



Sloop woning Halbertsmastraat te Buitenpost



# INHOUD

## BESTUURSVERSLAG

### 1. VERSLAG VAN DE DIRECTIE

A	Inleiding	Pag. 2
B	Personeel	Pag. 4

### 2. VOLKSHUISVESTINGSVERSLAG

A	Uitvoering volkshuisvestingbeleid conform afspraken gemeente	Pag. 5
B	Inzet middelen ten behoeve van volkshuisvesting	Pag. 5
C	Het overleg met de gemeente	Pag. 8
D	Het overleg met de huurdersorganisatie	Pag. 8
E	De uitvoering van de volkshuisvestingwerkzaamheden	Pag. 9
F	Het huisvesten van woningzoekenden	Pag. 14
G	De uitvoering van het financieel reglement	Pag. 14
H	De uitvoering van het “Sociaal plan bij herstructurering”	Pag. 16
I	Overige reglementen	Pag. 17

### 3. RAAD VAN COMMISSARISSEN

A	Verslag van de commissarissen	Pag. 18
---	-------------------------------	---------

## JAARREKENING

### 4. JAARREKENING

A	Balans	Pag. 24
B	Winst- en verliesrekening	Pag. 26
C	Kasstroomoverzicht	Pag. 27
D	Toelichting op de balans en winst- en verliesrekening	Pag. 28

## OVERIGE GEGEVENS

A	Statutaire bepalingen inzake resultaatbepaling	Pag. 47
B	Controleverklaring van de onafhankelijk accountant	Pag. 48

## **1. INLEIDING**

### **Voorwoord**

Hierbij presenteer ik u het jaarverslag 2019 van de Stichting Woningbouw Achtkarspelen (SWA).

Mijn eerste jaarverslag als directeur bestuurder van SWA.

Dit verslag geeft een beeld van de prestaties van SWA in 2019. Maar ook van de relatie met de belanghebbers.

Op 1 november 2019 heeft een bestuurswisseling plaatsgevonden. Het verslag ziet dan ook voor het grootste deel op de periode van de vorige bestuurder. Het is daardoor mogelijk dat niet alle prestaties en activiteiten van de vorige bestuurder zijn opgenomen in het directieverslag. Mocht u punten missen of vragen hebben, dan verneem ik dat graag.

Het jaarverslag bevat een bestuurlijk verslag. Hierin heeft de directeur bestuurder verslag gedaan van het functioneren van de organisatie en van de algemene werkzaamheden die zijn uitgevoerd op grond van het ondernemingsplan.

In het bijzonder wordt verslag gedaan van de volkshuisvestelijke prestaties (het volkshuisvestingsverslag) en de financiële gevolgen van het presteren (de jaarrekening).

De Raad van Commissarissen heeft verslag gedaan van de werkzaamheden die voortvloeien uit de diverse rollen van de Raad, van de samenstelling van de Raad en van de deskundigheid van de leden van de Raad.

Bij alle beslissingen in deze bestuursperiode zijn de beginselen van goed bestuur en toezicht, zoals vastgelegd in de Governance Code in acht genomen.

### **Roerig jaar**

2019 was voor onze organisatie een roerig jaar. Door veel en soms langdurige ziekten en het vertrek van medewerkers moesten de andere medewerkers de schouders er flink onder zetten. En dat hebben ze gedaan. Die enorme inzet en gedrevenheid is weliswaar typerend voor SWA, maar verdient tevens een groot compliment. Bij dezen.

Een van de vertrekkende medewerkers was de directeur-bestuurder, de heer Riekele T. Heida. Hij vertrok op 31 december 2019 na zich bijna 13 jaar met veel enthousiasme voor SWA te hebben ingezet.

Het is voor mij, Emmy Elgersma, een eer hem op te volgen bij deze fijne groep mensen. Graag zet ik me met veel energie in voor onze huurders onze toekomstige huurders en onze medewerkers.

De heer Heida vertelde in het afscheidsinterview dat het een voorrecht was om bij SWA te werken. Hij heeft dat 'mei nocht en wille en oertsjoeging' gedaan.

We hebben in 2019 ook afscheid genomen van een medewerker van de Technische Dienst, een medewerkster van de afdeling Wonen en een lid van de Raad van Commissarissen. En we hebben gebruik gemaakt van de inzet van tijdelijke medewerkers. Het voelt een beetje vreemd om hun namen hier niet te vermelden, maar vanwege de strenge privacy wetgeving zijn we daar voorzichtig mee. Langs deze weg wil ik alle (tijdelijke) medewerkers en onze commissaris graag (nogmaals) bedanken voor hun inzet.

### **Onze huurders**

Eind 2019 beschikken we over 2971 woningen en 1682 woningzoekenden. Dit aantal geeft echter een vertekend beeld want veel woningzoekenden staan voor de zekerheid ingeschreven en zoeken niet actief.

Ook al hebben onze medewerkers zich flink geweerd onder de grote werkdruk die ontstond door de ziektegevallen, het planmatig onderhoud is helaas niet helemaal uitgevoerd. Dit lag aan de overvolle opdrachtenportefeuille van de aannemers. We vragen onze huurders begrip voor deze situatie. Uiteraard zetten we in 2020 weer ons beste beentje voor om onze woningen blijvend goed te onderhouden.

Bij het plegen van onderhoudswerkzaamheden hebben we meteen duurzaamheidsmaatregelen toegepast. Zo beschikken steeds meer woningen over sterk verbeterde isolatie om energieverbruik tegen te gaan en over pv panelen om duurzame energie op te wekken. Hiermee proberen we een positief effect op de woonlasten van de huurders te verkrijgen en de doelstellingen van het Klimaatakkoord te halen.

In 2020 hebben we minder woningen op kunnen leveren dan we hadden gehoopt. De processen om te kunnen bouwen bleken taaier dan verwacht. Daardoor lag het tempo in de processen vele malen lager dan waar we rekening mee hadden gehouden. We gaan ons enorm inzetten om nieuwe bouwprojecten zo snel mogelijk op te starten en ook de bouw zo snel mogelijk af te ronden.

## **De gemeente**

We hebben de gemeente nodig zodat we weer flink kunnen bouwen. Zonder hulp van de gemeente kunnen we onze woningvoorraad niet vergroten en/ of vernieuwen. Voor nieuwe bouwlocaties zijn we immers afhankelijk van de gronden die de gemeente beschikbaar stelt. Maar ook voor het starten en doorlopen van de bouwprocessen is de wederzijdse afhankelijkheid groot. De gemeente is zich daar goed van bewust. De samenwerking met de gemeente is dan ook constructief. De prestatieafspraken voor 2020 zijn een uitvloeisel van de samenwerking. De gemeente is druk in de weer met nieuwe visies: woonvisie; centrumvisie; transitie visie warmte; etc. SWA zit graag aan tafel om bij te dragen aan het realistisch gehalte van deze visies.

## **De Contactraad**

Ook in 2019 hebben de Contactraad en SWA weer samen opgetrokken. We hebben goed naar elkaar geluisterd en daar ook naar gehandeld. De Contactraad is bekwaam in het bevragen van SWA en SWA heeft zich op alle punten aanspreekbaar getoond. Samen hebben we ons sterk gemaakt voor goede prestatieafspraken. We rekenen op een vruchtbare samenwerking voor 2020.

## **Externe ontwikkelingen**

Landelijk was het ook een roerig jaar. De stijgende prijzen in de bouwsector; de stikstof- en Pfasproblematiek, waardoor de bouw, die net op gang begon te komen, weer stil kwam te liggen; de voortdurende trek naar de stad met als gevolg een leegloop op het platteland (krimp); weer een greep in de kas van SWA door het Rijk in de vorm van de verhuurdersheffing; de verschuldigde VPB belasting en ga zo maar door. Deze externe ontwikkelingen maar ook onzekerheden in het beleid van het Rijk maken het niet makkelijk voor ons als corporatie om onze kerntaken te vervullen. We worden erdoor geremd in onze plannen om te bouwen en te verduurzamen. Toch laten we ons niet uit het veld slaan en blijven we doen wat nodig is voor onze huurders en voor onze medewerkers. Ook in deze periode waar bij we rekening behoren te houden met de Covid-19 maatregelen.

## **Woord van dank**

Zonder de enorme inzet en betrokkenheid van onze medewerkers en met hulp van de Contactraad, de gemeente en andere belanghouders hadden wij niet de prestaties kunnen leveren waar de huurder recht op heeft. Veel dank daarvoor. Ook veel dank aan de leden van de Raad van Commissarissen voor hun kritische opmerkingen en hun deskundige adviezen bij de totstandkoming van onze zorgvuldig afgewogen besluiten.

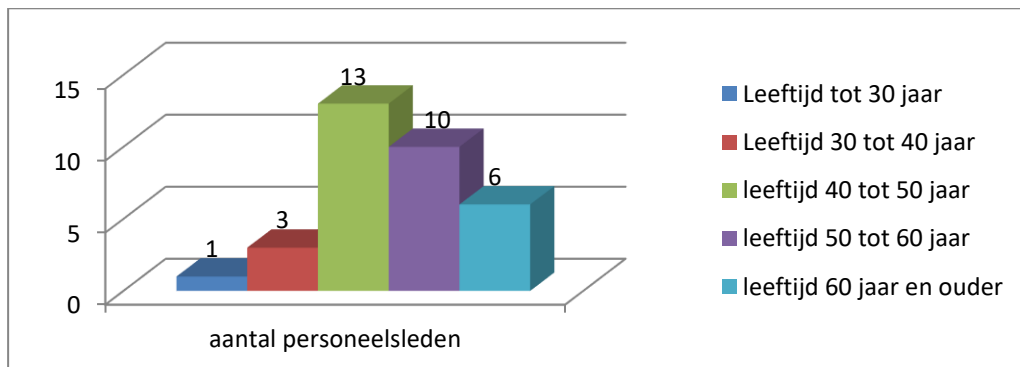
## **Verklaring**

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 directeurbestuurder voor wat betreft de vennootschapsbelasting en verhuurdersheffing geen verklaring heeft afgelegd betreffende de inzet voor de volkshuisvesting.

