder financieringsactiviteiten) en betaalde interest (opgenomen onder operationele activiteiten).

k. Verbonden partijen

Transacties met verbonden partijen worden toegelicht voor zover deze niet onder normale verkoopvoorwaarden zijn aangegaan. Van deze transactie en andere informatie die nodig is voor het verschaffen van het inzicht toegelicht.

l. Gebeurtenissen na balansdatum

Gebeurtenissen die nadere informatie geven over de feitelijke situatie per balansdatum en die blijken tot aan de datum van het opmaken van de jaarrekening worden verwerkt in de jaarrekening. Gebeurtenissen die geen nadere informatie geven over de feitelijke situatie per balansdatum worden niet in de jaarrekening verwerkt. Als dergelijke gebeurtenissen van belang zijn voor de oordeelsvorming van de gebruikers van de jaarrekening, worden de aard en de geschatte financiële gevolgen ervan toegelicht in de jaarrekening.

Toelichting op de balans

a. DAEB vastgoed in exploitatie / ontwikkeling en ten dienste van de exploitatie

Marktwaarde

Het DAEB-woningbezit in exploitatie en de niet-DAEB-parkeervoorzieningen in exploitatie zijn gewaardeerd tegen de marktwaarde in verhuurde staat die is bepaald op basis van het 'Handboek modelmatig waarden marktwaarde'. Dit handboek is als bijlage opgenomen bij de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting (RTIV). Hierbij wordt op basis van de toekomstige kasstromen de marktwaarde middels de Discounted Cash flow (DCF) methode bepaald.

Bij het bepalen van de marktwaarde is de full versie van het waarderingshandboek gehanteerd.

Scenarioanalyse woongelegenheden

Van de marktwaarde in verhuurde staat, zoals gewaardeerd in de jaarrekening, is in overeenstemming met de voorwaarden gesteld in het voornoemde handboek is 23,08% van het DAEB-bezit gebaseerd op het scenario doorexploiteren, in 2017 bedroeg dit 0,6%.

Exit yield

De exit yield is de rendementseis die een belegger heeft wanneer hij het bezit aan het einde van de 15 jaars periode wil (ver)kopen. Deze rendementseis is de basis voor de bepaling van de eindwaarde (periode na 15 jaar). De eindwaarde wordt berekend door de jaarlijkse huuropbrengst te delen door de exit yield, de eindwaarde geeft aan in welke mate het vastgoed aan veroudering onderhevig is en welke potentie het bezit naar verwachting heeft aan het einde van de 15 jarige periode.

Leegwaarde

De gemiddelde nominale leegwaarde per woning is in 2018 gestegen naar € 124.815,- (was in 2017 € 122.128,-). De verwachting met betrekking tot de ontwikkeling van de verkoopmarkt en daarmee ook de verkoopprijzen is in vergelijking met het beeld eind 2017 verbeterd.

Disconteringsvoet

De disconteringsvoet die is gehanteerd varieert tussen de 5,07% en 7,48%. De disconteringsvoet bedraagt gemiddeld 6,55% (in 2017 8,5%).

Mutatiegraad

De gemiddelde mutatiegraad bedraagt in 2018 7,56% en is met 0,34 gestegen ten opzichte van 2017 met een gemiddelde van 7,22%.

Waarderingscomplexen

De berekening van de marktwaarde is gebaseerd op het woningbezit dat is in ingedeeld in acht kasstroomgenererende complexen overeenkomstig de indeling conform de bedrijfswaardebepaling. De complexen zijn weer onderverdeeld naar subcomplexen op basis van postcodegebied, bouwjaar en type. De verdeling in de bouwjaar van de subcomplexen is als volgt: tot 1945, van 1945 tot 1959, vanaf 1960 steeds een range van 10 jaar. Het type vastgoedbezit bestaat uit eengezinswoningen, meergezinswoningen en garages. In totaal zijn er 170 subcomplexen.

Beleidswaarde

Het verschil tussen de marktwaarde en beleidswaarde ultimo 2018 bestaat uit de volgende onderdelen:

Beleidswaarde (x € 1.000)	DAEB en Niet DAEB TI Zelfstandige woongelegenheden (EGW, MGW en extramuraal) en garages
Netto Marktwaarde (kosten koper / conform balans)	283.216
Afslag beschikbaarheid (doorexpluiten)	-28.950
Afslag betaalbaarheid (huur)	-107.473
Afslag kwaliteit (onderhoud)	-36.556
Afslag beheer (beheerkosten)	15.889
Beleidswaarde	126.126

Voor de bepaling van de beleidswaarde zijn de voornaamste uitgangspunten als volgt:

- gemiddelde streefhuur per woning per maand € 460,26;
- lasten onderhoud per woning per jaar € 2.015,-;
- lasten beheer per woning per jaar € 534,-.

