

Jaarverslag 2019



**eigen
bouw**

Jaarverslag 2019

Datum: juni 2020

Vastgesteld DB: 29-06-2020

Goedgekeurd RvT: 29-06-2020

Stichting Eigen Bouw

Karveel 4, 7429 BJ Colmschate
Telefoonnummer: (0570) 614540
E-mail: info@eigenbouw.nl

INHOUDSOPGAVE

	Blz.
Bestuursverslag	1 – 9
Verslag Raad van Toezicht	10 – 13
Kengetallen	14
Jaarrekening	
1. Balans per 31 december 2019	15 – 16
2. Winst- en verliesrekening over 2019	17
3. Kasstroomoverzicht	18
4. Toelichting waarderingsgrondslagen balans en resultaatbepaling	19 – 21
5. Toelichting op de balans	22 – 31
6. Niet uit de balans blijkende verplichtingen	32 – 33
7. Toelichting op de winst- en verliesrekening	34 – 38
8. Overige gegevens	39
9. Controleverklaring	40 – 43

BESTUURSVERSLAG

ALGEMEEN

Stichting Eigen Bouw is ontstaan door omzetting van de vereniging: Woningvereniging Eigen Bouw, die een voortzetting was van de op 25 mei 1914 opgerichte Coöperatieve Vereniging Eigen Bouw. De huidige statuten zijn vastgesteld per notariële akte op 31 december 2009.

De stichting heeft als doel uitsluitend werkzaam te zijn op het gebied van de volkshuisvesting. De stichting is formeel een particulier verhuurder en is werkzaam in de gemeente Deventer. Eigen Bouw staat ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel voor Oost Nederland, onder nummer 38005507. Het boekjaar loopt van 1 januari tot en met 31 december.

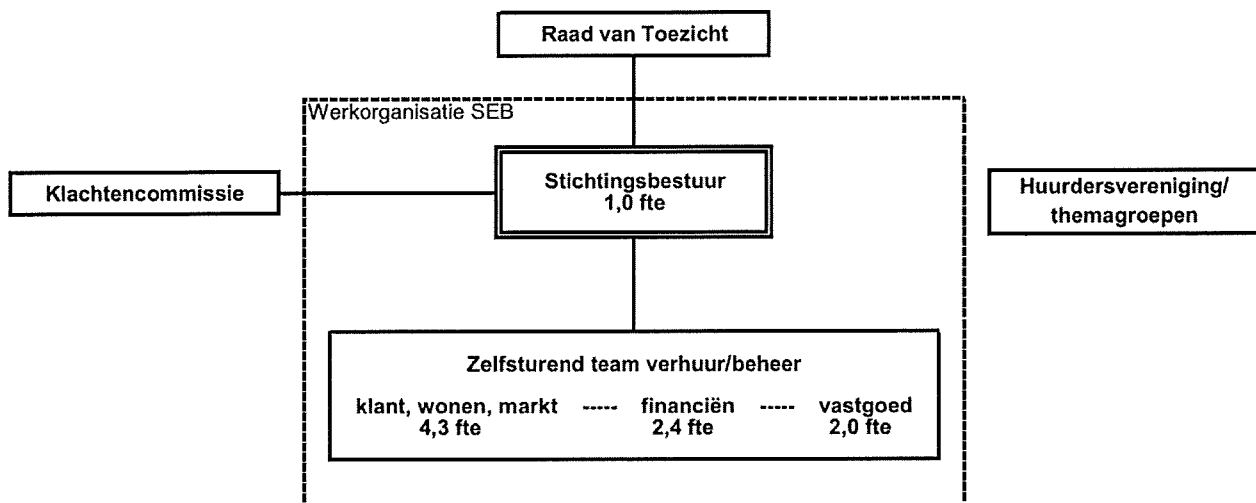
STRUCTUUR VAN DE ORGANISATIE

De Stichting Eigen Bouw heeft als organen:

- de Raad van Toezicht
- de klachtencommissie
- het bestuur

Huurdersvereniging Eigen Bouw en/of tijdelijke themagroepen bestaande uit actieve huurders en leden van bewonerscommissies functioneren als gesprekspartner met het bestuur.

De organisatiestructuur kan als volgt worden weergegeven:



De Raad van Toezicht

De Raad van Toezicht houdt toezicht op het beleid van het bestuur en de algemene gang van zaken binnen Stichting Eigen Bouw. Daarnaast staat de Raad van Toezicht de directeur-bestuurder gevraagd en ongevraagd met advies terzijde. De Raad van Toezicht beschikt over een aantal specifieke verantwoordelijkheden, waaronder het benoemen van de accountant die het jaarverslag en de jaarrekening controleert. De wijze waarop de raad haar taken vervult staat in het Reglement Raad van Toezicht d.d. januari 2010.

De volgende personen maakten in 2019 deel uit van de Raad van Toezicht:

F.H. Schutte	voorzitter
G.J. van Raan	lid
J.P.H.M. Piercy	lid

Voor mutaties binnen de Raad van Toezicht zijn kwaliteitsprofielen en een werving- en selectie- procedure uitgewerkt. Conform het rooster van aftreden was de heer G.J. van Raan per 1 maart 2019 aftredend. Na consultatie van de directeur-bestuurder en overige leden van de Raad van Toezicht is de heer van Raan herbenoemd voor een 3^e zittingstermijn van 4 jaar.

De klachtencommissie

Huurders die klachten hebben over het handelen of nalaten van de stichting of personen die voor de stichting werkzaamheden verrichten, kunnen deze klachten indienen bij een onafhankelijke klachtencommissie. De klachtencommissie heeft tot taak het bestuur over de behandeling van deze klachten te adviseren.

In het Reglement Klachten(advies)commissie d.d. 06-07-2010 heeft de Raad van Toezicht regels vastgelegd omtrent de samenstelling en werkwijze van de commissie en de daarmee samenhangende informatievoorziening.

In de klachtencommissie hadden in 2019 de navolgende personen zitting:

J.J.M. van Gessel	voorzitter
R.J. Eckermann	secretaris
L.A. Borgers	lid

Conform het rooster van aftreden was de heer J.J.M. van Gessel per 31 december 2019 aftredend. Met instemming van het bestuur van Stichting Eigen Bouw is hij herbenoemd voor een periode van 3 jaar.

De klachten(advies)commissie heeft in 2019 geen klachten ontvangen.

In juni 2019 heeft de Klachten(advies)commissie deelgenomen aan een stakeholdersbijeenkomst met actieve huurders, leden van bewonerscommissies, personeel en netwerkpartners om onderwerpen aan te dragen voor het nieuwe ondernemingsplan van Eigen Bouw.

Het bestuur

De stichting wordt vanaf 1-1-2010 bestuurd door een directeur-bestuurder, de heer A.B.A.M. Nijland, die de stichting in alle opzichten vertegenwoordigt.

De directeur-bestuurder geeft rechtstreeks leiding aan het zelfsturend team verhuur/beheer.

In het zelfsturend team zijn de disciplines klant/wonen/markt, financiën en vastgoed ondergebracht. Binnen het zelfsturend team worden de werkzaamheden onderling gecoördineerd door een drietal regisseurs.

TAKEN EN ROLINVULLING DIRECTEUR-BESTUURDER

De directeur-bestuurder is belast met het besturen van de onderneming en is verantwoordelijk voor het formuleren en realiseren van de doelstellingen, de strategie, het beleid, de financiering en de resultaat-ontwikkeling van de stichting. De bestuurder is daarnaast verantwoordelijk voor het naleven van wet- en regelgeving en het beheersen van risico's. In de akte van statutenwijziging Stichting Eigen Bouw d.d. 31-12-2009 en het directiestatuut d.d. januari 2010 zijn de taken, verantwoordelijkheden en bevoegdheden van de directeur-bestuurder nader vastgelegd.