## B. PERSONEEL

Op 31 december 2019 had de Stichting Woningbouw Achtkarspelen 33 personeelsleden, van wie 10 parttimers, in dienst (29,2 formatieplaatsen, waarvan 10,8 technische dienst uitvoerend, 8,3 technische dienst ondersteunend, 6,8 administratie /verhuur en 3,4 overige). De verwachting is dat de komende jaren het aantal formatieplaatsen niet toe zal nemen. In 2019 zijn twee medewerkers in dienst getreden met een jaar contract, twee medewerkers met een tijdelijk contract en er is een nieuwe directeurbestuurder benoemd voor 4 jaar. Door toename van het ziekteverzuim werd de organisatie te veel belast hiervoor zijn tijdelijk twee medewerkers in dienst getreden. Tevens zijn in het jaar 4 medewerkers ingehuurd van detacheringbureaus. De gemiddelde leeftijd was ultimo 2019 50,1 jaar (2018 47,9 jaar). Het goed werkgeverschap van de SWA vertaalt zich ook in langdurige dienstverbanden. De gemiddelde duur van het dienstverband bedroeg 17 jaar (2018 18 jaar). Evenals voorgaande jaren werd aan studenten de gelegenheid geboden om hun stage in de organisatie te vervullen. Er waren 4 studenten die hun stage vervuld hebben bij onze organisatie.



### Arbeidsomstandigheden

Het ziekteverzuim was in 2019 20,34% (2018 13,34%). Dit erg hoge verzuimpercentage werd voornamelijk veroorzaakt door het ziekteverzuim langer dan een maand van 13 (2018 7) medewerkers. Het kortverzuimpercentage, korter dan een maand, was het afgelopen jaar 1,81% (2018 2,42%). Ultimo 2019 bedroeg het ziekteverzuim 17,6%. 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 directeurbestuurder) 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 directeurbestuurder. 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, het landelijk CAO overleg innovatieprojecten, jaarcijfers. Het verzuimbegeleidingsbedrijf heeft in een medezeggenschapsvergadering ook een voorlichting over verzuimbegeleiding verzorgd. In een extra bijeenkomst met het voltallige personeel is het strategische personeelsplan besproken

### Opleiding

In 2019 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. Voor alle medewerkers is een incompany cursus "omgang met agressie gehouden". De cursussen voor het vergroten van de kansen op de arbeidsmarkt worden ten laste van het loopbaanbudget gebracht. In 2019 is € 1.070,- (2018 € 3.428,-) aan cursuskosten ten laste van het loopbaanbudget gebracht.

## 2. VOLKSHUISVESTINGSVERSLAG

### A. UITVOERING VOLKSHUISVESTINGBELEID CONFORM AFSPRAKEN GEMEENTE

#### Woonfraudebeleid

We hebben voor het eerst te maken gehad met een zogenaamde “burgemeestersluiting”. Op last van de burgemeester is een HAT-woning 2 maanden “gesloten” geweest. Vanuit de woning werd drugs verhandeld dan wel verstrekt en in de woning werden ook diverse soorten drugs of drugs gerelateerde goederen aangetroffen. De huurder van de woning heeft op vrijwillige basis de huur opgezegd. 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 2019 had Stichting Woningbouw Achtkarspelen 2971 woningen in exploitatie. De huuropbouw van de woningen is als volgt:

Huurklasse	Aantal	in %	Aantal cumulatief	Percentage cumulatief
tot 424,44	1483	49,9%	1483	49,9%
424,44 – 607,46	1251	42,1%	2734	92,0%
607,46 – 651,03	110	3,7%	2844	95,7%
651,03 en hoger	<u>127</u>	<u>4,3%</u>	2971	100,0%
Algemeen totaal	2971	100,0%		

#### HUURSOM

De gemiddelde huurprijs van de op 1 januari 2019 en 31 december 2019 verhuurde woningen is op 1 januari 2019 € 420,99 en op 31 december 2019 € 429,33 dit is een stijging van 1,94%.

### B. INZET MIDDELEN TEN BEHOEVE VAN VOLKSHUISVESTING

#### Jaarrekening

Het totale resultaat over 2019 bedraagt € 18,1 miljoen positief en is € 52,5 miljoen lager dan het resultaat over 2018. 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 2018 gedaald met € 56,3 miljoen. Met name door de forse stijging in 2018 van € 70,8 miljoen is de waarde in dit verslagjaar beperkter toegenomen dan in het vorige verslagjaar.
- Huren en vergoedingen zijn ten opzichte van 2018 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 8 woningen in 2019.
- De lasten onderhoud zijn ten opzichte van 2018 met een € 2,6 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 € 347 miljoen.

#### Meerjarenraming

De uitgangspunten voor de meerjarenraming zijn:

- rente conform het leningenoverzicht;
- nieuwe leningen conform parameters Autoriteit woningcorporaties;
- onderhoudskosten conform meerjarenraming planmatig onderhoud;
- leegstand 1,0% vanaf 2024 2,0%;
- inflatie conform parameters Autoriteit woningcorporaties, vanaf 2025 2,0%;
- huurverhoging 0,75% conform inflatie parameters Autoriteit woningcorporaties;



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 € 654,- opgenomen in 2020 en 2021 en in 2022 € 656,-, daarna jaarlijks € 626,- per woning. Voor de saneringsheffing wordt een bedrag geraamd in 2020 tot en met 2024, 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 waarderen marktwaarde'. Dit handboek is als bijlage opgenomen bij de Regeling toegelaten instelling volkshuisvesting (RTIV). Op 31 oktober 2019 publiceerde het Ministerie van BZK een geactualiseerde versie. Het belangrijkste gegeven in de geactualiseerde versie voor de SWA is:

- De blijvende 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. Vanaf 2018 is de full versie weer toegepast. Op 4 juli 2019 is aan dansenvandervegt vastgoedconsultants de opdracht verstrekt om de waarde van ons bezit te bepalen. De theoretische waarde van ons bezit is voor 2/3 volledig getaxeerd deel en voor 1/3 deel een markttechnische update. De totale waarde van het vastgoed is door dansenvandervegt bepaald op 299 miljoen.

Op basis van de taxatie vermeerderd in dit verslagjaar de marktwaarde met € 15 miljoen en bedraagt ultimo verslagjaar € 299 miljoen. De aangetrokken woningmarkt in 2019 ten opzichte van 2018 heeft tot een 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

Vanaf het verslagjaar 2018 behoort conform de voorschriften van de raad voor de jaarverslaglegging een beleidsmatige beschouwing over de beleidswaarde 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 markthuur wordt vervangen door een door de corporatie gehanteerde eigen streefhuur;
- 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 volgordelijk 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.

Op basis van ervaringen uit dit boekjaar en het vorig 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<sup>e</sup> 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 doorexplotatie 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 2019 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)	298.641
Afslag beschikbaarheid (doorexploteren)	-10.928
Afslag betaalbaarheid (huur)	-129.153
Afslag kwaliteit (onderhoud)	-25.364
Afslag beheer (beheerkosten)	11.950
Beleidswaarde	145.145

### Ontwikkeling eigen vermogen

Het eigen vermogen inclusief herwaarderingsreserve van de Stichting bedraagt nu € 291 miljoen op basis van waardering op marktwaarde. Op basis van waardering op historische kostenprijs of lagere bedrijfswaarde zou het eigen vermogen € 51 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 € 313 miljoen in 2024. In de ontwikkeling van het eigen vermogen is opgenomen het resultaat van € 18,1 miljoen positief.

### Ontwikkeling kengetallen

	2019	2020	2021	2022	2023	2024
solvabiliteit	94%	94%	95%	95%	95%	96%
debt-service coverage ratio	3,4	1,5	2,4	2,8	2,2	3,7
Interest-coverage ratio	22,4	9,6	21,1	28,9	25,8	27,9
current ratio	3	3	2	3	2	2

## **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 verwachting is dat de Woonvisie 2020-2025 begin 2020 in de gemeenteraad zal worden vastgesteld. De Woningwet 2015 stelt dat de woonvisie meer dan voorheen het uitgangspunt is voor de prestatieafspraken. In 2019 hebben de Contactraad SWA, SWA en de gemeente Achtkarspelen hun voorgenomen activiteiten besproken. Vervolgens hebben deze drie partijen de prestatieafspraken ondertekend voor 2020.

## **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.

### **Interne klachtenadviescommissie**

De invulling van de interne klachtenadviescommissie is op 30 januari 2019 door de directeurbestuurder vastgesteld en dit besluit is op 5 februari 2019 geaccordeerd door de Raad van Commissarissen. Op 26 februari 2019 is voor de eerste keer formeel de interne klachtenadviescommissie bijeen geweest. Vastgesteld is de klachtenprocedure. De klachtenprocedure is gepubliceerd op de website. In 2019 heeft de commissie twee klachten ontvangen. De klachten waren:

- Wateroverlast door ondeugdelijke waterafvoer bij de burens. De klacht is door de technische dienst van de SWA naar tevredenheid opgelost.
- Oplevering tuin bij nieuwe verhuur. Deze klacht is zonder tussenkomst van interne klachtenadviescommissie door de directeur bestuurder van de SWA opgelost.