De beleidswaarde is eerst gedurende 2018 ingevoerd, waarbij dit waardebegrip nog in ontwikkeling is. Verdere ontwikkeling van dit waardebegrip door de Aw en WSW zal kunnen leiden tot aanpassingen in de beleidswaarde in komende perioden, denk aan de nadere aanscherping van het begrip onderhoud / verbetering en beheerlasten.

Vastgoed in ontwikkeling

In deze post is een bedrag opgenomen van € 489.485,- voor de ontwikkeling van het plangebied tussen de Doarpsstrjitte, Hillebrandsreed en Swaddepaed te Twijzelerheide (gefaseerd zullen hier nog maximaal 39 woningen worden gerealiseerd). In het vorige verslagjaar zijn in dit plangebied voor 4 woningen bouwvergunning aangevraagd. Tevens is in deze post opgenomen de gerealiseerde investeringen voor de sloop en hernieuwbouw van woningen in Surhuisterveen en Buitenpost. Voor 2019 en de daaropvolgende jaren zijn voor € 595.318,- nieuwbouwverplichtingen aangegaan.

b. Financiële vaste activa

De belastinglatenties worden toegelicht onder “i Belastinglatenties”.

c. Vorderingen

Noodzakelijk geachte voorzieningen voor het risico van oninbaarheid worden in mindering gebracht. Deze voorzieningen worden bepaald op basis van individuele beoordeling van de debiteur. Voor dubieuze debiteuren, groot € 46.194,-, waarvan de invordering geschiedt door een gerechtsdeurwaarder is een voorziening groot € 22.000,- getroffen.

d. Liquide middelen

Een kredietfaciliteit is afgesloten bij de ABN AMRO bank groot € 1 miljoen en bij de Rabobank groot € 50.000,-. Hiervan is in het verslagjaar geen gebruik gemaakt. Wanneer hier gebruik van wordt gemaakt dan worden de dan geldende rentetarieven in rekening gebracht. Voor het verstrekken van de kredietfaciliteit zijn geen voorwaarden opgenomen.

e. Eigen vermogen

Per 31 december 2018 is in totaal € 224 miljoen aan ongerealiseerde herwaarderings in het eigen vermogen begrepen (2017: € 152 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 waarden bepaald en is daarmee conform de in de Woningwet voorgeschreven waarderingsgrondslag en daaruit afgeleide ministeriële besluiten geldend ten tijde van het opmaken van de jaarverslaggeving.

Uitgaande van waardering tegen beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie is een bedrag van € 157 miljoen in het eigen vermogen begrepen dat op basis van het beleid van de corporatie niet kan worden gerealiseerd. De realisatie van het verschil tussen marktwaarde en beleidswaarde is sterk afhankelijk van het te voeren beleid. De mogelijkheden voor de corporatie om vrijelijk door (complexgewijze) verkoop of huurstijgingen de marktwaarde in verhuurde staat van het DAEB-bezit in exploitatie te realiseren zijn beperkt door wettelijke maatregelen en maatschappelijke ontwikkelingen zoals demografie en ontwikkeling van de behoefte aan sociale (DAEB) huurwoningen. Omdat de doelstelling van de corporatie is om duurzaam te voorzien in passende huisvesting voor hen die daar niet zelf in kunnen voorzien, zal van het vastgoed in exploitatie slechts een beperkt deel vervreemd worden. Daarnaast zal bij mutatie van de woning slechts in uitzonderingssituaties de huur worden verhoogd tot de markthuurlen en zijn de werkelijke onderhouds- en beheerslasten hoger dan ingerekend in de marktwaarde, voortvloeiend uit de beoogde kwaliteit- en beheersituatie van de corporatie.

f. Leningen

De 8 aanwezige leningen kennen een vast rentepercentage en zijn verstrekt door de Bank Nederlandse Gemeenten. Het gemiddelde rentepercentage van de leningenportefeuille bedroeg in 2018 2,48% (2017 3,08%). We verwachten in 2018 een daling naar een gemiddelde rentepercentage van 2,23%. De gemiddelde looptijd van de leningenportefeuille bedraagt 3,1 jaar.