De directeur-bestuurder heeft in het jaar 2019 vijf keer aan de Raad van Toezicht verslag gedaan over de voortgang van de onderneming. De informatiestrekking omvat als vaste onderdelen algemene zaken, personeel & automatisering, financieel beheer, voortgang (strategische)projecten en de resultaten van contacten met belanghebbenden. Besluiten van de bestuurder worden vastgelegd in een register. De besluitenlijst en onderliggende documenten worden aan de Raad van Toezicht verstrekt. Besluiten die betrekking hebben op het vaststellen van beleidsplannen, die van materiële betekenis zijn voor de stichting en/of voor de bestuurder, alsmede besluiten tot het aangaan van transacties waarbij tegenstrijdige belangen van de bestuurder spelen behoeven de goedkeuring van de Raad van Toezicht.

In 2019 zijn geen tegenstrijdige belangen gemeld of vastgesteld.

Naast het periodieke overleg voerde de directeur-bestuurder in 2019 één keer een extra overleg met de Raad van Toezicht over de uitgangspunten voor het ondernemingsplan 2020 - 2025.

Op 9 maart 2020 heeft een gesprek plaatsgevonden tussen de Raad van Toezicht en de directeur-bestuurder over de onderlinge relatie en het functioneren van de directeur-bestuurder in de periode 1 januari t/m 31 december 2019. Van dit gesprek is een schriftelijk verslag gemaakt.

Conform artikel 25 van de statuten van Stichting Eigen Bouw vindt jaarlijks een gezamenlijk overleg met directe belanghebbenden plaats. Op 20 juni 2019 hebben leden van de klachtencommissie, enkele actieve huurders, bewonerscommissies, netwerkpartners, personeel en de directeur-bestuurder deelgenomen aan een stakeholdersbijeenkomst om aandachtspunten te benoemen voor het ondernemingsplan 2020 – 2025.

In het kader van de wet op de ondernemingsraden voerde de directeur-bestuurder drie keer met de werknemers overleg over het voorgenomen besluit om de organisatie van Stichting Eigen Bouw te wijzigen.

In diverse individuele gesprekken werden de contacten met de netwerkpartners en overige belanghebbenden onderhouden. Daarnaast vertegenwoordigt de directeur-bestuurder Eigen Bouw in de Bestuurlijke overleggen Wonen en Fossielvrij & Betaalbaar Wonen, Slim warmtenet Zandweerd, de stuurgroep gebiedsontwikkeling Julianabuurt, het Platform Wonen Deventer en het P&O netwerk woningcorporaties Stedendriehoek.

INTEGRITEITSCODE/KLOKKENLUIDERREGELING

Het bestuur en de Raad van Toezicht zijn verantwoordelijk voor de inrichting en toepassing van de governance in de onderneming. Zij werken daarbij vanuit de Governance Code Woningcorporaties. Bovendien is een integriteitscode en klokkenluidersregeling vastgesteld. Deze codes zijn bij Stichting Eigen Bouw van toepassing op de Raad van Toezicht, de directeur-bestuurder en de medewerkers. De laatst gewijzigde versie van de integriteitscode en klokkenluidersregeling is vanaf 15 juli 2010 van kracht.

RISICOBEBEERSING- EN CONTROLESYSTEEM

Het bestuur is verantwoordelijk voor goede risicobebeping en de Raad van Toezicht houdt hierop toezicht. In 2014 heeft Eigen Bouw op basis van de "ferma Risk Management Standard" een analyse uitgevoerd van haar voornaamste risico's. In een matrix zijn de waarschijnlijkheid en gevolgen van de risico's met bijbehorende beheersmaatregelen samengevat. Als instrumenten van het interne risicobebeping- en controlesysteem hanteert Stichting Eigen Bouw onder andere: de financiële meerjarenbegroting die gebaseerd is op het strategisch voorraadbeleid en de jaarbegroting die daaruit wordt afgeleid. De realisatie, van de reguliere bedrijfsvoering, wordt bewaakt via financiële kwartaalrapportages. Bij projecten geschiedt dit met voortgangs- en financiële maandrapportages. Voorts zijn de belangrijkste risico's die grote financiële gevolgen kunnen hebben zoals storm, brand en dergelijke verzekerd. Er is gekozen voor een minimale risicostructuur. Het financiering- en beleggingsbeleid is uitgewerkt en vastgelegd in een treasury statuut.

De goede werking van de aanwezige beheersmaatregelen in de organisatie wordt periodiek getoetst door de externe accountant en door onderzoeken betreffende de kwaliteit van geboden dienstverlening.

ONDERNEMINGSPLAN 2015 TOT 2020

Eind 2014 is het ondernemingsplan "Vooruit in de 21^{ste} eeuw" door de Raad van Toezicht van Eigen Bouw vastgesteld. Belangrijk onderdeel van dit plan is te komen tot een toekomstbestendig Eigen Bouw.

Voor het jaar 2019 waren diverse speerpunten aangewezen waarvan de voornaamste hierna aan de orde komen.

Herpositionering, communicatie en marketing

Als vervolg op de herpositionering van Eigen Bouw en vernieuwing van de huisstijl zijn enkele on- en offline campagnes gevoerd, gericht op één en twee persoonshuishoudens met middeninkomens, om onze stichting verder te profileren. Daarnaast hebben we een deel van onze bestaande communicatiemiddelen gerestyled naar de nieuwe huisstijl. Ook werden optimalisaties op de website en het klantportaal doorgevoerd om de vindbaarheid en gebruiksvriendelijkheid te verbeteren.

Om ons imago als maatschappelijk betrokken ondernemer te versterken hebben we diverse Deventer evenementen en Stichting Present gesponsord. Bij sponsoring wordt een tegenprestatie gevraagd in de vorm van een naamsvermelding o.d.. Daarnaast werden donaties gedaan aan vier bewonerscommissies en twee activiteitencommissies. Ook werden diverse wensen van bewonersgroepen op het gebied van leefbaarheid gehonoreerd. Voor een donatie vraagt SEB geen tegenprestatie.

Vrijwilligers uit De Kogge hebben in 2019 de gelegenheid gehad om op kosten van Eigen Bouw een (herhalings)cursus tot AED-bedieners te volgen.

Participatie en verantwoording

In 2018 hebben we een nieuwe kijk op participatie en stakeholdersmanagement ontwikkeld. In het positionpaper "Eigen Bouw gekend en verbonden" hebben we beschreven wie en waar we van zijn, welke ambities we willen waarmaken en hoe we dat denken te doen. In 2019 is daar verder invulling aan gegeven door actief het gesprek aan te gaan met onze belangrijkste stakeholders. Die gesprekken hebben we onder andere gevoerd voor het nieuwe ondernemingsplan. Ook zijn we informeel het gesprek aangegaan met bewoners op complexniveau tijdens zgn. "Happie Doen"-bijeenkomsten". Waar mogelijk en gewenst proberen we nieuwe bewonerscommissies op te zetten.

Tevens werd in 2019 het gesprek met enkele betrokken huurders voortgezet over eventuele nieuwe vormen van Huurdersparticipatie. De vertegenwoordigers van onze huurders hebben daarbij hun voorkeur uitgesproken vooral mee te willen praten over het eigen wooncomplex en een enkele keer over een bepaald thema. Zo werd er in februari 2019 een themagroep gevormd waarmee het huurbeleid is besproken.

Onze inspanningen en het veranderende speelveld in de volkshuisvesting hebben er toe geleid dat de gemeente Deventer en de woningcorporaties Eigen Bouw als een waardevolle gesprekspartner zien als het gaat om de huisvesting van huurders met een midden- en hoog inkomen. Ook Eigen Bouw onderschrijft het belang van samenwerking en het onderling afstemmen van beleidsvoornemens betreffende de Deventer (huur)woningmarkt. In 2019 heeft Eigen Bouw in aanvulling op de prestatieafspraken die de gemeente met de woningcorporaties maakt een "Bod aan de Deventer Samenleving" gedaan. In het bod geeft Eigen Bouw aan waar zij voor staat, waar ze aan wil werken en wat de gemeente en de woningcorporaties op volkshuisvestelijk gebied van Eigen Bouw mogen verwachten. De geleverde prestaties worden jaarlijks achteraf verantwoord aan het gemeente bestuur.

Door aan te sluiten bij netwerken in de stad en tijdens informele lunchgesprekken vertellen we de rest van de relaties waar we mee bezig zijn.