Doordat de klachten alsnog intern zijn opgelost heeft de interne klachtenadviescommissie in 2019 geen advies verstrekt.

## E. DE UITVOERING VAN DE VOLKSHUISVESTINGWERKZAAMHEDEN

### 1. Het bouwen, slopen en verwerven

#### Woningbezit

Eind december 2019 had de Stichting Woningbouw Achtkarspelen 2971 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: 69 woningen

1. Bouwjaar 1910/20: 11 woningen
2. Bouwjaar 1936/40: 58 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: 1162 woningen

1. Bouwjaar 1947/1960: 407 woningen
2. Bouwjaar 1961/1967: 415 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

Deze woningen zijn geschikt voor starters op de woningmarkt.

##### 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:** 318 woningen
1. Halfvrijstaande woningen: 134 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 2019 zijn elf woningen gesloopt, Halbertsmastraat 38, 40, 42, 44, 46, 58, 60, 62,64, 66 en 68 te Buitenpost.

#### *Nieuwbouw na sloop (herstructurering)*

Op de locatie Langelaan / Molenweg te Surhuisterveen zijn 8 senior- en zorggeschikte 2/1 kap woningen gebouwd met 2 slaapkamers op de begane grond. De woningen zijn verhuurd met een netto huurprijs van € 604,12. In het volgende verslagjaar worden wederom woningen opgeleverd op herstructureringslocaties. Met de navolgende herstructureringslocaties zijn we volop bezig met een hernieuwde invulling.

#### *Surhuisterveen, Langelaan 58, 60, 62, 64,105 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. Op deze locatie zijn reeds 10 woningen gebouwd. We zullen op deze locatie nog acht senior- en zorggeschikte 2/1 kap woningen bouwen met 2 slaapkamers op de begane grond, overeenkomstig de reeds gebouwde woningen. De bouwvergunningen voor de te bouwen woningen zijn in 2018 verleend.

#### *Boelenslaan, Fjouwer Roeden 13*

#### *Twijzelerheide, Hillebrandsreed 9, 22 en Fokke Zwaagmanbourren 15*

#### *Harkema, Warmoltsstrjitte 90*

Op deze locaties willen we vijf 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.

#### *Harkema, Warmoltsstrjitte 93 en 95*

Op deze locaties willen we twee senior- en zorggeschikte 2/1 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.

#### *Buitenpost, Halberstmastraat 34 tot en met 72*

Op deze locatie zijn in 2019 11 woningen gesloopt, de resterende 9 woningen zullen in 2020 worden gesloopt. Op deze locaties willen we 18 senior- en zorggeschikte woningen realiseren.

#### *Nieuwbouw in uitbreidingsplannen*

#### *Twijzelerheide, achter Doarpsstrjitte 18*

Vier levensloopgeschikte 2/1 kap woningen met lage goot. De woningen krijgen 3 slaapkamers (1 op de begane grond en 2 op de verdieping en een onbenoemde ruimte 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.

#### *Buitenpost, Halbersmastraat, Troelstralaan*

Acht levensloopgeschikte 2/2 kap woningen met lage goot en acht levensloopgeschikte 2/1 kap woningen met lage goot. De woningen krijgen 3 slaapkamers (1 op de begane grond en 2 op de verdieping) en een vaste trap naar de zolder, zowel boven als beneden een wc en badkamer.

### Harkema, Nijeboorren / Nijkamp

Dertien senior- en zorgschikte woningen in een hofjesstructuur en vier levensloopgeschikte 2/2 kap woningen met lage goot.

### Twijzel, Mounewei

Twee levensloopgeschikte 2/2 kap woningen met lage goot en optie op nog 2 levensloopgeschikte 2/1 kap woningen met lage goot. De woningen krijgen 3 slaapkamers (1 op de begane grond en 2 op de verdieping) en een vaste trap naar de zolder, zowel boven als beneden een wc en badkamer.

## Verkoop woningen

Het afgelopen jaar zijn er 2 woningen verkocht, te weten Fokke Zwaagmanbuorren 9 in Twijzelerheide en Hillebrandsreed 10 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 2019 51% binnen 2 werkdagen compleet afgewerkt en 75% binnen een week.

### Specificatie van de onderhoudskosten

<b>Planmatig onderhoud</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Projectonderhoud		
- clustermatig	83.559,-	420.354,-
- voegwerk, dakbedekking, goten, cv-ketels	328.557,-	466.304,-
- hekwerken, deuren, ventilatie, asbest, gasleidingen	17.985,-	1.519,-
- schoonmaken kunststof 624 woningen	61.138,-	68.776,-
- buitenschilderwerk 376 woningen	<u>162.019,-</u>	<u>206.450,-</u>
	653.258,-	1.163.403,-
Planmatig regiewerk		
- schilderwerk bijwerkbeurt 230 woningen	24.101,-	13.489,-
- eigen beheer, houtrot, glas meerbladig	<u>26.376,-</u>	<u>58.225,-</u>
	50.477,-	71.714,-
totaal planmatig onderhoud	703.735,-	1.235.117,-
<b>Project investeringen</b>		
- Energiebesparende maatregelen	-340.720,-	1.797.068,-
<b>Dagelijks onderhoud</b>		
- reparatieverzoeken	621.704,-	792.313,-
- mutatieonderhoud	421.038,-	269.609,-
- onderhoud cv	226.722,-	203.411,-
- verlichting, liften en schoonmaak flats	53.793,-	67.603,-
- diversen	<u>-/- 32.839,-</u>	<u>-/- 41.521,-</u>
	1.290.419,-	1.291.685,-
<b>Indirecte kosten</b>		
- huisvesting en bedrijfswagens	246.422,-	247.414,-
<b>Overige onderhoudskosten</b>	95.154,-	74.705,-
totaal	1.995.010,-	4.645.719,-
<b>Doorberekening lonen</b>	<u>-/- 728.793,-</u>	<u>-/- 662.866,-</u>
<b>Algemeen totaal</b>	1.266.217,-	3.982.853,-

### Onderhoudskosten

De kosten voor het geplande onderhoud (inclusief energiebesparende maatregelen) waren 88 % lager in 2019 dan in 2018. Dit is inclusief een opbrengst aan stepsubsidie van € 346.200,-. Zonder deze opbrengst was het onderhoud 76 % lager. De kosten van het dagelijks onderhoud waren 0,1% lager. De totale onderhoudskosten waren 57% lager dan in 2018.

### Clustermatig onderhoud

Er werd voor € 83.559,- besteed aan het moderniseren van liften. Overige planmatige onderhoud werd niet uitgevoerd. Wel werden er in verband met de veiligheid rookmelders en koolmonoxidemelders vervangen.

### Energiebesparende maatregelen

Er werden geen clustermatige energiebesparende maatregelen uitgevoerd. Er werd stepsubsidie ontvangen voor de clusters BJ-Shv (uitgevoerd 2017) en de clusters BJ-Bp en 1K-Kt (uitgevoerd 2018).

### Reparatieverzoeken

Reparaties worden verricht na een melding van bewoners. In 2019 werden 4676 reparatieverzoeken verwerkt. De kosten per reparatie bedroegen in 2019 gemiddeld € 216,- (2018 € 232,-) per woning.

### Mutatieonderhoud

Bij elke verhuizing worden de sloten of cilinders vervangen en de elektra- en gasaansluitingen gecontroleerd. De woningen worden geïnspecteerd, en eventuele gebreken worden hersteld. In 2019 waren er totaal 204 verhuizingen (in 2018 totaal 238). De totale mutatiekosten bedroegen in 2019 € 421.038,- (2017 € 327.148,-). Gemiddeld per mutatie bedroegen de kosten € 2.064,- (2018 € 1.133,-). De totale mutatiekosten waren 82 % hoger dan in 2018.

### Cv-installaties met warmwatervoorziening

In 2019 kregen 2 bestaande woningen een nieuwe cv-installatie tegen € 34,01 huurverhoging per maand. De investering bedroeg € 10.977,-. En 185 cv- ketels zijn voor een totaal bedrag van € 284.986,- in 2019 vervangen. Per 31 december 2019 zijn er 2749 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 appartementsgebouwen.

### Onderhoud aan cv-installaties

De cv-ketels worden volgens de voorschriften van de ketelfabrikanten geïnspecteerd en onderhouden. Er zijn totaal 2756 cv-ketels bij SWA in onderhoud. Het betreft 2749 cv-ketels in woonruimten, 4 cv-ketels die in algemene ruimtes van woongebouwen en 3 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 2019 werd er bij één woning door Wmo betaalde werkzaamheden uitgevoerd, er werd een traplift verwijderd.

### 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. De energielabels zijn 10 jaar geldig en worden na het verlopen van de geldigheid opnieuw opgenomen en afgemeld. Samen met planmatig onderhoud en het project energie verbeterende maatregelen zijn er 502 woningen in 2019 opnieuw afgemeld (in 2018 40 woningen).

### **3. Het verlenen van diensten aan huurders en geregisteerde 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 € 90.779,- (0,60% van de jaarhuuropbrengst) bij 203 huurders. Op 31 december 2018 was dat € 90.263,- (0,61%) bij 186 huurders. De gemiddelde huurachterstand per maand bedroeg in 2019 0,60% (2018 0,55%) van de jaarhuuropbrengst. Ons beleid is erop gericht zoveel mogelijk te voorkomen dat er achterstand ontstaat. Periodiek wordt met lokaal maatschappelijk instanties overlegd om ontruiming te voorkomen.