De eventuele afwijkende marktwaarde van de leningen is niet verstrekt door de kredietverstrekkers. Volgens eigenberekening bedraagt de marktwaarde van de leningen 18,2 miljoen. De leningen kennen geen andere zekerheden dan borging door de gemeente Achtkarspelen. In de borgingsovereenkomst is als voorwaarde het volgende opgenomen: "Indien op enig moment uit de jaarlijkse rapportage over de financiële beoordeling van SWA door de Aw, of diens rechtsopvolger, blijkt dat SWA haar maatschappelijk vermogen niet goed beschermt, dan verbindt SWA zich op eerste vordering van de gemeente een recht van hypotheek in de zin van artikel 3:254 Burgerlijk Wetboek van zo hoog mogelijke rang te verstrekken aan de gemeente tot zekerheid voor de terugbetaling van al hetgeen SWA uit hoofde van overeenkomsten van geldleningen, onverschillig in welk jaar afgesloten, aan de gemeente verschuldigd is, alsmede al hetgeen de gemeente uit hoofde van de op grond van artikel 1 verleende borgstellingen verschuldigd is". De AW heeft in haar oordeelsbrief van 7 december 2018 over de financiële continuïteit geoordeeld dat uit de dVi 2017 en de berekende beleidswaarde 2018 blijkt dat onze organisatie, net als voorgaande jaren, geen enkele financiële risico's loopt.

g. Schulden

- Verlofuren
Aan het eind van het boekjaar heeft een deel van het personeel nog recht op nog niet opgenomen verlofuren. Deze verplichting evenals de fluctuatie in de tijd zijn niet opgenomen in deze jaarrekening op grond van de beperkte omvang van deze verplichting.
- Schulden aan kredietinstelling
Onder de post "schulden aan de kredietinstelling" zijn alleen opgenomen de transitorische rente per ultimo balansdatum. De aflossing voor het komende verslagjaar is opgenomen onder de langlopende schulden. De reële waarde en geamortiseerde kostprijs zijn gelijk aan de nominale waarde.

h. Financiële instrumenten

Bij de uitvoering van de normale bedrijfsuitoefening wordt gebruik gemaakt van uiteenlopende financiële instrumenten die de toegelaten instelling blootstelt aan markt-, rente-, kasstroom-, krediet- en liquiditeitsrisico. Om deze risico's te beheersen is beleid opgesteld inclusief een stelsel van limieten en procedures om de risico's van onvoorspelbare ongunstige ontwikkelingen op de financiële markten en daarmee de financiële prestaties van de toegelaten instelling te beperken. Dit beleid is vastgelegd in het treasury statuut dat onderdeel uitmaakt van het door de Autoriteit woningcorporaties goedgekeurde financieel reglement. Uitgangspunt daarbij is dat er steeds voldoende liquiditeiten beschikbaar zijn om aan de verplichtingen te kunnen voldoen en geen afgeleide financiële instrumenten mogen worden ingezet. Dit wordt bewaakt middels 12 maandelijksse liquiditeitsprognoses.

i. Belastinglatenties

De vennootschapsbelastingaangiften voor de jaren 2008 tot en met 2016 zijn conform aangifte vastgesteld door de belastingdienst. Geraamd wordt dat eind 2018 geen geschatte compensabel verlies meer resteert. Een latentie hiervoor is dan ook niet gevormd. De vrijval van de latente belastingvorderingen zijn als volgt bepaald:

resultaat voor belastingen	75.558.710	<i>bepalen belasting</i>	
<i>fiscale correcties af:</i>		fiscale winst 2018	13.804.456
verkoopresultaat naar HIR*	-211.443	verrekening fiscaal verlies	<u>-5.939.949</u>
waardeveranderingen MVA**	<u>-72.744.112</u>	fiscaal overschot	<u>7.864.507</u>
	-72.955.555		
<i>fiscale correcties bij:</i>		20% van € 200.000,-	40.000
saneringssteunbijdrage	181.860	25% van af € 200.000,-	1.916.127
gemengde kosten (Oort)	4.400	latentie voorgaand jaar	<u>3.015.789</u>
fiscaal geactiveerde onderhoudskosten	1.797.068	Totaal	<u>4.971.916</u>
waardeveranderingen MVA**	9.217.973		
	<u>11.201.301</u>	* fiscale herinvesteringsreserve	
Totaal fiscale winst	13.804.456	** materiële vaste activa	
te verrekenen fiscaal verlies jaarrekening 2017	-12.103.158		
fiscale afwaardering/afschrijving mva in aangifte 2017	<u>6.163.209</u>		
te verrekenen fiscaal verlies na aangifte vpb 2017	<u>-5.939.949</u>		

Voor het woningbezit wordt voor tijdelijke waarderingsverschillen geen latentie verantwoord omdat de contante waarde van dit verschil gelet op de zeer lange exploitatie tendeert naar nihil.

j. Niet in de balans opgenomen rechten en verplichtingen

Voor 2019 en daaropvolgende jaren zijn voor € 595.318,- nieuwbouwverplichtingen aangegaan.

k. Gebeurtenissen na balansdatum

Tot aan het vaststellen van het verslag hebben zich geen belangrijke gebeurtenissen voorgedaan die noodzaken dit op te nemen in dit jaarverslag.