Organisatieontwikkeling

Eind 2018 is een toekomstvisie gepresenteerd voor een efficiëntere inrichting van onze organisatie, met als uitgangspunten beperking organisatorische kwetsbaarheid, meer beleidskracht, het versterken van de professionaliteit van de frontoffice en een betere projectorganisatie. Het is de intentie om de gewenste aanpassingen in 3 jaar tijd met ondersteuning van een adviseur/procesbegeleider door te voeren. Het ontwikkelplan "Organisatie van de Toekomst" is in april 2019 door de Raad van Toezicht goedgekeurd, nadat het voorgenomen bestuursbesluit eerst ter advisering aan de vakbonden en het personeel was voorgelegd. Aansluitend is gestart met het opstellen van nieuwe functieprofielen, het uitvoeren van ontwikkelassessments, het opstellen van ontwikkelplannen en het houden van plaatsings- of exitgesprekken met medewerkers.

Tevens is een implementatieplan geschreven voor de nieuwe werkwijze van het team Klant Wonen & Markt en een inventarisatie gemaakt welke processen van het team aanpassing behoeven. Vanaf 2020 wordt de nieuwe werkwijze stapsgewijs binnen het team Klant Wonen & Markt ingevoerd.

Resultaatgericht samenwerken in dagelijks en planmatig onderhoud

Eigen Bouw wil een stabiele regisserende woningverhuurder zijn en werken aan een effectieve en efficiënte organisatie ten dienste van haar huurders. Resultaatgericht samenwerken (RGS) in -dagelijks en -planmatig onderhoud wordt door Eigen Bouw gezien als mogelijk middel om haar doelstellingen te bereiken.

Na een zorgvuldig selectietraject is in 2018 samen met Wolters TVO een intentieovereenkomst gesloten om gedurende een aanloopperiode van 1½ jaar het RGS-planmatig onderhoud op te zetten voor het vastgoed van Eigen Bouw. Tijdens die periode zijn onder andere procedure- en resultaatafspraken (prijs, kwaliteit en klanttevredenheid) gemaakt alsmede een voorspelbare meerjaren-onderhoudsplanung opgesteld. Begin 2020 besloten partijen de samenwerking voor een periode van 7 jaar te continueren.

In de eerste helft van 2020 wil Eigen Bouw via een selectieproces een partner kiezen om het RGS-dagelijks onderhoud samen op te zetten.

Realisatie uitvoeringsprogramma strategisch voorraadbeleid

In 2017 heeft de Raad van Toezicht, na advisering door de huurders, de eindrapportage van het Strategisch Voorraadbeleid 2017 - 2021 goedgekeurd. Vervolgens is met de voorbereiding van het uitvoeringsprogramma gestart. Gekozen is om een projectorganisatie op te zetten die werkt conform het Design Build en Maintenance model.

Met de projectvoorbereidingen zijn tot eind 2019 de volgende vorderingen gemaakt:

- Nieuwbouw 84-86 appartementen Rubensstraat/Nic. Maesstraat:
Het bestemmingsplan is vastgesteld. De vraagspecificatie, aannemerselectie en ontwerpkeuze zijn gemaakt. Door stikstof-problematiek i.v.m. "Natura 2000 - Uiterwaarden de IJssel" is de omgevings-vergunning nog niet verstrekt;
- Renovatie en energetische verbeteringen 72 portiekflats Rembrandtkade 33 t/m 104:
De vraagspecificatie en aannemerselectie zijn gemaakt. Opdrachtverstrekking is in voorbereiding. Verwachte start uitvoering 2^e helft 2020;
- Grootonderhoud en energetische verbeteringen van 30 portiekflats Ceintuurbaan 137 – 195:
De vraagspecificatie en aannemerselectie zijn gemaakt. Opdrachtverstrekking is in voorbereiding. Verwachte start uitvoering 1^e helft 2020;
- Dak- en gevelonderhoud aan 54 eengezinswoningen in het Oranjekwartier;
Akkoord samenwerkende partners op ambitiedocument en intentieovereenkomst gebiedsontwikkeling Julianabuurt. Het ontwerp, de vraagspecificatie en aannemerselectie zijn gemaakt. Opdrachtverstrekking is in voorbereiding. Verwachte start uitvoering 1^e helft 2020;

Bij de projectvoorbereidingen worden huurders en bewoners van omliggende woningen betrokken middels klankbordgroepen en/of informatiebijeenkomsten.

Naast de voorbereiding van nieuwbouw, renovatie en verduurzaming werden gesprekken/onderhandelingen gevoerd over de verkoop van 36 eengezinswoningen in het Oranjekwartier en blijven we alert op kansen voor (eventuele) aankoop van circa 40 appartementen.

Verduurzaming woningbezit

In het bod aan de Deventer Samenleving heeft Eigen Bouw de toezegging gedaan om te werken naar een woningbezit met een gemiddeld energielabel B per 2025. Het beleid van de rijksoverheid is erop gericht dat de bestaande woningvoorraad voor 2050 gasvrij moet worden gemaakt. Voor het realiseren van een gasloze (fossielvrije) huurvoorraad hebben we in 2017 samen met de provincie Overijssel, de gemeente Deventer en de woningcorporaties de eerste stap gezet door het ondertekenen van het "Pact van de Oude Raadzaal". In het pact hebben de partijen de intentie uitgesproken om gezamenlijk een routekaart met uitvoeringsagenda voor de komende jaren op te stellen en verkregen kennis te delen.

In Deventer wordt dit opgepakt door de projectgroep Fossielvrij en Betaalbaar Wonen. De wijk Zandweerd is daartoe als proeftuin aangewezen. In de projectgroep SWZ waarin ook Eigen Bouw participeert onderzoeken we de technische mogelijkheden en haalbaarheid tot realisatie van het Slim Warmtenet Zandweerd. Door plannen voor energiebesparing en maatregelen voor een fossielvrije huurvoorraad te combineren met de uitvoering van (groot)onderhoud blijven de meerkosten van deze ingrepen beperkt. Hiertoe heeft Eigen Bouw in 2019 een verduurzamingsstrategie voor haar wooncomplexen uitgewerkt.

Alle Eigen Bouw woningen zijn van een energielabel voorzien. Bij elke mutatie zijn we verplicht het energielabel aan de nieuwe huurder te verstrekken. Daarnaast gebruiken we het energielabel om toekomstige (energie)maatregelen te plannen en de voortgang van de verduurzamingsopgave te monitoren. De gemiddelde energie-index van het woningbezit van Eigen Bouw is in 2019 met 0,05 verbeterd en bedraagt per 31-12-2019: 1,75. Dit komt overeenkomst met energielabel C. Zevenenvijftig procent (2018: 53%) van het woningbezit heeft inmiddels een groen energielabel (label A, B of C).

Ondernemingsplan 2020 tot 2025

Eind 2019 verliep de houdbaarheidsdatum van ons ondernemingsplan 'Vooruit in de 21^e eeuw'. In 2019 hebben we daarom een nieuw ondernemingsplan opgesteld voor de periode 2020 tot 2025. Het is een voorzetting van de reeds ingeslagen weg van Eigen Bouw. Voor de input van het nieuwe ondernemingsplan hebben we de Raad van Toezicht bevraagd, is een stakeholdersbijeenkomst georganiseerd, zijn de ontwikkelingen op de Deventer woningmarkt onderzocht, de eerste uitvoeringsjaren van ons strategisch voorraadbeleid geëvalueerd en zijn de medewerkers van Eigen Bouw geconsulteerd. We hebben ons daarbij laten ondersteunen door het adviesbureau voor woningmarkt en leefomgeving Companen. Op 9 december 2019 heeft de Raad van Toezicht het Ondernemingsplan 2020 tot 2025 goedgekeurd. Het resultaat zal in het voorjaar van 2020, tijdens een stakeholdersbijeenkomst, aan een breder publiek gepresenteerd worden.

FINANCIËN

De winst- en verliesrekening over 2019 sluit af met een positief jaarresultaat van € 1.142.305. Begroot was +/- € 1.460.753. Ten opzichte van het verslagjaar 2018 is er sprake van een verschil van het resultaat ad. +/- € 1.339.041.