Door onder andere interne inzet, de dorpensteams en de Stichting Uitzonderlijke Noden Friesland is dit in 2019 deels gelukt. In 2019 zijn drie woning wegens huurachterstand ontruimd (voor 19 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, vervangen van 233 rookmelders en bij de achtergevel wordt waar nodig een aansluitpunt voor een buitenlamp aangebracht. Daarnaast werden er 792 koolmonoxidemelders vervangen ter alarmering van de bewoners tegen rookgaslekkages in de woning. De investeringen voor het vervangen van rook-, - en koolmonoxide melders bedroeg totaal € 51.862,-. 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 € 27.168,- uitgegeven. Tevens werd aan het schoonhouden van portiekflats € 5.034,- besteed.

#### **Samenlevingsbudget**

Daar waar regelgeving tekort schiet en bewoners toch fysieke voorziening in of om hun huurwoning nodig hebben kunnen bewoners deze fysieke voorzieningen mogelijk wel krijgen. De kosten hiervan worden gedragen door de SWA. In 2019 is door de SWA een bedrag van € 6.251,- besteed.

#### **Woongenot**

Wij verhuren kwalitatief goede woningen voor betaalbare huren. Een meetpunt daartoe is de woningwaardering. Het aantal woningwaarderingsspunten bedraagt gemiddeld per woning 154,0 (2018 153,3) en de gemiddelde maandhuur is 54,9% (2018 54,9%) van de maximale huurprijs op basis van het woningwaarderingssysteem.



## **F. HET HUISVESTEN VAN WONINGZOEKENDEN**

### **Huuropzeggingen**

Het aantal huuropzeggingen in 2019 bedroeg 220 dit is 7,4% (in 2018 7,8% en in 2017 8,4%).

### **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 187 nieuwe huurcontracten afgesloten. Hiervan waren er 70 (37,04%) in de huurklasse tot € 424,44. Per ultimo 2019 is er 1 woning niet verhuurd, te weten een HAT woning aan de Torenavalk 52 in Surhuisterveen.

### **Huisvesting vergunninghouders**

Tot en met 2018 was er een voorstand van 20 te huisvesten personen in Achtkarspelen. De taakstelling voor 2019 bedroeg 20 personen. Partijen hebben 7 personen in 2019 gehuisvest, derhalve nog een voorstand van 7 te huisvesten vergunninghouders.

### **Tijdelijke regeling staatssteun voor toewijzen huurwoningen**

In totaal waren er 187 nieuwe huurcontracten in 2019 waarvan 149 meetellen voor de passendheidstoets. 3 toewijzingen/huurcontracten waren niet passend. Dit aantal valt binnen de norm van 5% (= maximaal 7 huurcontracten). Ook aan de 80/10/10 werd ruimschoots voldaan (92,51% < € 38.035,-; 3,21 ≥ € 38.035,- en < € 42.436,-; 4,28% ≥ € 42.436,-).

### **Woningzoekenden**

Op 31 december 2019 stonden er 1682 woningzoekenden geregistreerd. Ten opzichte van 2018 (1450) is dit een stijging van 232 woningzoekenden. De meeste vraag geldt voor de dorpen Surhuisterveen (746) en Buitenpost (489). Het inkomen van 53% van de aanvragers is een inkomen uit een uitkering of pensioen. 94% van de woningzoekenden heeft een inkomen tot € 38.035,-. De huurprijs van 49,9% van de woningen ligt beneden € 424,44 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](http://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 Achtkarspelen 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 niemand uit deze bijzondere doelgroep behoeven te huisvesten.

## **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 Achtkarspelen 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 Achtkarspelen. 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 12 november 2019.

## 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 2019 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 bijzondere 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.

### *Coronavirus*

In het vroege voorjaar van 2020 zijn we als samenleving terechtgekomen in een crisissituatie veroorzaakt door het coronavirus (COVID-19). Dit heeft ook de nodige impact op onze huurders en op onze organisatie. We hebben onze bedrijfsprocessen aangepast en afgestemd op de door het RIVM en de Rijksoverheid afgegeven richtlijnen en maatregelen. Nieuwe richtlijnen en ontwikkelingen monitoren we continu en volgen we op. Onze maatregelen zijn erop gericht om de gezondheid van onze medewerkers, huurders en relaties te beschermen en waar mogelijk de dienstverlening aan onze huurders te continueren. De crisis veroorzaakt door het coronavirus zal naar de toekomst toe beperkt impact hebben voor onze organisatie. Op het moment van schrijven is nog onduidelijk wat de impact precies zal zijn. De huidige inschatting is dat dit voor niet zal leiden tot financiële problemen. Wel zijn er voor ons ook nu andere omstandigheden die negatieve invloed zullen hebben op de realisatie van onze doelstellingen. Op dit moment hebben we vooral aandacht voor crisismanagement en is het nog te vroeg voor een gedetailleerde impactanalyse.

Gezien ons bedrijfsmodel liggen continuïteitsproblemen niet direct voor de hand om de volgende redenen:

- De huurstromen zijn omvangrijk en goed gespreid.
- Het onroerend goed is normaal gesproken courant en waardevast.
- De financiële ratio's zijn goed en bieden de vereiste veiligheidsbuffers.
- Daarnaast hebben we niet te maken met een liquiditeitsrisico.

De grootste risico's lijken op dit moment waardedaling van activa, uitval van medewerkers, vertraging van bouw- en energieverbeteringstrajecten, betalingsproblematiek bij huurders, uitstel van onderhoud en langere leegstand van verhuurde eenheden. Maar dat lijken vooralsnog geen factoren die kunnen leiden tot een bedreiging van de bedrijfscontinuïteit. Mede gelet op de toezeggingen van de Nederlandse overheid die heeft aangekondigd dat haar beleid erop gericht is de economische gevolgen van de crisis zoveel mogelijk te beperken. Omdat de daadwerkelijke impact nog lastig in te schatten is, is onze toekomstperspectief nog ongewijzigd.

## **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. Momenteel zijn we bezig met sloop/herstructurering in de volgende dorpen: Surhuisterveen aan de Langelaan en Molenweg; Buitenpost aan de Halbertsmastraat en in Drogeham aan de Boskloane.

## 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 2019 zijn de navolgende projectontwikkeling besluiten genomen:

- Herbouw 16 woningen Herbrandastraat Buitenpost op de locatie waar 20 woningen worden gesloopt;
- Herbouw 5 vrijstaande woningen op de locaties waar 5 vrijstaande woningen worden gesloopt;
- Herbouw 2 woningen Warmoltsstrjitte 93 en 95 Harkema, op deze locatie worden 2 woningen gesloopt.

### 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, 9 juni 2020.

Emmy Elgersma  
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. De Raad staat tevens het bestuur met raad ter zijde, maar is ook werkgever van de directeur bestuurder.

In de statuten van Stichting Woningbouw Achtkarspelen, laatst gewijzigd op drie en twintig oktober tweeduizendnegentien, 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 hij is samengesteld en invulling heeft gegeven aan de uitvoering van haar taken en bevoegdheden in het afgelopen jaar.

#### **Goed bestuur en toezicht**

De Governancecode woningcorporaties is uitgangspunt voor het handelen van SWA. De Governance Code is door SWA toegepast. Toegestane afwijkingen van de Governance Code worden door SWA uitgelegd.

#### **Integriteit**

In de vergadering van 19 november 2019, waarbij aanwezig de Raad van Commissarissen, de directeur bestuurder en het managementteam, is de bedrijfsbegroting voor het verslagjaar 2020 vastgesteld. In de bedrijfsbegroting gaat een apart hoofdstuk over integriteit. De Raad van Commissarissen heeft 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.

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.

#### **Toezichttaak**

Tijdens de op 19 november 2019 gehouden vergadering van de Raad van Commissarissen is het ondernemingsplan 2020, de bedrijfsbegroting 2020 en de meerjarenraming 2021 – 2030 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 2020. Er zijn door de Raad van Commissarissen geen aanvullende prestatie eisen voor de directeur bestuurder 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 toezichhoudende 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 het verslag van de visitatiecommissie.  
Het vaststellen van de jaarstukken 2018.  
Het vaststellen van de aangifte vennootschapsbelasting 2018.  
Het goedkeuren van het bod aan de gemeente in het kader van de prestatieafspraken.  
Het goedkeuren van de herziene statuten (conform artikel 7 lid 4 onder d van de statuten).  
Het vaststellen van het ondernemingsplan 2020.  
Het vaststellen van de bedrijfsbegroting 2020.  
Het vaststellen van het planmatig onderhoud 2020.  
Het vaststellen van de meerjarenraming tot 2030.  
Het vaststellen van de huurverhoging per 1 juli 2020.  
Het vaststellen van het huur- en toewijzingsbeleid 2020.  
Het vaststellen van de bedrijfsvergelijking 2019.  
Besluit tot vaststellen van beëindiging dienstverband met directeur bestuurder per 1 januari 2020.  
Besluit tot benoemen van nieuwe directeur bestuurder per 1 november 2019.  
Het goedkeuren van de prestatieafspraken  
Het benoemen van commissaris de heer Kees Veldman per 1 december 2019.

## **Realisatie volkshuisvestelijke opgaven**

In het volkshuisvestingsverslag is de realisering van de volkshuisvestelijke opgaven omtrent doelgroepen en prestatievelden opgenomen.

## **Vergaderingen**

In 2019 hebben er 9 vergaderingen van de Raad van Commissarissen plaats gevonden. De jaarlijkse vergadering met de wethouder van volkshuisvesting werd op 2 april 2019 gehouden.