Toelichting Balans (Activa in € 1.000,-)

	Verslagjaar	Vorig verslagjaar
VASTGOEDBELEGGINGEN		
<i>Daeb vastgoed in exploitatie</i>		
Grondkosten		
waarde 1 januari	14.766	14.771
investeringen	172	0
	<u>14.938</u>	<u>14.771</u>
af : boekwaarde verkopen	-3	-5
af : overige mutaties	-4	-1
	<u>14.931</u>	<u>14.766</u>
Bouwkosten		
aanschafwaarde minus afschrijvingen	52.694	54.273
cumulatieve waardeveranderingen	-7.327	-7.688
waarde 1 januari	<u>45.367</u>	<u>46.585</u>
investeringen	647	12
	<u>46.014</u>	<u>46.597</u>
af: boekwaarde verkopen	-4	-4
bij/af: bedrijfswaarde	0	361
af: afschrijving	-1.571	-1.586
	<u>44.439</u>	<u>45.367</u>
Vervaardings- of verkrijgingsprijs minus afschrijvingen en waardeveranderingen:	<u>59.370</u>	<u>60.133</u>
opplus marktwaarde 1-1	151.219	178.719
bij/af: marktwaarde bestaand bezit	72.241	-27.219
bij: marktwaarde toevoeging bezit	340	0
af: marktwaarde afname bezit	-616	-281
	<u>282.553</u>	<u>211.352</u>
<i>Niet DAEB vastgoed in exploitatie</i>		
Grondkosten		
waarde 1 januari	26	26
investeringen	0	0
	<u>26</u>	<u>26</u>
af : boekwaarde verkopen	0	0
af : overige mutaties	0	0
	<u>26</u>	<u>26</u>
Bouwkosten		
aanschafwaarde minus afschrijvingen	9	10
cumulatieve waardeveranderingen	0	0
waarde 1 januari	<u>9</u>	<u>10</u>
investeringen	0	0
	<u>9</u>	<u>10</u>
af: boekwaarde verkopen	0	0
af: afschrijving	-1	-1
	<u>7</u>	<u>9</u>
Vervaardings- of verkrijgingsprijs minus afschrijvingen en waardeveranderingen:	<u>33</u>	<u>34</u>
opplus marktwaarde 1-1	467	561
bij/af: marktwaarde bestaand bezit	163	-94
bij: marktwaarde toevoeging bezit	0	0
af: marktwaarde afname bezit	0	0
	<u>663</u>	<u>501</u>

Toelichting Balans (Activa in € 1.000,-)

	Verslagjaar	Vorig verslagjaar
<i>Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie</i>		
waarde 1 januari	1.055	598
bij: investeringen	526	683
af: vervallen project	-10	-29
af: toevoeging sociaal vastgoed in exploitatie	-819	-12
af: voorziening onrendabele investering	-1	-185
	751	1.055
MATERIELE VASTE ACTIVA		
<i>Onroerende en roerende zaken ten dienste van exploitatie</i>		
aanschafwaarde	1.711	1.700
cumulatieve afschrijvingen	-941	-867
waarde 1 januari	770	833
bij: investeringen	49	11
af: afschrijvingen	-74	-74
	745	770
FINANCIELE VASTE ACTIVA		
<i>Latente belastingvordering</i>		
waarde 1 januari	3.016	4.814
fiscaal resultaat	-4.972	-1.798
af te dragen	1.956	0
	0	3.016
verwachte aanwending volgend verslagjaar	0	-1.270
VORDERINGEN		
<i>Overige vorderingen</i>		
nog lopende WSNP vorderingen	9	8
nota's vertrokken huurders	52	24
nota's zittende huurders	3	3
Schuurman	0	13
diverse kleine posten	0	1
	64	48
<i>Overlopende Activa</i>		
Licentie 2019- 2020 Aareon	65	0
	65	0

Toelichting Balans (Passiva in € 1.000,-)