De toename van het resultaat met circa € 1.339 (x 1.000) kan als volgt worden verklaard:

Hogere opbrengst huren	392	
Hogere vergoedingen	32	
Lagere overige waarde veranderingen van (im)materiële vaste activa	618	
Per saldo lagere rentelasten	640	
		1.682
Lagere overige bedrijfsopbrengsten	-2	
Hogere afschrijvingen materiële vaste activa	-84	
Per saldo hogere lonen en salarissen, sociale- en pensioenlasten	-93	
Hogere kosten onderhoud	-31	
Hogere overige bedrijfslasten	-133	
		-343
		1.339

De hogere opbrengst huren vloeit voort uit het in exploitatie nemen van complex 221/229 Het Baken, de jaarlijkse huurverhoging, huuraanpassingen door harmonisatie en woningverbetering. Ook was er sprake van minder huurderwing wegens leegstand.

De hogere vergoedingen is het saldo van de ontvangst van een hoger voorschotbedrag en minder terugbetaling daarvan bij de afrekening van geleverde goederen en diensten aan huurders. Ook kwamen hogere kosten ten laste van het glasverzekering- en servicefonds.

De lagere overige waardeveranderingen van (im)materiële vaste activa is het verschil van de afboeking in 2019 van de sloopkosten van de eengezinswoningen van complex 41 Nic. Maesstraat/Rubensstraat en het in 2018 afgeboekte bedrag van het onrendabele deel op de aankoop van complex 221/229 Het Baken.

De per saldo lagere rentelasten vloeien voort uit lagere opbrengsten op uitgezette liquide middelen en lagere lasten voornamelijk door (vervroegde) aflossingen en herfinanciering van de leningenportefeuilles.

De lagere overige bedrijfsopbrengsten zijn enerzijds het gevolg van een lagere vergoeding voor algemeen beheer/administratie van geleverde goederen en diensten aan huurders en anderzijds door lagere overige opbrengsten.

De hogere afschrijvingen materiële vaste activa komen onder andere voort uit meer investeringen/verbeteringen in woningen en gebouwen in exploitatie. Ook werd er meer afgeschreven op geactiveerde investeringen in bedrijfsmiddelen ten dienste van de exploitatie.

De per saldo hogere lonen en salarissen, sociale lasten en pensioenlasten zijn een gevolg van het (tijdelijk) vervangen/uitbreiden van het aantal Fte als gevolg van vertrek en arbeidsongeschiktheid, toegekende periodieken en de eenmalige en structurele loonsverhoging door de inwerkingtreding van een nieuwe cao-woondiensten. Tevens werd meer ziektegeld ontvangen en minder premies sociale lasten en pensioenverzekeringen betaald.

De lagere kosten onderhoud worden veroorzaakt door een daling van de kosten (-53) van het niet cyclische onderhoud (dagelijks onderhoud, mutatieonderhoud en onderhoudscontracten). Meer uitgaven (84) waren er voor het cyclische onderhoud (planmatig onderhoud en basiskwaliteit).

De hogere overige bedrijfslasten > € 10 (x 1.000) kunnen als volgt worden gespecificeerd:

- Belastingen		-10
- Verhuurdersheffing		-15
- Levering goederen en diensten		-32
- Kosten bereidstellingsprovisie		-58
- Dotatie personele voorzieningen		-78
- Algemene kosten		
* Kosten externe controles	10	
* Kosten A/O		
- Ondernemingsplan	-19	
- Herpositionering SEB	23	
- Woonruimte verdeel systematiek	19	
- Participatie en verantwoording	12	
- Financieel-/bankrelatiemanagement	112	
- Organisatie ontwikkeling	-84	
- Financiële meerjaren prognose/toepassen marktwaarde	-11	
- Overige posten	-8	
		44
*Diverse algemene kosten		6
		60
Per saldo		-133

Fiscale positie

Vanaf 1 januari 2006 geldt voor woningcorporaties een partiële belastingplicht en met ingang van 1 januari 2008 een integrale belastingplicht voor de vennootschapsbelasting. Met de belastingdienst is afgestemd dat de bedrijfsactiviteiten van Stichting Eigen Bouw als normaal vermogensbeheer worden geduid. Derhalve drijft Stichting Eigen Bouw geen onderneming in de zin van de Wet Vennootschaps-belasting 1969 met als gevolg dat zij niet belastingplichtig is voor de vennootschapsbelasting.

Op 27 maart 2017 heeft de belastingdienst bevestigd dat de activiteiten als opgenomen in het geactualiseerde strategisch voorraadbeleid van Stichting Eigen Bouw geen aanleiding vormt dat standpunt te herzien.

PERSONEEL

De werkorganisatie telt per 31 december 2019 elf personeelsleden en 8,7 Fte. Het percentage mannen en vrouwen ten opzichte van het aantal Fte bedroeg aan het eind van het jaar 2019 respectievelijk 55% en 45%.

Met alle elf medewerkers zijn arbeidsovereenkomsten voor onbepaalde tijd afgesloten. Hun arbeidsvoorwaarden zijn geregeld in de CAO-woondiensten. Vier medewerkers zijn op fulltime basis werkzaam en zeven werknemers op parttime basis.

Daarnaast werd ter compensatie van het vertrek van één werknemer en om extra werkdruk op te vangen als gevolg van ziekte en projectwerkzaamheden tijdelijk gebruik gemaakt van de diensten van enkele inleenkrachten en zzp'ers. Op freelance basis werd de verslaglegging verzorgd van de vergaderingen van de directeur-bestuurder met de Raad van Toezicht en van de belanghoudersbijeenkomst(en) alsmede de verslaglegging en het secretariaat gevoerd van de klachtencommissie.

In 2019 heeft Stichting Eigen Bouw € 19.054 uitgegeven voor opleidingen en scholing van het personeel.

Het ziekteverzuim bedroeg in 2019 in totaal 18,33% (in 2018: 9,11%). Hiervan bestond 16,29% uit langdurig (>6 weken) ziekteverzuim.

Om de uitvoering van het vastgestelde beleid met betrekking tot arbeidsomstandigheden te bewaken is één van de personeelsleden aangewezen om als preventiemedewerker te fungeren. De preventiemedewerker is belast met het bewaken en opstellen van de risico inventarisatie & evaluatie en met het aansturen van de BHV'ers. In het verslagjaar hebben geen ongevallen of calamiteiten in het bedrijf plaatsgevonden.

Op grond van artikel 11.3 van de CAO woondiensten zou bij Stichting Eigen Bouw een ondernemingsraad moeten zijn ingesteld. Op 22-2-2018 hebben de aftredende OR-leden het bestuur laten weten dat er voor die (wettelijke) samenwerkingsvorm onvoldoende draagvlak is onder het personeel. Vanaf eind 2018 organiseert de werkgever conform artikel 35.b van de wet op de ondernemingsraden tenminste tweemaal per jaar een personeelsvergadering.

DE HUURVOORRAAD

Door de aankoop van complex 221/229 Het Baken werd de huurvoorraad per 1-1-2019 uitgebreid met 22 woningen en 1 commerciële ruimte.

Gedurende het jaar bleef de omvang van de huurvoorraad ongewijzigd.

Per 31 december 2019 omvatte de verhuurvoorraad:

- 795 woningen
- 23 commerciële ruimten
- 96 garageboxen
- 12 bergingen
- 282 stallingsplaatsen

Verdeling van het woningbezit naar type

Woningtype	Aantal Woningen	Woninggrootte		
		2 kamers	3 kamers	> 3 kamers
Eengezinswoning	139			139
Portiekflat zonder lift	312	8	168	136
Appartement/galerijflat met lift	344		328	16
Totaal	795	8	496	291

Verdeling woningbezit naar huurprijsklasse (kale huurprijs per maand)

Huurprijsklasse	Aantal woningen	% woningbezit
tot 424,44	51	6
424,44 tot 607,46	370	47
607,46 tot 651,03	137	17
651,03 tot 720,42	73	9
> 720,42	164	21

Negenenzeventig procent van de huurprijzen van het woningbezit van Eigen Bouw ligt beneden de liberalisatiegrens (het gereguleerde segment) en 70% beneden de bovenste aftoppingsgrens van de huurtoeslag. De jaarlijkse huurprijs aanpassing van de woningen per 1 juli 2019 bedroeg gemiddeld 2,0%.