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 directeur bestuurder bijeen. De door de Stichting Contactraad SWA voorgedragen 2 leden voor de Raad van Commissarissen (mevrouw Audrey Helfrich-Hartsema en de heer Marten Brandsma) waren beide aanwezig bij de vergaderingen van de Stichting Contactraad SWA.

Geen van de leden van de Raad van Commissarissen is frequent afwezig geweest bij vergaderingen. Hiervoor genoemde bijeenkomsten hebben plaatsgevonden in een positief kritische- en opbouwende sfeer en worden als nuttig, leerzaam en plezierig ervaren.

## **Visitatie**

In 2019 heeft de visitatiecommissie Ecorys uit Rotterdam de beoordeling van SWA op het maatschappelijk presteren in de periode van 2014 – 2017 afgerond. De visitatiecommissie is tot het eindoordeel gekomen dat SWA in het algemeen (ruim) voldoende tot goed heeft gepresteerd. Het gemiddelde cijfer dat aan SWA is toegekend is een 7,4.

## **Zelfevaluatie**

Op 23 december 2019 is door voltallige de Raad van Commissarissen een zelfevaluatie gehouden. Van dit overleg is door de Raad van Commissarissen een verslag gemaakt. Tevens is ook besproken dat de Raad van Commissarissen prestatieafspraken met de directeur bestuurder gaat maken.

## Verantwoording Raad van Commissarissen

Samenstelling over het verslagjaar 2019

De Raad van Commissarissen bestaat uit vijf natuurlijke personen.

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 dec. 2018	30 nov. 2022	(lid namens huurders)
K.T. Veldman	1 dec. 2019	30 nov. 2023	lid

Naam	woonplaats	leeftijd	achtergrond, beroep, deskundigheidsgebied
A. van Dellen-Veenema	Surhuisterveen	70	gepensioneerd directeur basisscholen
A. Helfrich – Hartsema	Surhuisterveen	62	beleidsmedewerker, jurist
D. van der Bijl	Buitenpost	54	eigenaar administratie- en advieskantoor, docent ROC
W. R. Terpstra	Buitenpost	53	compliance & risk officer
M. C. Brandsma	Augustinusga	46	beleidsadviseur
K.T. Veldman	Surhuisterveen	54	wetenschapper, hoofd laboratorium

### PE-punten

In voorkomende gevallen wordt gebruik gemaakt van aangeboden opleidingen, bijscholingen en externe vergaderingen voor de leden van de Raad van Commissarissen en directeur bestuurder. Per ultimo 2019 zijn de volgende studiepunten behaald:

	2015	2016	2017	2018	2019
Mevrouw Anneke van Dellen Veenema	3,5	13	9,5	4	--
Mevrouw Audrey Helfrich Hartsema		7	9,5	4	6
De heer Dirk van der Bijl				4	6
De heer Wietse R. Terpstra				4	24
De heer Marten C. Brandsma				4	6
De heer Kees Veldman					6
De heer Riekele Heida	36,5	32	43,5	50	--
Mevrouw Emmy Elgersma					6

### 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; opgave manager economie bij provincie Fryslân, voetbaltrainer, voorzitter Stichting Beheer Sportaccommodatie Easterbuorren.
- K. Veldman; wetenschappelijk onderzoeker, projectleider

Directeur bestuurder:

- R. Heida; geen
- E.H. Elgersma; fractievoorzitter en gemeenteraadslid voor D66 in de gemeente Steenwijkerland, voorzitter van de Raad van Commissarissen van N.V. Waterbedrijf Drenthe, Advocaat, curator en bewindvoerder tot en met december 2019.

### Vacatures

In 2019 is de heer K.T. Veldman met een positieve zienswijze van de AW benoemd als commissaris bij de SWA. De vacature is ontstaan vanwege het aftreden en reglementair niet herkiesbaar zijn van mevrouw A. van Dellen-Veenema (per 30-11-2019).



## 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.

In 2019 heeft de Contactraad ingestemd met herbenoeming van mevrouw Audrey Helfrich- Hartsema. De Raad van Commissarissen heeft een melding zienswijze gedaan bij de Inspectie voor Leefomgeving en Techniek (ILT), uitvoerend orgaan voor de Autoriteit Wonen (AW). Daarmee is de procedure bij de AW voor een positieve zienswijze voor de herbenoeming van mevrouw Audrey Helfrich- Hartsema in gang gezet.

## Werkgeversrol

*Functioneren van de directeur bestuurder*

Het functionerings- en beoordelingsgesprek van de directeur bestuurder, de heer R. Heida, heeft vanwege zijn vertrek niet meer plaats gevonden. Het functionerings- en beoordelingsgesprek van de directeur bestuurder, mevrouw E.H. Elgersma zal vanwege de recente benoeming in 2019, in 2020 plaatsvinden.

Buitenpost, 9 juni 2020.

D. van der Bijl (voorzitter)

M. C. Brandsma

K.T. Veldman

A. Helfrich – Hartsema (vice-voorzitter) W.R. Terpstra



# **JARREKENING**

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

	Verslagjaar	Vorig verslagjaar
<b>VASTE ACTIVA</b>		
<b>Vastgoedbeleggingen</b>		
DAEB vastgoed in exploitatie	297.970	282.553
Niet DAEB vastgoed in exploitatie	671	663
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	<u>872</u>	<u>751</u>
	299.513	283.967
<b>Materiële vaste activa</b>		
Onroerende zaken en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	<u>787</u>	<u>745</u>
	787	745
Latente belastingvordering	<u>0</u>	<u>0</u>
	<u>0</u>	<u>0</u>
<i>Som der vaste activa</i>	300.300	284.712
<b>VLOTTENDE ACTIVA</b>		
<b>Vorraden</b>		
Overige voorraden	<u>192</u>	<u>187</u>
	192	187
<b>Vorderingen</b>		
Huurdebiteuren	91	90
Overheid	2	1
Belastingen en premies sociale verzekeringen	0	0
Overige vorderingen	64	64
Overlopende activa	<u>33</u>	<u>65</u>
	189	220
<b>Liquide middelen</b>	<u>6.933</u>	<u>5.502</u>
<i>Som der vlottende activa</i>	7.314	5.909
<b>TOTAAL ACTIVA</b>	<u><u>307.614</u></u>	<u><u>290.622</u></u>

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

	Verslagjaar	Vorig verslagjaar
<b>EIGEN VERMOGEN</b>		
Herwaarderingsreserve	239.628	223.813
Overige reserves	<u>50.884</u>	<u>48.586</u>
<b>Totaal eigen vermogen</b>	290.511	272.399
 <b>VOORZIENINGEN</b>		
Voorziening onrendabele investeringen en herstructurerings	27	28
Overige voorzieningen	<u>61</u>	<u>59</u>
<b>Totaal voorzieningen</b>	88	87
 <b>LANGLOPENDE SCHULDEN</b>		
Schulden/leningen kredietinstellingen	<u>14.500</u>	<u>17.000</u>
<b>Totaal langlopende schulden</b>	14.500	17.000
 <b>KORTLOPENDE SCHULDEN</b>		
Schulden aan kredietinstellingen	86	154
Schulden aan leveranciers	289	219
Belastingen en premies sociale verzekering	2.031	566
Schulden ter zake van pensioenen	0	25
Overige schulden	7	69
Overlopende passiva	<u>102</u>	<u>103</u>
<b>Totaal kortlopende schulden</b>	2.515	1.136
 <b>TOTAAL PASSIVA</b>	 <u><u>307.614</u></u>	 <u><u>290.622</u></u>

**WINST- EN VERLIESREKENING functioneel model (in € 1.000)**

	Verslagjaar	Vorig verslagjaar
Huuropbrengsten	14.982	14.720
Opbrengsten servicecontracten	215	212
Lasten servicecontracten	-247	-238
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-2.639	-2.610
Lasten onderhoudsactiviteiten	-2.750	-5.409
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-862	-1.048
<b>Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille</b>	<b>8.699</b>	<b>5.627</b>
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	363	375
Toegerekende organisatiekosten	-7	-9
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-182	-155
<b>Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille</b>	<b>173</b>	<b>211</b>
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	0	0
Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	14.456	70.767
<b>Waardeveranderingen vastgoedportefeuille</b>	<b>14.456</b>	<b>70.767</b>
Opbrengst overige activiteiten	12	13
<b>Netto resultaat overige activiteiten</b>	<b>12</b>	<b>13</b>
<b>Overige organisatiekosten</b>	<b>-504</b>	<b>-459</b>
<b>Leefbaarheid</b>	<b>-98</b>	<b>-128</b>
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	47	5
Rentelasten en soortgelijke kosten	-343	-478
<b>Saldo financiële baten en lasten</b>	<b>-296</b>	<b>-473</b>
<b>RESULTAAT VOOR BELASTINGEN</b>	<b>22.443</b>	<b>75.559</b>
<b>Belastingen</b>	<b>-4.330</b>	<b>-4.972</b>
<b>RESULTAAT NA BELASTINGEN</b>	<b>18.113</b>	<b>70.587</b>

## **kasstroom overzicht**

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de directe methode.