	Verslagjaar	Vorig verslagjaar
EIGEN VERMOGEN		
<i>Herwaarderingsreserve</i>		
waarde 1 januari	151.685	179.279
realisatie uit hoofde van verkoop en sloop	-616	-281
toename uit hoofde van stijging van de marktwaarde	72.744	0
afname uit hoofde van daling van de marktwaarde	0	-27.313
overige mutaties	0	0
	<u>223.813</u>	<u>151.685</u>
<i>Overige reserves</i>		
waarde 1 januari	50.127	48.391
toename uit hoofde van daling van de marktwaarde	0	27.313
afname uit hoofde van stijging van de marktwaarde	-72.744	0
realisatie uit hoofde van verkoop en sloop	616	281
bij/af: jaarresultaat	70.587	-25.859
	<u>48.586</u>	<u>50.127</u>
	<u>272.399</u>	<u>201.812</u>
VOORZIENINGEN		
<i>Voorziening onrendabele investering nieuwbouw</i>		
waarde 1 januari	28	96
toevoeging	0	117
aanwending	-1	-185
	<u>28</u>	<u>28</u>
verwachte aanwending volgend verslagjaar	28	28
verwachte looptijd langer dan 1 jaar	0	0
<i>Voorziening jubileumuitkeringen</i>		
waarde 1 januari	52	51
toevoeging	7	4
aanwending	0	-3
	<u>59</u>	<u>52</u>
verwachte aanwending volgend verslagjaar	-2	0
verwachte looptijd langer dan 1 jaar	57	52
LANGLOPENDE SCHULDEN		
<i>Schulden/leningen kredietinstellingen</i>		
waarde 1 januari	21.000	22.500
toename leningen	0	2.500
aflossing	-4.000	-4.000
	<u>17.000</u>	<u>21.000</u>
aflossing 1e jaar na verslagjaar	-2.500	-4.000
aflossingen 2e t/m 5e jaar na verslagjaar	-8.500	-8.500
looptijd langer dan 5 jaar	6.000	8.500
KORTLOPENDE SCHULDEN		
<i>Belastingen en premies sociale verzekering</i>		
vennootschapsbelasting	466	0
omzetbelasting	19	49
loonbelasting en sociale premies	80	77
	<u>566</u>	<u>126</u>
<i>Overlopende Passiva</i>		
vooruitontvangen huurontvangsten	103	82
vooruitontvangen schadeherstel	0	106
	<u>103</u>	<u>188</u>

Toelichting op de winst- en verliesrekening

a. Huuropbrengsten

De gemiddelde huurverhoging per 1 juli 2018 was 1,40% (in 2017 0,55%). Conform de wettelijke voorschriften en de afspraken met de huurdersvertegenwoordiging zal het huurverhogingspercentage per 1 juli 2019 1,7% bedragen. De huuropbrengsten zijn gerealiseerd in het jaar van opeisbaarheid, daar bij tussentijdse beëindiging van het huurcontract geen terugbetalingsverplichting geldt.

b. Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

Aan deze posten worden de directe lasten met betrekking tot de exploitatie van het bezit toegerekend die geen betrekking hebben op de verhuur en beheeractiviteiten of onderhoudsactiviteiten. Gedacht kan worden aan onder andere onroerendezaakbelasting en verzekeringskosten. De systematiek van toerekening is toegelicht onder “f. Toerekening baten en lasten”.

c. Opbrengsten en kosten overige activiteiten

Hieronder worden onder ander de inschrijfgelden van woningzoekenden en de incidentele opbrengsten verantwoord.

d. Lonen, salarissen, sociale lasten en pensioenlasten

In 2018 had de Stichting Woningbouw Achtkarspelen gemiddeld 30 personeelsleden, van wie 9 parttimers, in vaste dienst (26,4 formatieplaatsen, waarvan 9,8 technische dienst uitvoerend, 6,2 administratie /verhuur, 8,0 technische dienst ondersteunend en 2,4 overige). De verwachting is dat de komende jaren het aantal formatieplaatsen niet wijzigt. In 2018 zijn twee medewerkers tijdelijk in dienst getreden. De gemiddelde leeftijd was ultimo 2018 47,9 jaar (2017 48,1 jaar).

De beleidsdekkingsgraad van het betrokken pensioenfonds bedraagt ultimo 2017 volgens opgave van het fonds 110,3% en het gemiddelde in 2018 bedroeg 115,9%. De dekkingsgraad geeft aan in welke mate een pensioenfonds in staat is om aan zijn (toekomstige) verplichtingen te voldoen.