Na de jaarlijkse huurprijs aanpassing bedraagt de gemiddelde huurprijs van een woning € 631,43 oftewel 87,8% van de maximale huurprijs volgens het woningwaarderingssysteem.

Verhuur en Beheer

Eind 2019 was er geen sprake van langdurige leegstand (> 3 maanden) in het woningbezit. De gunstige economische ontwikkelingen, de ontwikkelingen op de koopmarkt, een gerichte marketingstrategie en verhuur via het aanbodmodel hebben er aan bijgedragen dat de totale leegstandsduur ondanks de uitbreiding van het woningbezit nagenoeg vergelijkbaar was met die in het jaar 2018. De huurderving door leegstand, woningverbetering en mutaties verbeterde zich in 2019 en bedroeg circa 2,2% van de huursom van het gehele bezit.

Ondanks het uitvoeren van een strak incassobeleid is het saldo van de huurachterstanden van zittende en vertrokken huurders in 2019 toegenomen ten opzichte van 2018. Wel was er sprake van lagere afboeking voor oninbare vorderingen. Het gevoerde incassobeleid met de mogelijkheid van sociale incasso heeft niet kunnen voorkomen dat het bestuur in 2019 negen keer een besluit moest nemen om een huurder te dagvaarden (2018: 5). Als gevolg daarvan hebben in het verslagjaar helaas twee huisuitzettingen plaatsgevonden.

Uit 2019 stond er één commerciële ruimte leeg aan het Koggeschip. Door het overschot aan bedrijfsruimten in Deventer blijft de verhuur moeizaam en laten de huurprijzen bij contractverlenging een neerwaartse trend zien.

Het planmatig onderhoud is met uitzondering van het binnen-/buitenschilderwerk van complex 221/229 Het Baken conform planning uitgevoerd.

TENSLOTTE

In 2019 hebben onze medewerkers veel werk verzet waarmee significante voortgang is geboekt bij het realiseren van de vernieuwingsagenda voor de periode tot 2020. Vanaf 2020 bouwen we verder aan de toekomstbestendigheid van Eigen Bouw met de doelstellingen uit het nieuwe ondernemingsplan 2020 – 2025.

Daarvoor moeten we blijven innoveren om aan de behoeften van huurders en woningzoekenden te kunnen voldoen.

Hierbij valt onder andere te denken aan:

- het verbeteren van onze zichtbaarheid, klankbordrol en communicatie richting huurders en samenwerkingspartners;
- het inrichten en doorontwikkelen van een efficiënte, professionele en wendbare werkorganisatie;
- het implementeren van Resultaat Gerichte Samenwerking in dagelijks onderhoud;
- het verduurzamen van de woningvoorraad door realisatie van de geplande nieuwbouw en renovaties conform het Strategisch voorraadbeleid;

Tijdens de opstelling van dit jaarverslag werden we geconfronteerd met de uitbraak van het Coronavirus en de maatregelen die de rijksoverheid dientengevolge heeft getroffen. Hoe groot de daaruit vloeiende sociaal maatschappelijke en economische gevolgen zullen zijn is nog onzeker. In elk geval lijkt een periode van economische recessie onafwendbaar. Uit een door Eigen Bouw opgestelde impactanalyse blijkt dat onze organisatie op korte termijn geen acuut continuïteitsrisico loopt.

Colmschate, 29 juni 2020

w.g. Ing. A.B.A.M. Nijland,
Directeur-bestuurder

VERSLAG VAN DE RAAD VAN TOEZICHT

ALGEMEEN

De Raad van Toezicht heeft tot taak toezicht te houden op het beleid van de directeur-bestuurder en op de algemene gang van zaken binnen Stichting Eigen Bouw. Daarnaast staat de Raad van Toezicht de directeur-bestuurder gevraagd en ongevraagd met advies ter zijde.

Bij de vervulling van hun taak richten de leden van de Raad van Toezicht zich naar het belang van de stichting en de met haar verbonden onderneming en wegen daartoe de in aanmerking komende belangen van de betrokkenen af.

De Raad van Toezicht houdt onder andere toezicht op:

- de realisatie van de doelstellingen van de stichting;
- de invulling van de maatschappelijke taak en positie van de onderneming;
- de strategie en risico's verbonden aan de activiteiten van de onderneming;
- de opzet en werking van de interne risicobeheersing- en controlesystemen;
- het kwaliteitsbeleid;
- het beleggings- en treasurybeleid;
- het financieel verslaggevingsproces;
- de naleving van toepasselijke wet- en regelgeving;
- de betrokkenheid van belanghebbenden bij beleidsvorming en de kwaliteit van de maatschappelijke verantwoording.

De taken, verantwoordelijkheden en bevoegdheden van de Raad van Toezicht zijn in paragraaf III van de "akte van statutenwijziging Stichting Eigen Bouw" omschreven. Een en ander is verder uitgewerkt in het reglement voor de Raad van Toezicht d.d. januari 2010.

In dit jaarverslag 2019 legt de Raad van Toezicht, verantwoording af over haar werkzaamheden en de wijze waarop zij invulling heeft gegeven aan de uitvoering van haar taken en bevoegdheden in het afgelopen jaar.

Als toezichtkader voor het uitoefenen van haar taken hanteert de Raad van Toezicht:

- het ondernemingsplan 2015 tot 2020;
- het strategisch voorraadbeleid 2017 - 2021;
- het jaarplan / speerpuntenplanning 2019;
- de begroting 2019;
- de goedgekeurde reglementen en beleidsdocumenten.

SAMENSTELLING

Gedurende 2019 was de Raad van Toezicht van Stichting Eigen Bouw als volgt samengesteld:

Naam	Leeftijd	Functie	Commissie	Deskundigheids- gebied	Beroep	Neven- functies	Benoemd per	Her-benoemd per	Aftredend per	Onaf- hankelijk
Dhr. F.H. Schutte	61 jaar	voorzitter	n.v.t.	Volkshuisvesting / Herstructurering / Marketing - PR	directeur bestuurder adviesbureau Procap bv	Bestuur St Present	1-7-2013	1-7-2017	1-7-2021	ja
Dhr. G.J. van Raan	59 jaar	lid	n.v.t.	Financieel-economisch / Organisatie / ICT	lid raad van bestuur multinational	Bestuur Barenbrug Helping with Hands foundation	1-1-2012	1-3-2016 1-3-2019	1-3-2023	ja
Dhr. J.P.H.M. Piercy	63 jaar	lid	n.v.t.	Volkshuisvesting / Herstructurering / Organisatie / ICT / Openbaar bestuur	consultant	Bestuur Devenier energie RvC Woco Ons Huis	1-3-2016	1-3-2020	1-3-2024	ja

Voor mutaties binnen de Raad van Toezicht zijn kwaliteitsprofielen en een werving- en selectie- procedure uitgewerkt. Per 1 maart 2019 verliep de tweede zittingstermijn van de heer G.J. van Raan. De heer van Raan heeft zich voor een nieuwe periode her verkiesbaar gesteld. Na consultatie van de directeur-bestuurder en overige leden van de Raad van Toezicht is de heer van Raan in het RvT-overleg d.d. 30-1-2019 benoemd voor een 3^e zittings- termijn tot 1 maart 2023.

Per 1 maart 2020 verloopt de 1^e zittingstermijn van de heer J.P.H.M. Piercy. De heer Piercy was op bindende voordracht van Huurdersvereniging Eigen Bouw benoemd. De heer Piercy heeft zich voor een nieuwe periode her verkiesbaar gesteld. Bij gebrek aan een actieve huurdersorganisatie is de heer Piercy na consultatie van de directeur-bestuurder en overige leden van de Raad van Toezicht in het RvT-overleg d.d. 9-12-2019 benoemd voor een 2^e zittingstermijn tot 1 maart 2024.