Verslagjaar

Vorig  
verslagjaar

### **Operationele activiteiten**

#### **Ontvangsten:**

Huren	14.981.242	14.635.693
Zelfstandige huurwoningen Daeb	14.941.416	14.596.465
Overige niet woongelegenheden niet Daeb	39.826	39.228
Vergoedingen	215.064	211.792
Overige bedrijfsontvangsten	11.953	13.304
Renteontvangsten	47.308	4.699
<i>Saldo ingaande kasstromen</i>	<u>15.255.566</u>	<u>14.865.487</u>

#### **Uitgaven:**

Personeelsuitgaven	-2.024.519	-1.813.828
Lonen en salarissen	-1.527.703	-1.397.793
Sociale lasten	-235.654	-208.820
Pensioenlasten	-261.162	-207.215
Onderhoudsuitgaven	-1.318.043	-4.329.502
Overige bedrijfsuitgaven	-1.561.561	-1.487.247
Renteuitgaven	-411.832	-557.122
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	-15.272	-198.721
Verhuurdersheffing	-1.899.276	-1.933.949
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	-97.954	-128.176
Vennootschapsbelasting	-2.898.666	-1.490.000
<i>Saldo uitgaande kasstromen</i>	<u>-10.227.123</u>	<u>-11.938.544</u>
Kasstroom uit operationele activiteiten	5.028.443	2.926.943

### **(Des)investeringsactiviteiten**

#### **MVA ingaande kasstroom activiteiten**

Verkoopontvangsten bestaande huur, woon- en niet woongelegenheden	<u>363.030</u>	<u>375.255</u>
<i>Tussentelling ingaande kasstroom MVA</i>	363.030	375.255

#### **MVA uitgaande kasstroom activiteiten**

Nieuwbouw huur, woon- en niet woongelegenheden	-1.334.948	-460.219
Investerings overig	-117.530	-49.286
Externe kosten bij verkoop	-7.476	-8.640
<i>Tussentelling uitgaande kasstroom MVA</i>	<u>-1.459.953</u>	<u>-518.145</u>
Kasstroom uit (des)investeringsactiviteiten	-1.096.923	-142.890

### **Financieringsactiviteiten**

#### **Ingaand**

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

#### **Uitgaand**

Aflossing door overheid geborgde leningen	<u>-2.500.000</u>	<u>-4.000.000</u>
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	-2.500.000	-4.000.000
Mutatie geldmiddelen	1.431.520	-1.215.946
Geldmiddelen per 1 januari	5.501.830	6.717.777
Geldmiddelen per 31 december	6.933.350	5.501.830

Jaarstukken 2019



## 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 2019 tot en met 31 december 2019.

#### **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.

### *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 weergegeven 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 waarden 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 6,8% zal stijgen. Deze schatting is gebaseerd op de voorlopige WOZ waardes met peildatum 1-1-2019.

#### **d. Schattingswijziging**

Op basis van het "Handboek modelmatig waarden marktwaarde" is in het vorige verslagjaar de zogenaamde marktwaarde van het vastgoed in exploitatie bepaald. Op 31 oktober 2019 publiceerde het Ministerie van BZK een geactualiseerde versie. Het belangrijkste gegeven in de geactualiseerde versie voor de SWA is:

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

De SWA was in 2016 verplicht de full versie toe te passen en heeft in 2017 de basisversie toegepast. Vanaf 2018 is de full versie weer toegepast. Op 4 juli 2019 is aan dansenvandervegt vastgoedconsultants de opdracht verstrekt om de waarde van ons bezit te bepalen. De theoretische waarde van ons bezit is voor 2/3 volledig getaxeerd deel en voor 1/3 deel een markttechnische update. De totale waarde van het vastgoed is door dansenvandervegt bepaald op 299 miljoen.

Op basis van de taxatie en de herziene versie van het handboek vermeerderd in dit verslagjaar de marktwaarde met € 15,4 miljoen en bedraagt ultimo verslagjaar € 298,6 miljoen. De verhoging is als volgt tot stand gekomen:

- Verschillen door wisselingen aan software	€ 0,5 miljoen	
- Leegwaarde	- 1,3 miljoen	
- Wijziging bezitsgegevens	- 4,2 miljoen	
- Mutatiekansen	- 4,0 miljoen	
- Disconteringsvoet	- 0,4 miljoen	
Totaal afname		€ 10,4 miljoen
- Effect een jaar opschuiven	- 9,7 miljoen	
- Parameterwijzigingen	- 5,3 miljoen	
- Instandhoudingsonderhoud	- 5,1 miljoen	
- Markthuur	- 5,5 miljoen	
- Voorraadmutaties	- 0,2 miljoen	
Totaal toename		<u>€ 25,8 miljoen</u>
Totaal vermeerderd		€ 15,4 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 2019 bedraagt deze grens € 720,42 (2018: € 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 Achkarspelen 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. Deze acht PMC's zijn onderverdeeld in 170 marktwaardewaarderingscomplexen.

##### *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 2019'). 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 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 markthuurlaag na mutatie wordt vervangen door de eigen streefhuurlaag, te weten 60% van de maximale huurlaag gebaseerd op het woningwaarderingssysteem met een maximum huurlaag gebaseerd op de 1<sup>e</sup> huurlaagtoppingsgrens in de systematiek van de huurlaagtoeslag;
- 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 streefhuurlaag, 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 houdend 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 waarderen 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 36,86% van het DAEB-bezit gebaseerd op het scenario doorexploiteren, in 2018 bedroeg dit 23,08%.

#### *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 2019 gestegen naar € 132.686,- (was in 2018 € 124.815,-). De verwachting met betrekking tot de ontwikkeling van de verkoopmarkt en daarmee ook de verkoopprijzen is in vergelijking met het beeld eind 2018 verbeterd.



#### Disconteringsvoet

De disconteringsvoet die is gehanteerd varieert tussen de 7,73% en 5,64%. De disconteringsvoet bedraagt gemiddeld 6,48% (in 2018 6,55%).

#### Mutatiegraad

De gemiddelde mutatiegraad bedraagt in 2019 7,09% en is met 0,47 gedaald ten opzichte van 2018 met een gemiddelde van 7,56%.

#### Waarderingscomplexen

De berekening van de marktwaarde is gebaseerd op het woningbezit dat is in ingedeeld in acht kasstroomgenererende complexen gebaseerd op de verhuurmogelijkheden en onderhoudsbeleid. De complexen zijn weer onderverdeeld naar waarderingscomplexen op basis van postcodegebied, bouwjaren en type. De verdeling in de bouwjaren van de waarderingscomplexen 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 waarderingscomplexen.

#### Beleidswaarde

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

Beleidswaarde (x€ 1.000)	DAEB en Niet DAEB TI	
	Zelfstandige woongelegenheden (EGW, MGW en BOGI) en garages	
	Verslagjaar	Vorig Verslagjaar
Netto Marktwaarde (kosten koper / conform balans)	298.641	283.216
Afslag beschikbaarheid (doorexpluiten)	-10.928	-28.950
Afslag betaalbaarheid (huur)	-129.153	-107.473
Afslag kwaliteit (onderhoud)	-25.364	-36.556
Afslag beheer (beheerkosten)	11.950	15.889
Beleidswaarde	<u>145.145</u>	<u>126.126</u>

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

- gemiddelde streefhuur per woning per maand € 481,89 (2018 € 460,26);
- lasten onderhoud per woning per jaar € 1.923 (2018 € 2.015,-);
- lasten beheer per woning per jaar € 566 (2018 € 534,-).

De beleidswaarde is vanaf het boekjaar 2018 ingevoerd. Bij Regeling van de Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties van 25 september 2019, nr. 2019-0000501148 zijn de beheer- en onderhoudsnormen geactualiseerd. De gehanteerde beheer- en onderhoudsnormen zijn vastgesteld overeenkomstig de voorwaarden van voornoemde regeling.

#### 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 een voorgaand 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, Buitenpost en Drogeham. Voor 2020 en de daaropvolgende jaren zijn voor € 632.757,- 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 € 52.952,-, 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 2019 is in totaal € 240 miljoen aan ongerealiseerde herwaarderingen in het eigen vermogen begrepen (2018: € 224 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 € 153 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 markthuur 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 7 aanwezige leningen kennen een vast rentepercentage en zijn verstrekt door de Bank Nederlandse Gemeenten. Het gemiddelde rentepercentage van de leningenportefeuille bedroeg in 2019 2,23% (2018 2,48%). We verwachten in 2020 een daling naar een gemiddelde rentepercentage van 1,78%. De gemiddelde looptijd van de leningenportefeuille bedraagt 3,8 jaar.

De eventuele afwijkende marktwaarde van de leningen is niet verstrekt door de kredietverstrekkers. Volgens eigenberekening bedraagt de marktwaarde van de leningen 15,4 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 27 november 2019 over de financiële continuïteit geoordeeld dat uit de dVi 2018, het accountantsverslag 2018 en de Assurancerapporten in zake de cijfermatige verantwoording en de naleving van specifiek wet en regelgeving blijkt dat bij onze organisatie, net als voorgaande jaren, de financiële continuïteit niet in gevaar is.

#### 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 2015 zijn conform aangifte vastgesteld door de belastingdienst. De aangiftes 2016 tot en met 2018 zijn nog in behandeling bij de belastingdienst. In de vennootschapsbelasting aangifte van 2018 is het gehele compensabel verlies verrekend. Een latentie is dan ook niet meer opgenomen. 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 2020 en daaropvolgende jaren zijn voor € 632.757,- nieuwbouwverplichtingen aangegaan.

#### **k. Gebeurtenissen na balansdatum**

Tot aan het vaststellen van het verslag hebben zich geen belangrijke gebeurtenissen, behoudens de maatschappelijke maatregelen als gevolg van het bestrijden van een virusinfectie, voorgedaan die noodzaken dit op te nemen in dit jaarverslag.