De lonen, salarissen, sociale lasten en pensioenlasten worden aan de verschillende activiteiten toegerekend middels de systematiek toegelicht in “f. Toerekening baten en lasten”.

e. WNT verantwoording

De heer Riekle Heida is directeurbestuurder. Deze functionaris wordt op basis van de Wet normering topinkomens (WNT) gekenmerkt als een topfunctionaris. Voor het bepalen van het salaris van de directeurbestuurder is de regeling bezoldigingsmaxima topfunctionarissen toegelaten instelling 2014 van toepassing. Conform de voornoemde regeling is de toegelaten instelling ingedeeld in klasse E. Het bezoldigingsmaximum in 2018 voor SWA is € 137.000,-.

Het weergegeven toepasselijk WNT-maximum per persoon of functie is berekend naar rato van de omvang (en voor topfunctionarissen tevens de duur) van het dienstverband, waarbij voor de berekening de omvang van het dienstverband nooit groter kan zijn dan 1,0 fte. Uitzondering hierop is het WNT-maximum voor de leden van de raad van commissarissen; dit bedraagt voor de voorzitter 15% en voor de overige leden 10% van het bezoldigingsmaximum van de bestuurder. Bij het vaststellen van het salaris van de directeurbestuurder is rekening gehouden met het overgangsrecht in de WNT. De bezoldiging van de raad van commissarissen bedraagt in 2018 € 46.112,- (2017: € 37.650,-)

Bezoldiging topfunctionaris

Leidinggevende topfunctionaris

bedragen x€ 1	R. Heida
Functiegegevens	directeurbestuurder
Aanvang en einde functievervulling in 2018	01/01 - 31/12
Deeltijdfactor in fte	1,0
Gewezen topfunctionaris?	Nee
(Fictieve) dienstbetrekking?	Ja

Bezoldiging

Beloning plus belastbare onkosten vergoedingen	€ 118.760
Beloningen betaalbaar op termijn	<u>€ 20.666</u>
<i>Subtotaal</i>	€ 139.426
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	€ 137.000
-/- Onverschuldigd betaald bedrag	N.v.t.
Totale bezoldiging	€ 139.426

Reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan Het overgangsrecht van de WNT is van toepassing, omdat de bezoldigingsafpraak is gemaakt voor de inwerkingtreding van de WNT.

Gegevens 2017

Aanvang en einde functievervulling in 2017	01/01-31/12
Deeltijdfactor 2017 in fte	1,0
Beloning plus belastbare onkosten vergoedingen	€ 120.056
Beloningen betaalbaar op termijn	<u>€ 20.408</u>
<i>Subtotaal</i>	€ 140.464
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	€ 132.000
Totale bezoldiging in 2017	€ 140.464

Toezichthoudende topfunctionarissen

bedragen x€ 1	W. Miedema	W. Terpstra	A. van Dellen-Veenema
Functiegegevens	Voorzitter	lid	lid
Aanvang en einde functievervulling in 2018	01/01-30/11	01/07-31/12	01/01-31/12
Bezoldiging	€ 13.607	€ 4.536	€ 9.071
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	€ 18.805	€ 6.906	€ 13.700
-/- Onverschuldigd betaald bedrag	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
Totale bezoldiging	€ 13.607	€ 4.536	€ 9.071
Reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.

Gegevens 2017

Aanvang en einde functievervulling in 2017	01/01-31/12	N.v.t.	01/01-31/12
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	€ 19.800	N.v.t.	€ 13.200
Totale bezoldiging 2017	€ 11.295	N.v.t.	€ 7.530

bedragen x€ 1	A. Helfrich - Hartsema	D. van der Bijl	M. Brandsma
Functiegegevens	lid	lid	lid
Aanvang en einde functievervulling in 2018	01/01-31/12	01/01-31/12	01/12-31/12
Bezoldiging	€ 9.071	€ 9.071	€ 756
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	€ 13.700	€ 13.700	€ 1.164
-/- Onverschuldigd betaald bedrag	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
Totale bezoldiging	€ 9.071	€ 9.071	€ 756
Reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
<i>Gegevens 2017</i>			
Aanvang en einde functievervulling in 2017	01/01-31/12	01/07-31/12	N.v.t.
Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum	€ 13.200,00	€ 6.618,00	N.v.t.
Totale bezoldiging 2017	€ 7.530	€ 3.765	N.v.t.

f. Toerekening baten en lasten

Om tot de functionele indeling van de winst-en-verliesrekening te komen wordt gebruik gemaakt van een kostenverdeelstaat. Hierbij worden de personeelslasten verdeeld op basis van de werkelijke activiteiten van de werknemers. De overige bedrijfskosten zijn conform deze verdeelsleutel verdeeld.