ONAFHANKELIJKHEID

De huidige Raad van Toezicht is zodanig samengesteld dat de drie leden naar haar oordeel ten opzichte van elkaar, het bestuur en welk deelbelang dan ook onafhankelijk, kritisch en in alle vrijheid zonder last of ruggespraak kunnen handelen. In 2019 hebben leden van de Raad van Toezicht niet deelgenomen aan discussies (formeel en informeel) waarbij de onafhankelijkheid in het geding kwam.

WERKWIJZE EN VERANTWOORDING

Om de toezichthoudende taak goed te kunnen vervullen heeft de Raad van Toezicht zich regelmatig mondeling dan wel schriftelijk door de directeur-bestuurder laten informeren inzake de (financiële) resultaten in relatie tot de beoogde doelen, relevante interne en externe ontwikkelingen alsmede de wensen en behoeften van belanghebbenden.

De Raad van Toezicht heeft het volgende ondernomen om op de hoogte te blijven:

- het periodiek voeren van overleg met de directeur-bestuurder;
- zich laten informeren over de door de Klachtencommissie Eigen Bouw uitgebrachte adviezen;
- zich laten informeren over het overleg tussen de directeur-bestuurder en het personeel betreffende de organisatieverandering;
- zich laten informeren over het overleg tussen de directeur-bestuurder en Huurdersvereniging Eigen Bouw, bewonerscommissies of andere belanghebbenden;
- actief volgen van de actualiteiten ten aanzien van corporaties en (huur)woningmarkt.

De Raad van Toezicht kwam het afgelopen jaar 8 keer voor overleg bijeen. Vijf keer voor een regulier overleg met de directeur-bestuurder en één keer werd een extra overleg gepland. In een besloten vergadering buiten aanwezigheid van het bestuur heeft de Raad van Toezicht zijn eigen inrichting en functioneren als collectief, de bijdrage van de afzonderlijke leden en het functioneren van de directeur-bestuurder geëvalueerd. Ook is er, op verzoek van het personeel, een bijeenkomst van de RvT met het personeel geweest over de organisatieverandering. Daarnaast werd in de maand mei deelgenomen aan een themabijeenkomst gewijd aan het ondernemingsplan 2020 - 2025. De gezamenlijke vergadering met de bestuurder, het personeel, de klachten(advies)commissie, bewonerscommissies en samenwerkingspartners werd wegens omstandigheden verplaatst naar mei 2020.

Tevens onderhield de voorzitter van de Raad van Toezicht maandelijks het contact met de directeur-bestuurder voor bilateraal overleg.

Alle leden van de Raad van Toezicht van Stichting Eigen Bouw zijn gezamenlijk verantwoordelijk voor besluiten die de Raad van Toezicht neemt, ook als zij zich in een vergadering tegen de inhoud daarvan hebben uitgesproken.

De belangrijkste besluiten die de Raad van Toezicht in het jaar 2019 nam waren:

- akkoord bezoldiging directeur-bestuurder en leden Raad van Toezicht;
- goedkeuring wijziging werkorganisatie conform voorgenomen bestuursbesluit "Organisatie van de Toekomst";
- goedkeuring voorgenomen bestuursbesluit huurbeleidsplan 2019 e.v. / huuraanpassing 2019;
- akkoord, ondertekening intentieovereenkomst Gebiedsontwikkeling Oranjekwartier Deventer;
- goedkeuring jaarverslag en jaarrekening 2018 Stichting Eigen Bouw;
- akkoord intentie tot sluiten samenwerkingsovereenkomst Slim Warmtenet Zandweerd;
- goedkeuring Ondernemingsplan 2020 – 2025 Stichting Eigen Bouw;
- goedkeuring opdrachtverstrekking Resultaat Gerichte Samenwerking in planmatig onderhoud;
- goedkeuring voor gedeeltelijke verkoop Oranjekwartier;
- goedkeuring investeringsbegroting en opdrachtverstrekking dak- en gevelonderhoud 54 woningen cpl. 151 Oranjekwartier Deventer;
- goedkeuring investeringsbegroting en opdrachtverstrekking grootonderhoud / energetische verbeteringen cpl. 22 Ceintuurbaan Deventer;
- vaststelling jaarplan/speerpunten 2020;
- goedkeuring begroting 2020;

De overige onderwerpen die ter sprake kwamen of waarvan kennis werd genomen waren:

- personele aangelegenheden;
- kwartaal rapportages periode 4-2018, periode 1 t/m 3-2019;
- tussenevaluatie vastgoedsturing t/m juli 2019;
- verduurzamingsstrategie woningcomplexen Eigen Bouw 2020 – 2050;

- voortgang strategische projecten en beleidsvorming;
 - veranderopgave/organisatieontwikkeling;
 - implementatie Resultaat Gerichte Samenwerking in (planmatig)onderhoud;
 - uitvoeringsprogramma (groot)onderhoud en nieuwbouw Strategisch Voorraad Beleid;
- besluiten directeur-bestuurder;
- verslagen, notities en correspondentie n.a.v. contacten met belanghebbenden;
- terugkoppeling opbrengst stakeholdersbijeenkomst(en) i.h.k.v. Ondernemingsplan 2020 – 2025;
- resultaten Eigen Bouw / CKV-besluit keurmerk KWH-huurlabel 2018;
- verantwoording Bod 2018 van SEB aan Deventer Samenleving;
- nieuws en ontwikkelingen in de volkshuisvesting.

In 2019 is er geen sprake geweest van (transacties met) tegenstrijdige belangen waarbij leden van de Raad van Toezicht en of de directeur-bestuurder betrokken waren.

Op 10 september 2018 heeft de Raad van Toezicht BDO Audit & Assurance B.V. voor het boekjaar 2018 benoemd tot accountant. Naast het geven van een oordeel over de financiële verslaggeving maken de controle van de werking van het interne (risico)beheersing- en controlesysteem, alsmede het beoordelen en toetsen van de toepassing van relevante voorschriften deel uit van de werkzaamheden die aan de externe accountant zijn opgedragen. De bevindingen worden in een managementletter en een accountantsverslag gerapporteerd en door de externe accountant besproken met de directeur-bestuurder en de Raad van Toezicht. Op 26 juni 2019 heeft BDO Audit & Assurance B.V. een goedkeurende controle verklaring verstrekt over de jaarrekening 2018. Op basis van de evaluatie na afloop van de controle van het boekjaar 2018 heeft de Raad van Toezicht op 2 oktober 2019 besloten de samenwerking met BDO Audit & Assurance B.V. voor de controle van het boekjaar 2019 te continueren.

PERMANENTE EDUCATIE

De leden van de Raad van Toezicht zijn zich bewust dat ze zelf verantwoordelijk zijn hun competenties (kennis, vaardigheden en houding/gedrag) blijvend te ontwikkelen. Zij nemen deze verantwoordelijkheid ook omdat ze effectief toezicht willen kunnen (blijven) uitoefenen op de besturing van Stichting Eigen Bouw.

WERKGEVER VAN HET BESTUUR

De Raad van Toezicht is verantwoordelijk voor een goed bestuur, onder meer door benoeming, schorsing en ontslag van de directeur–bestuurder. Jaarlijks vindt een overleg plaats tussen de voorzitter, de andere leden van de Raad van Toezicht en de directeur-bestuurder waarin wordt gesproken over de relatie tussen de directeur-bestuurder en de Raad van Toezicht alsmede het functioneren van de directeur-bestuurder. Van dit gesprek is een schriftelijk verslag gemaakt.

De Raad van Toezicht stelt jaarlijks het salaris van de directeur-bestuurder vast. Het salaris is bepaald conform de Sector brede Beloningscode Bestuurders Woningcorporaties 2010. Er is geen sprake van een prestatieafhankelijke variabele beloning. In 2019 heeft evenals in de periode 2015 t/m 2018 geen salarisverhoging plaatsgevonden. De totale beloning van de directeur-bestuurder inclusief vergoedingen, werkgeverbijdragen en pensioenkosten bedroeg € 118.039.

HONORERING RAAD VAN TOEZICHT

De honorering van de Raad van Toezicht is bepaald binnen de maximaal toegestane grenzen van de WNT en VTW-beroepsregel Bezoldiging commissarissen 2019. De hoogte van de honorering is niet afhankelijk van de prestaties van Stichting Eigen Bouw.