De virusinfectie, genaamd Corona, die vanaf maart 2020 de gezondheid van vele mensen in Nederland aantast en heeft aangetast, heeft ook gevolgen voor de economie in Nederland en mondiaal.

Hoewel de mogelijke financiële invloed op de bedrijfsvoering niet gedetailleerd ingeschat en geobjectiveerd is, blijkt uit de impactanalyse op hoofdlijnen dat de financiële continuïteit niet in het geding is. De maandelijksse huurstromen zijn stabiel. Het onroerend goed is courant en waardevast en de (verwachte toekomstige) financiële ratio's zijn goed en bieden de vereiste veiligheidsbuffers. Een significante interventie is gezien de huidige COVID-19 situatie niet noodzakelijk. Ontwikkelingen worden continu en nauwlettend gemonitord en opgevolgd. De door ons ingenomen schattingen in de jaarrekening achten wij passend.

Op basis van de momenteel beschikbare informatie, onze huidige kennis, de inmiddels genomen maatregelen en bestaande vermogensbuffer zijn wij van mening dat de door SWA bij het opmaken van deze jaarrekening gehanteerde continuïteitsveronderstelling niet geraakt wordt en dat wij ondanks de uitbraak van het coronavirus onze activiteiten in de toekomst kunnen voortzetten.

## Toelichting Balans (Activa in € 1.000,-)

	Verslagjaar	Vorig verslagjaar
<b>VASTGOEDBELEGGINGEN</b>		
<i>Daeb vastgoed in exploitatie</i>		
Grondkosten		
waarde 1 januari	14.931	14.766
investeringen	101	172
	15.032	14.938
af : boekwaarde verkopen	0	-3
af : overige mutaties	-15	-4
	15.017	14.931
Bouwkosten		
aanschafwaarde minus afschrijvingen	51.766	52.694
cumulatieve waardeveranderingen	-7.327	-7.327
waarde 1 januari	44.439	45.367
investeringen	1.069	647
	45.507	46.014
af: boekwaarde verkopen	0	-4
af: boekwaarde sloop	-4	0
af: afschrijving	-1.540	-1.571
	43.964	44.439
Vervaardings- of verkrijgingsprijs minus afschrijvingen en waardeve	58.981	59.370
marktwaarde 1-1	223.184	151.219
bij/af: marktwaarde bestaand bezit	16.744	72.241
bij: marktwaarde toevoeging bezit	370	340
af: marktwaarde afname bezit	-1.308	-616
	297.970	282.553
<i>Niet DAEB vastgoed in exploitatie</i>		
Grondkosten		
waarde 1 januari	26	26
investeringen	0	0
	26	26
af : boekwaarde verkopen	0	0
af : overige mutaties	0	0
	26	26
Bouwkosten		
aanschafwaarde minus afschrijvingen	7	9
cumulatieve waardeveranderingen	0	0
waarde 1 januari	7	9
investeringen	0	0
	7	9
af: boekwaarde verkopen	0	0
af: afschrijving	-1	-1
	6	7
Vervaardings- of verkrijgingsprijs minus afschrijvingen en waardeve	32	33
marktwaarde 1-1	630	467
bij/af: marktwaarde bestaand bezit	9	163
bij: marktwaarde toevoeging bezit	0	0
af: marktwaarde afname bezit	0	0
	671	663

**Toelichting Balans (Activa in € 1.000,-)**

	Verslagjaar	Vorig verslagjaar
<i>Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie</i>		
waarde 1 januari	751	1.055
bij: investeringen	1.292	526
af: vervallen project	0	-10
af: toevoeging sociaal vastgoed in exploitatie	-1.170	-819
af: voorziening onrendabele investering	-1	-1
	872	751
<b>MATERIELE VASTE ACTIVA</b>		
<i>Onroerende en roerende zaken ten dienste van exploitatie</i>		
aanschafwaarde	1.760	1.711
cumulatieve afschrijvingen	-1.015	-941
waarde 1 januari	745	770
bij: investeringen	118	49
af: afschrijvingen	-76	-74
	787	770
<b>FINANCIELE VASTE ACTIVA</b>		
<i>Latente belastingvordering</i>		
waarde 1 januari	0	3.016
fiscaal resultaat	0	-4.972
af te dragen	0	1.956
	0	0
verwachte aanwending volgend verslagjaar	0	0
<b>VORDERINGEN</b>		
<i>Overige vorderingen</i>		
nog lopende WSNP vorderingen	10	9
nota's vertrokken huurders	51	52
nota's zittende huurders	2	3
diverse kleine posten	1	0
	64	64
<i>Overlopende Activa</i>		
Licentie 2019- 2020 Aareon	33	65
	33	0

**Toelichting Balans (Passiva in € 1.000,-)**

	Verslagjaar	Vorig verslagjaar
<b>EIGEN VERMOGEN</b>		
<i>Herwaarderingsreserve</i>		
waarde 1 januari	223.813	151.685
realisatie uit hoofde van verkoop en sloop	-1.309	-616
toename uit hoofde van stijging van de marktwaarde	17.123	72.744
afname uit hoofde van daling van de marktwaarde	0	0
overige mutaties	0	0
	239.628	223.813
<i>Overige reserves</i>		
waarde 1 januari	48.586	50.127
toename uit hoofde van daling van de marktwaarde	0	0
afname uit hoofde van stijging van de marktwaarde	-17.123	-72.744
realisatie uit hoofde van verkoop en sloop	1.309	616
bij/af: jaarresultaat	18.113	70.587
	50.884	48.586
	290.511	272.399
<b>VOORZIENINGEN</b>		
<i>Voorziening onrendabele investering nieuwbouw</i>		
waarde 1 januari	28	28
toevoeging	0	0
aanwending	-1	-1
	27	28
verwachte aanwending volgend verslagjaar	27	28
verwachte looptijd langer dan 1 jaar	0	0
	27	28
<i>Voorziening jubileumuitkeringen</i>		
waarde 1 januari	59	52
toevoeging	4	7
aanwending	-2	0
	61	59
verwachte aanwending volgend verslagjaar	-8	-2
verwachte looptijd langer dan 1 jaar	53	57
	45	57
<b>LANGLOPENDE SCHULDEN</b>		
<i>Schulden/leningen kredietinstellingen</i>		
waarde 1 januari	17.000	21.000
toename leningen	0	0
aflossing	-2.500	-4.000
	14.500	17.000
aflossing 1e jaar na verslagjaar	-2.000	-2.500
aflossingen 2e t/m 5e jaar na verslagjaar	-8.000	-8.500
looptijd langer dan 5 jaar	4.500	6.000
	4.500	6.000
<b>KORTLOPENDE SCHULDEN</b>		
<i>Belastingen en premies sociale verzekering</i>		
vennootschapsbelasting	1.897	466
omzetbelasting	43	19
loonbelasting en sociale premies	91	80
	2.031	566
<i>Overlopende Passiva</i>		
vooruitontvangen huurontvangsten	102	103
vooruitontvangen schadeherstel	0	0
	102	103

## Toelichting op de winst- en verliesrekening

### a. Huuropbrengsten

De gemiddelde huurverhoging per 1 juli 2019 was 1,70% (in 2018 1,40%). Conform de wettelijke voorschriften en de afspraken met de huurdersvertegenwoordiging zal het huurverhogingspercentage per 1 juli 2020 1,95% 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 "g". 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 2019 had de Stichting Woningbouw Achtkarspelen gemiddeld 32 personeelsleden, van wie 10 parttimers, in dienst (28,1 formatieplaatsen, waarvan 10,5 technische dienst uitvoerend, 8,4 technische dienst ondersteunend, 6,6 administratie /verhuur en 2,5 overige). De verwachting is dat de komende jaren het aantal formatieplaatsen niet toe zal nemen. In 2019 zijn twee medewerkers in dienst getreden met een jaar contract, twee medewerkers met een tijdelijk contract en er is een nieuwe directeurbestuurder benoemd voor 4 jaar. Tijdelijk zijn twee medewerkers in dienst getreden. De gemiddelde leeftijd was ultimo 2019 50,1 jaar (2018 47,9 jaar). De beleidsdekkingsgraad van het betrokken pensioenfonds bedraagt ultimo 2019 volgens opgave van het fonds 113,1% en het gemiddelde in 2019 bedroeg 110,7%. 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 "g. Toerekening baten en lasten".

### e. Venootschapsbelasting

De specificatie van het fiscale resultaat is als volgt:

	Verslagjaar	Vorig Verslagjaar
Resultaat voor belastingen	22.442.650	75.558.710
<i>fiscale correcties af:</i>		
verkoopresultaat naar HIR*	-173.169	-211.443
waardeveranderingen MVA**	-17.123.477	-72.744.112
	-----	-----
	-17.296.646	-72.955.555
<i>fiscale correcties bij:</i>		
saneringssteunbijdrage	0	181.860
gemengde kosten (Oort)	4.400	4.400
fiscaal geactiveerde onderhoudskosten	-340.720	1.797.068
waardeveranderingen MVA**	14.147.963	9.217.973
	-----	-----
	13.811.643	11.201.301
Fiscaal resultaat	-----	-----
	18.957.648	13.804.456
Nog verrekenen fiscaal verlies voorgaande jaren		-12.103.158
correctie voorgaand fiscale afwaar-dering/afschrijving		
mva na aangifte voorgaand jaar	-1.590.055	6.163.209
	-----	-----
Belastbaar bedrag	17.367.593	7.864.507
<i>bepalen belastingdruk</i>		
19% (20%) van € 200.000,-	38.000	40.000
25% van af € 200.000,-	4.291.898	1.916.127
latentie voorgaand jaar	0	3.015.789
Totaal	-----	-----
	4.329.898	4.971.916

\* fiscale herinvesteringsreserve

\*\* materiële vaste activa

## f. WNT verantwoording

Tot en met 31 december 2019 was de heer Riekele Heida in dienst als directeurbestuurder. Deze functionaris wordt op basis van de Wet normering topinkomens (WNT) gekenmerkt als een topfunctionaris. Vanaf 1 november 2019 is mevrouw Emmy Elgersma benoemd als directeurbestuurder. In de maanden november en december 2019 bestond het bestuur uit twee leden. Voor het bepalen van de salarissen van de directeurbestuurders 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 2019 voor SWA is € 142.000,-.