Toelichting Winst- en Verliesrekening (in € 1.000)

	Verslagjaar	Vorig verslagjaar
<i>Huuropbrengsten</i>		
woningen en woongebouwen	14.911	14.659
onroerende zaken niet zijnde woningen	39	39
leegstand	-230	-190
totaal	14.720	14.508
<i>Lasten verhuur en beheeractiviteiten</i>		
directe personeelslasten	-518	-421
verhuurderheffing	-1.934	-1.721
heffing Autoriteit Woningcorporaties	-17	-14
algemene beheerkosten	-142	-77
totaal	-2.610	-2.233
<i>Lasten onderhoudsactiviteiten</i>		
directe personeelslasten	-1.061	-905
algemene beheerkosten	-291	-165
afschrijvingslasten vervoermiddelen	-74	-74
planmatig onderhoud	-1.235	-3.087
energiebesparende maatregelen	-1.797	-485
onderhoud op verzoek	-951	-729
totaal	-5.409	-5.445
<i>Overige directe operationele lasten exploitatie bezit</i>		
saneringssteunbijdrage	-182	0
onroerend zaakbelasting	-582	-597
waterschapslasten	-215	-212
brand- stormverzekering	-69	-69
totaal	-1.048	-878
<i>Overige organisatiekosten</i>		
directe personeelslasten	-263	-421
algemene beheerkosten	-72	-77
taxateur marktwaarde	-41	0
betaalde accountantscontrole jaarstukken	-66	-64
overige kosten accountant	-12	0
totaal	-459	-569
<i>Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten</i>		
rente deposito's	0	0
rente diversen	5	1
totaal	5	1
<i>Rentelasten en soortgelijke kosten</i>		
rente kapitaalmarkt leningen	-441	-642
afsluitprovisie	0	-5
borgingskosten	-21	0
bankkosten	-16	-15
rente rekening courant	0	0
totaal	-478	-662
<i>Directe personeelslasten</i>		
lonen en salarissen	-1.398	-1.326
sociale lasten	-212	-212
pensioenlasten	-232	-210
totaal	-1.842	-1.748
Solvabiliteit	93,7%	90,2%
Rentabiliteit totaal vermogen	24,5%	-11,3%
Rentabiliteit eigen vermogen	25,9%	-12,8%
Current ratio	5,2	8,4

Buitenpost, 11 juni 2019.

Riekele T. Heida
directeurbestuurder

Vaststelling jaarstukken

De raad van commissarissen heeft het verslag van de directeurbestuurder over het jaar 2018 bestudeerd. Voorts heeft de raad van commissarissen kennis genomen van de door KPMG afgegeven controleverklaring en het verslag van de bevindingen over de jaarrekening 2018

De raad van commissarissen heeft de jaarrekening vastgesteld.

Buitenpost, 11 juni 2019.

A. van Dellen – Veenema

D. van der Bijl

M. C. Brandsma

A. Helfrich – Hartsema

W.R. Terpstra

OVERIGE GEGEVENS

Statutaire bepalingen inzake resultaatbepaling

In de statuten is geen artikel opgenomen inzake de resultaatbepaling. De toegelaten instelling stelt zich ten doel uitsluitend op het gebied van de volkshuisvesting werkzaam te zijn. Het positieve jaarresultaat van € 70,6 miljoen is toegevoegd aan het eigen vermogen

Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

Aan: de Raad van Commissarissen van en het Bestuur van Stichting Woningbouw Achtkarspelen

Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening

Ons oordeel

Wij hebben de jaarrekening per 31 december 2018 van Stichting Woningbouw Achtkarspelen (hierna 'de stichting') te Buitenpost (hierna 'de jaarrekening') gecontroleerd.

Naar ons oordeel geeft de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening een getrouw beeld van de grootte en samenstelling van het vermogen van Stichting Woningbouw Achtkarspelen per 31 december 2018 en van het resultaat over 2018 in overeenstemming met artikel 35 lid 1 en 2 van de Woningwet, artikel 30 en 31 van het Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting 2015, artikel 14 en 15 van de Regeling Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting, de bepalingen van en krachtens de Wet normering topinkomens (WNT) en richtlijn 645 van de Raad voor de Jaarverslaggeving.

De jaarrekening bestaat uit:

- 1 de balans per 31 december 2018;
- 2 de winst- en verliesrekening over 2018; en
- 3 de toelichting met een overzicht van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en andere toelichtingen.

De basis voor ons oordeel

Wij hebben onze controle uitgevoerd volgens het Nederlands recht, waaronder ook de Nederlandse controlestandaarden en rubriek A van het accountantsprotocol zoals opgenomen in bijlage 4 bij de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 vallen. Onze verantwoordelijkheden op grond hiervan zijn beschreven in de sectie 'Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening'.