Het honorarium dat de leden van de Raad van Toezicht ontvangen bestaat uit een vaste bruto vergoeding en een onkostenvergoeding. In 2019 is de vaste bruto vergoeding voor zowel de voorzitter als de overige leden van de Raad van Toezicht met 3,5% verhoogd. Aan de leden van de Raad van Toezicht werd in totaal € 33.865 inclusief BTW uitbetaald.

TENSLOTTE

In 2019 was er sprake van een goed economisch klimaat. De koopkracht ontwikkelde zich positief, het werkloosheid- en rentepercentage bereikten een historisch laag niveau.

Door de lage rente worden steeds meer beschikbare koopwoningen door beleggers gekocht voor private huur. Dit heeft zowel op de koop- als huurmarkt een opdrijvend effect voor de betaalbaarheid van het wonen. Daarnaast zijn

eind 2019 door de PFAS- en stikstof-problematiek vele nieuwbouw projecten stilgevallen. Dit alles uit zich in weinig doorstroming op de woningmarkt en een tekort aan woningen in het middensegment.

In het woningbezit van Eigen Bouw is geen sprake meer van langdurige leegstand. Ook merken wij dat huurders minder geneigd zijn om te verhuizen. De prognoses die gemaakt zijn voor de Woonvisie 2018 van de Gemeente Deventer laten zien dat Deventer nog zeker 20 jaar groeit. Binnen de diverse doelgroepen groeit met name het aandeel alleenstaanden en ouderen. Daarnaast neemt de druk op de woningmarkt toe doordat meer mensen van buiten, veelal huishoudens met midden en hogere inkomens, zich in Deventer willen vestigen. Een en ander betekent dat er in Deventer jaarlijks zo'n 350 woningen aan de bestaande woningvoorraad toegevoegd moeten worden om te voorzien in voldoende woonruimte. Als de huisvester in Deventer voor woningzoekenden met een middeninkomen ziet Eigen Bouw hierin een belangrijke taak voor zich weggelegd.

In 2020 hopen we een oplossing te vinden voor de stikstof-problematiek zodat kan worden gestart met de nieuwbouw van 86 appartementen aan de Rubensstraat.

Ook in de bestaande bouw staat Eigen Bouw voor grote uitdagingen.

Middels de in 2019 in werking getreden klimaatwet wil Nederland een substantiële bijdrage leveren aan de overeenkomst van Parijs en neemt daarom maatregelen om ten opzichte van 1990 een CO₂-uitstootreductie in 2030 te realiseren van 49% en in 2050 van 95%. Daarnaast dient de elektriciteitsproductie voor 2050 volledig CO₂ neutraal te zijn. De komende 10 jaar dienen daartoe 1,5 miljoen woningen van het gas afgekoppeld te worden. Gemeenten krijgen de regie over een gefaseerde wijkgerichte aanpak. Huurwoningen van corporaties, beleggers en particuliere woningeigenaren worden versneld verduurzaamd (startmotor).

Eigen Bouw heeft daartoe eind 2019 haar verduurzamingsstrategie herijkt. Naast het isoleren en vervangen van oud woningbezit door verkoop, sloop/nieuwbouw willen we zowel onze bestaande bouw als de nieuwbouw aansluiten op warmtenetten als die aanwezig of gepland zijn.

Met het ondertekenen van het "Pact van de Oude Raadzaal" in 2017, spraken de provincie Overijssel, gemeente Deventer, de woningcorporaties en Eigen Bouw af de krachten te bundelen voor het realiseren van een gasloze (fossielvrije) huurvoorraad. Dit heeft geresulteerd in onderzoeken voor de aanleg/uitbereiding van warmtenetten in de wijken Zandweerd en Keizerslanden. Met 460 potentiële aansluitingen op zo'n warmtenet is Eigen Bouw hierbij een belangrijke participant.

In het nieuwe Ondernemingsplan hebben we, na consultatie van diverse stakeholders, onze missie en ambities voor de periode tot 2025 bepaald. Naast het nog duidelijker positie kiezen als de huisvester voor middeninkomens willen we meer in verbinding staan met onze huurders en stakeholders. Ook willen we meer laten zien wie we zijn, waar we voor staan en wat we presteren. Daarvoor is het nodig dat we onze organisatie verstevigen en ontwikkelen, zodat we minder kwetsbaar zijn en wendbaar voor de toekomst. Wij willen een gewaardeerde speler zijn in het krachtige lokale woonnetwerk en vanuit onze maatschappelijke betrokkenheid een bijdrage leveren aan complexe maatschappelijke vraagstukken.

Dit kunnen we niet alleen en zijn ons er van bewust deze opgave samen met andere partijen vorm te moeten geven. Daarvoor zijn we in 2019 nieuwe vormen van strategische samenwerking met netwerkpartners aan gegaan betreffende (plan)matig onderhoud, gebiedsontwikkeling en warmtenetten.

Wij hechten aan een goed contact tussen SEB en vertegenwoordigers van de bewoners. In 2019 is geen huurdersvereniging operationeel geweest en heeft het overleg plaatsgevonden tussen de bestuurder en vertegenwoordigers van een aantal bewonerscommissies van afzonderlijke complexen. De inzet van de RvT is en blijft om een formele huurdersvertegenwoordiging in positie te brengen via een huurdersvereniging.

Mede door de impact van de organisatieverandering was 2019 voor onze werknemers een heftig jaar. Op dit moment is het coronavirus in alle hevigheid losgebarsten. De situatie daaromtrent is zeer ernstig te noemen. Naast de mensen die overlijden zal het grote consequenties hebben voor onze bedrijfsvoering en de economie. In deze onzekere periode hechten wij er waarde aan om in verbinding te blijven met onze omgeving en waar mogelijk steun en troost te bieden. Met gezond verstand en vertrouwen in de toekomst overleven we ook deze crisis.

Colmschate, 29 juni 2020

w.g. F.H. Schutte (voorzitter)

w.g. G.J. van Raan

w.g. J.P.H.M. Pierrey

KENGETALLEN

Verslagjaar	2019	2018	2017	2016	2015
Aantal verhuureenheden ultimo verslagjaar					
Woningen en woongebouwen					
a. in exploitatie vooroorlogs	1	1	1	1	1
b. in exploitatie na-oorlogs	794	772	772	772	772
2. Bedrijfspannen	23	22	22	22	22
3. Garages	96	96	96	96	96
4. Bergingen	12	12	12	12	12
5. Parkeerplaatsen/stallingsplaatsen	282	282	282	282	278
Totaal	1208	1185	1185	1185	1181
Financiële continuïteit					
Solvabiliteit	39,8	38,1	41,7	40,1	36,8
Liquiditeit	7,0	6,3	5,7	6,1	4,9
Rentabiliteit eigen vermogen	5,5%	-1,0%	3,6%	10,1%	-4,0%
Rente vreemd vermogen	2,2%	4,4%	4,9%	4,8%	4,9%
Rentabiliteit totaal vermogen	3,5%	2,3%	4,4%	6,8%	1,8%
Cash-flow per vhe *	3095	2202	2109	2205	1734
Balans en winst- en verliesrekening					
Eigen vermogen per vhe	25.210	24.526	24.765	23.878	21.593
Totaal opbrengsten per vhe	8.410	8.133	7.949	7.788	7.735
Bedrijfslasten per vhe (10.3, 10.4, 10.5, 10.7)	4.485	4.298	4.140	3.850	4.241
Jaarresultaat per vhe	1.352	-239	887	2.285	-747
Personeelsbezetting einde boekjaar	11	13	12	11	11

NB: 4 garages resp. 4 bergingen worden aangemerkt als een verhuureenheid (VHE).
De parkeerplaatsen/stallingsplaatsen worden niet als een verhuureenheid aangemerkt.