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. De bezoldiging van de Raad van Commissarissen bedraagt in 2019 € 59.950,- (2018: € 46.112,-).

### Bezoldiging topfunctionaris

Leidinggevende topfunctionaris

bedragen x€ 1	R. Heida
Funciegegevens	directeurbestuurder
Aanvang en einde functievervulling in 2019	01/01 - 31/12
Deeltijdfactor in fte	1,0
(Fictieve) dienstbetrekking?	Ja
<i>Bezoldiging</i>	
Beloning plus belastbare onkosten vergoedingen	€ 120.767
Beloningen betaalbaar op termijn	<u>€ 21.141</u>
<i>Subtotaal</i>	€ 141.908
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	€ 142.000
- \- Onverschuldigd betaald bedrag	N.v.t.
Totale bezoldiging	€ 141.908
Reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	N.v.t.
<i>Gegevens 2018</i>	
Aanvang en einde functievervulling in 2018	01/01-31/12
Deeltijdfactor 2018 in fte	1,0
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
Totale bezoldiging in 2018	€ 139.426



**Bezoldiging topfunctionaris**

Leidinggevende topfunctionaris

bedragen x € 1	E. Elgersma
Functiegegevens	directeurbestuurder
Aanvang en einde functieervulling in 2019	01/11 - 31/12
Deeltijdfactor in fte	1,0
(Fictieve) dienstbetrekking?	Ja
<i>Bezoldiging</i>	
Beloning plus belastbare onkosten vergoedingen	€ 18.374
Beloningen betaalbaar op termijn	€ 3.483
<i>Subtotaal</i>	€ 21.857
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	€ 23.732
-/- Onverschuldigd betaald bedrag	N.v.t.
Totale bezoldiging	€ 21.857
Reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	N.v.t.

*Gegevens 2018*

Aanvang en einde functieervulling in 2018	N.v.t.
Deeltijdfactor 2018 in fte	N.v.t.
Beloning plus belastbare onkosten vergoedingen	N.v.t.
Beloningen betaalbaar op termijn	N.v.t.
<i>Subtotaal</i>	N.v.t.
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	N.v.t.
Totale bezoldiging in 2018	N.v.t.

**Toezichthoudende topfunctionarissen**

bedragen x € 1	A. Helfrich- Hartsema	W. Terpstra	A. van Dellen- Veenema
Functiegegevens	Voorzitter	lid	lid
Aanvang en einde functieervulling in 2019	01/01-31/12	01/01-31/12	01/01-30/11
Bezoldiging	€ 16.350	€ 10.900	€ 9.974
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	€ 21.300	€ 14.200	€ 12.994
-/- Onverschuldigd betaald bedrag	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
Totale bezoldiging	€ 16.350	€ 10.900	€ 9.974
Reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
<i>Gegevens 2018</i>			
Aanvang en einde functieervulling in 2018	01/01-31/12	01/07-31/12	01/01-31/12
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	€ 13.700	€ 6.906	€ 13.700
Bezoldiging	€ 9.071	€ 4.536	€ 9.071

bedragen x € 1	D. van der Bijl	M. Brandsma	K.T. Veldman
Functiegegevens	lid	lid	lid
Aanvang en einde functievervulling in 2019	01/01-31/12	01/01-31/12	01/12-31/12
Bezoldiging	€ 10.900	€ 10.900	€ 926
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	€ 14.200	€ 14.200	€ 1.206
-/- Onverschuldigd betaald bedrag	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
Totale bezoldiging	€ 10.900	€ 10.900	€ 926
Reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
<i>Gegevens 2018</i>			
Aanvang en einde functievervulling in 2018	01/01-31/12	01/12-31/12	N.v.t.
Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum	€ 13.700	€ 1.164	N.v.t.
Bezoldiging	€ 9.071	€ 756	N.v.t.

#### **g. 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	15.176	14.911
onroerende zaken niet zijnde woningen	40	39
leegstand	-234	-230
<b>totaal</b>	<b>14.982</b>	<b>14.720</b>
<i>Lasten verhuur en beheeractiviteiten</i>		
directe personeelslasten	-565	-518
verhuurderheffing	-1.899	-1.934
heffing Autoriteit Woningcorporaties	-15	-17
algemene beheerkosten	-159	-142
<b>totaal</b>	<b>-2.639</b>	<b>-2.610</b>
<i>Lasten onderhoudsactiviteiten</i>		
directe personeelslasten	-1.158	-1.061
algemene beheerkosten	-326	-365
planmatig onderhoud	-704	-1.235
energiebesparende maatregelen	341	-1.797
onderhoud op verzoek	-903	-951
<b>totaal</b>	<b>-2.750</b>	<b>-5.409</b>
<i>Overige directe operationele lasten exploitatie bezit</i>		
saneringssteunbijdrage	0	-182
onroerend zaakbelasting	-576	-582
waterschapslasten	-218	-215
brand- stormverzekering	-69	-69
<b>totaal</b>	<b>-862</b>	<b>-1.048</b>
<i>Overige organisatiekosten</i>		
directe personeelslasten	-288	-263
algemene beheerkosten	-81	-72
taxateur marktwaarde	-39	-41
betalde accountantscontrole jaarstukken	-77	-66
overige kosten accountant	-14	-12
fiscale advisering	-5	-4
<b>totaal</b>	<b>-504</b>	<b>-459</b>
<i>Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten</i>		
rente verstrekte lening SKZ	0	0
rente diversen	47	5
<b>totaal</b>	<b>47</b>	<b>5</b>
<i>Rentelasten en soortgelijke kosten</i>		
rente kapitaalmarkt leningen	-311	-441
afsluitprovisie	0	0
borgingskosten	-17	-21
bankkosten	-15	-16
rente rekening courant	0	0
<b>totaal</b>	<b>-343</b>	<b>-478</b>
<i>Directe personeelslasten</i>		
lonen en salarissen	-1.528	-1.398
sociale lasten	-246	-212
pensioenlasten	-236	-232
<b>totaal</b>	<b>-2.011</b>	<b>-1.842</b>
Solvabiliteit	94,4%	93,7%
Rentabiliteit totaal vermogen	6,0%	24,5%
Rentabiliteit eigen vermogen	6,2%	25,9%
Current ratio	2,9	5,2

Buitenpost, 9 juni 2020.

Emmy Elgersma  
directeurbestuurder

### **Vaststelling jaarstukken**

De Raad van Commissarissen heeft het verslag van de directeurbestuurder over het jaar 2019 bestudeerd. Voorts heeft de Raad van Commissarissen kennis genomen van de door KPMG afgegeven controleverklaring en het verslag van de bevindingen over de jaarrekening 2019

De Raad van Commissarissen heeft de jaarrekening vastgesteld.

Buitenpost, 9 juni 2020.

K. Veldman

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 € 18,1 miljoen is toegevoegd aan het eigen vermogen

## **Controleverklaring van de onafhankelijke accountant**

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

### **Verklaring over de in de jaarstukken opgenomen jaarrekening**

#### ***Ons oordeel***

Wij hebben de jaarrekening 2019 van Stichting Woningbouw Achtkarspelen (hierna 'de stichting') te Buitenpost (hierna 'de jaarrekening') gecontroleerd.

Naar ons oordeel geeft de in de jaarstukken opgenomen jaarrekening een getrouw beeld van de grootte en samenstelling van het vermogen van Stichting Woningbouw Achtkarspelen per 31 december 2019 en van het resultaat over 2019 in overeenstemming met de vereisten voor de jaarrekening bij en krachtens artikel 35 van de Woningwet en de Wet normering topinkomens (WNT).

De jaarrekening bestaat uit:

- 1 de balans per 31 december 2019;
- 2 de winst- en verliesrekening over 2019; 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 de Regeling Controleprotocol WNT 2019 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.

#### ***Naleving anticumulatiebepaling WNT niet gecontroleerd***

In overeenstemming met het Controleprotocol WNT 2019 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 de jaarstukken opgenomen andere informatie**

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

- het Bestuursverslag, inclusief het Volkshuisvestelijk verslag;
- 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 36 en 36a 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 in rubriek A van het accountantsprotocol zoals opgenomen in bijlage 4 bij artikel 17 van de Regeling toegelaten Instellingen volkshuisvesting 2015 en de Nederlandse Standaard 720. Deze werkzaamheden hebben niet dezelfde diepgang als onze controlewerkzaamheden bij de jaarrekening.

Het bestuur is verantwoordelijk voor het opstellen van de andere informatie, waaronder het Bestuursverslag, het Volkshuisvestingsverslag en de overige gegevens in overeenstemming met artikel 36 en 36a 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 de vereisten voor de jaarrekening bij en krachtens artikel 35 van de Woningwet en de WNT.

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 gerede 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, de Regeling Controleprotocol WNT, 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 gerede 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, 9 juni 2020

KPMG Accountants N.V.

A.G. Lohuis RA





Krúswei Harkema