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

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

Benadrukking van de uitgangspunten van de beleidswaarde

Wij vestigen de aandacht op de toelichting op de beleidswaarde van activa in exploitatie zoals opgenomen in de jaarrekening op pagina 33 en 35. Hierin staan de voornaamste uitgangspunten van de beleidswaarde beschreven alsmede dat de invulling van dit waardebegrip in de komende jaren nog nader wordt uitgewerkt waardoor de beleidswaarde in de komende jaren zal kunnen afwijken ten opzichte van het verslagjaar 2018. Ons oordeel is niet aangepast als gevolg van deze aangelegenheid.

Naleving anticumulatiebepaling WNT niet gecontroleerd

In overeenstemming met het Controleprotocol WNT 2018 hebben wij de anticumulatiebepaling, bedoeld in artikel 1.6a WNT en artikel 5, lid 1, sub j Uitvoeringsregeling WNT, niet gecontroleerd. Dit betekent dat wij niet hebben gecontroleerd of er wel of niet sprake is van een normoverschrijding door een leidinggevende topfunctionaris vanwege eventuele dienstbetrekkingen als leidinggevende topfunctionaris bij andere WNT-plichtige instellingen, alsmede of de in dit kader vereiste toelichting juist en volledig is.

Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen andere informatie

Naast de jaarrekening en onze controleverklaring daarbij, omvat het jaarverslag andere informatie, die bestaat uit:

het Bestuursverslag;

de overige gegevens;

Op grond van onderstaande werkzaamheden zijn wij van mening dat de andere informatie: met de jaarrekening verenigbaar is en geen materiële afwijkingen bevat;

alle informatie bevat die op grond van artikel 35 en 36 van de Woningwet is vereist.

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

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

Het bestuur is verantwoordelijk voor het opstellen van de andere informatie, waaronder het Bestuursverslag en de overige gegevens in overeenstemming met artikel 35 en 36 van de Woningwet.

Beschrijving van verantwoordelijkheden met betrekking tot de jaarrekening

Verantwoordelijkheden van het bestuur en de Raad van Commissarissen voor de jaarrekening

Het bestuur is verantwoordelijk voor het opmaken en het getrouw weergeven van de jaarrekening in overeenstemming met artikel 35 lid 1 en 2 van de Woningwet, artikel 30 en 31 van het Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting 2015, artikel 14 en 15 van de Regeling Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting, de bepalingen van en krachtens de Wet normering topinkomens (WNT) en richtlijn 645 van de Raad voor de Jaarverslaggeving.

In dit kader is het bestuur verantwoordelijk voor een zodanige interne beheersing als het bestuur noodzakelijk acht om het opmaken van de jaarrekening mogelijk te maken zonder afwijkingen van materieel belang als gevolg van fouten of fraude.

Bij het opmaken van de jaarrekening moet het bestuur afwegen of de stichting in staat is om haar werkzaamheden in continuïteit voort te zetten. Op grond van artikel 35 van de Woningwet moet het bestuur de jaarrekening opmaken op basis van de continuïteitsveronderstelling, tenzij het bestuur het voornemen heeft om de stichting te liquideren of de bedrijfsactiviteiten te beëindigen of als beëindiging het enige realistische alternatief is.

Het bestuur moet gebeurtenissen en omstandigheden waardoor gereede twijfel zou kunnen bestaan of de stichting haar bedrijfsactiviteiten in continuïteit kan voortzetten, toelichten in de jaarrekening.

De Raad van Commissarissen is verantwoordelijk voor het uitoefenen van toezicht op het proces van financiële verslaggeving van de stichting.

Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening

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

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

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

Wij hebben deze accountantscontrole professioneel kritisch uitgevoerd en hebben waar relevant professionele oordeelsvorming toegepast in overeenstemming met de Nederlandse controlestandaarden, rubriek A van het accountantsprotocol zoals opgenomen in bijlage 4 bij de Regeling toegelaten Instellingen volkshuisvesting 2015, ethische voorschriften en de onafhankelijkheidseisen. Onze controle bestond onder andere uit:

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

- het evalueren van de presentatie, structuur en inhoud van de jaarrekening en de daarin opgenomen toelichtingen; en
- het evalueren of de jaarrekening een getrouw beeld geeft van de onderliggende transacties en gebeurtenissen.

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

Enschede 11 juni 2019

KPMG Accountants N.V.

A.G. Lohuis RA



Krúswei Harkema