1. BALANS PER 31 DECEMBER 2019 (x € 1,-)

(voor resultaatbestemming)

ACTIVA

31-12-2019

31-12-2018

VASTE ACTIVA

Materiële vaste activa:

1.1	Onroerende en roerende zaken in exploitatie	40.573.982	41.541.692
1.2	Onroerende en roerende zaken in ontwikkeling	854.364	962.285
1.3	Onroerende en roerende zaken tdv exploitatie	1.049.255	1.093.060

Financiële vaste activa:

2.1	Overige vorderingen	53.292	53.292
-----	---------------------	--------	--------

Som vaste activa

42.530.893

43.650.329

VLOTTENDE ACTIVA

Vorderingen:

3.1	Huurdebiteuren	19.139	14.762
3.2	Debiteuren vertrokken bewoners	6.656	4.683
3.3	Belastingen en premies sociale verzekering/pensioen	580	0
3.4	Overige vorderingen	18.665	21.179
3.5	Overlopende activa	30.566	30.357
		<u>75.606</u>	<u>70.981</u>

Liquide middelen:

4.1	Liquide middelen	<u>10.875.290</u>	<u>9.179.920</u>
-----	------------------	-------------------	------------------

TOTAAL

53.481.789

52.901.230

PASSIVA31-12-201931-12-2018**EIGEN VERMOGEN**

5.1 Overige reserves	20.160.210	20.356.946
5.2 Resultaat boekjaar	<u>1.142.305</u>	<u>-196.736</u>
	<u>21.302.515</u>	<u>20.160.210</u>

VOORZIENINGEN

6.1 Voorziening reorganisatie	<u>77.920</u>	<u>0</u>
-------------------------------	---------------	----------

LANGLOPENDE SCHULDEN

7.1 Leningen/afsluitprovisie kredietinstellingen	30.223.916	30.997.794
7.2 Waarborgsommen	<u>306.621</u>	<u>284.636</u>
	<u>30.530.537</u>	<u>31.282.430</u>

KORTLOPENDE SCHULDEN

8.1 Kredietinstellingen	11	27
8.2 Handelscrediteuren	712.997	581.493
8.3 Belastingen en premies sociale verzekering	20.321	24.427
8.4 Overige schulden	589.674	552.068
8.5 Overlopende passiva	<u>247.814</u>	<u>300.575</u>
	<u>1.570.817</u>	<u>1.458.590</u>

TOTAAL

<u>53.481.789</u>	<u>52.901.230</u>
-------------------	-------------------

2. WINST-EN VERLIESREKENING OVER HET BOEKJAAR (x € 1,-)

	2019	2018
BEDRIJFSOPBRENGSTEN		
9.1 Huren	6.581.341	6.189.458
9.2 Vergoedingen	500.821	468.877
9.3 Overige bedrijfsopbrengsten	24.566	26.881
Totaal bedrijfsopbrengsten	<u>7.106.728</u>	<u>6.685.216</u>
BEDRIJFSLASTEN		
10.1 Afschrijvingen materiële vaste activa	1.095.806	1.012.028
10.2 Overige waardeveranderingen van (im)materiële vaste activa	376.780	995.000
10.3 Lonen en salarissen	692.352	592.188
10.4 Sociale lasten	98.701	103.409
10.5 Pensioenlasten	81.788	84.360
10.6 Lasten onderhoud	1.001.881	970.694
10.7 Overige bedrijfslasten	1.914.801	1.782.196
Totaal bedrijfslasten	<u>5.262.109</u>	<u>5.539.875</u>
Bedrijfsresultaat	<u>1.844.619</u>	<u>1.145.341</u>
RENTERESULTAAT		
11.1 Rentebaten	2.093	2.884
11.2 Rentelasten	704.407	1.344.961
Rentesaldo	<u>-702.314</u>	<u>-1.342.077</u>
Resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening	<u>1.142.305</u>	<u>-196.736</u>

3. KASSTROOMOVERZICHT (indirecte methode)

	2019	2018
KASSTROOM UIT OPERATIONELE ACTIVITEITEN		
Bedrijfsresultaat	1.844.619	1.145.341
AANPASSINGEN VOOR:		
Afschrijvingen MVA	1.095.806	1.012.029
Afschrijvingen FVA	7.392	1.232
Overige waardeveranderingen van (im)materiële vaste activa	376.780	995.000
Mutaties voorzieningen	77.920	
VERANDERINGEN IN WERKKAPITAAL:		
Vorderingen	-4.625	-3.136
Kortlopende schulden	112.227	146.744
KASSTROOM UIT BEDRIJFSOPERATIES:		
Ontvangen rente	2.093	2.884
Betaalde rente	-704.407	-1.344.961
TOTAAL KASSTROOM UIT OPERATIONELE ACTIVITEITEN	2.807.805	1.955.133
KASSTROOM UIT INVESTERINGSACTIVITEITEN:		
Investerings in materiële vaste activa	-353.150	-4.235.419
Desinvesteringen materiële vaste activa		
Mutatie financiële vaste activa		-53.292
TOTAAL KASSTROOM UIT INVESTERINGSACTIVITEITEN	-353.150	-4.288.711
KASSTROOM UIT FINANCIERINGSACTIVITEITEN:		
Ontvangsten uit langlopende schulden	21.985	28.412.663
Aflossing langlopende schulden	-781.270	-24.260.211
TOTAAL KASSTROOM UIT FINANCIERINGSACTIVITEITEN	-759.285	4.152.452
MUTATIES GELDMIDDELEN	1.695.370	1.818.874
Stand liquide middelen per 1-1	9.179.920	7.361.046
Stand liquide middelen per 31-12	10.875.290	9.179.920
Mutatie in liquide middelen	1.695.370	1.818.874

4. TOELICHTING WAARDERINGSGRONDSLAGEN BALANS

ALGEMEEN

Stichting Eigen Bouw is feitelijk en statutair gevestigd aan de Karveel 4, 7429 BJ te Colmschate en is ingeschreven bij het handelsregister onder nummer 38005507.

Bij het opstellen van de jaarrekening dient het stichtingsbestuur, overeenkomstig algemeen geldende grondslagen, bepaalde schattingen en veronderstellingen te doen die medebepalend zijn voor de opgenomen bedragen. De feitelijke resultaten kunnen van deze schattingen afwijken.

De jaarrekening is opgesteld in overeenstemming met algemeen in Nederland aanvaardbare grondslagen voor financiële verslaggeving zoals hierna vermeld. Dit betekent dat de jaarrekening is opgesteld in overeenstemming met de daartoe geldende bepalingen volgens titel 9 BW 2 en de Richtlijnen voor de Jaarverslaggeving.

Deze jaarrekening is opgesteld op basis van continuïteitsveronderstellingen. Wij hebben de Corona uitbraak, zoals benoemd onder belangrijke gebeurtenissen na balansdatum hierin betrokken. Onze organisatie loopt geen risico voor de continuïteit.

De waardering van de activa en passiva en de bepaling van het resultaat berusten op de grondslag van verkrijgings- of vervaardigingsprijs of nominale waarde, tenzij anders wordt vermeld.

Aangezien de bedrijfsactiviteiten van Stichting Eigen Bouw als normaal vermogensbeheer wordt aangeduid en zij derhalve geen onderneming drijft in de zin van de Wet Vennootschapsbelasting 1969 is belastingplicht voor de vennootschapsbelasting niet van toepassing.

Grondslagen voor het opstellen van het kasstroomoverzicht

Het kasstroomoverzicht is opgesteld in overeenstemming met de indirecte methode zoals opgenomen in RJ 360.

Aangegane verplichtingen

De door Stichting Eigen Bouw aangegane (restant) verplichtingen worden vermeld onder de niet uit de balans blijken verplichtingen.

ACTIVA

Materiële vaste activa

Onroerende en roerende zaken in exploitatie

De grond en de woningen met de daarbij behorende installaties, de garages en commerciële ruimten, zijn gewaardeerd tegen aanschafwaarde verminderd met afschrijvingen op basis van de verwachte levensduur, dan wel lagere bedrijfswaarde op complexniveau. Op grondkosten wordt niet afgeschreven.

De afschrijvingen vinden plaats op lineaire basis. De verwachte economische levensduur luidt als volgt:

Gebouwen / Woningen	:40 – 90 jaar	Liftinstallatie	:25 jaar
Commerciële ruimten	:40 – 90 jaar	Centrale verwarming	:15 jaar
Garages	:40 – 90 jaar	Overige voorzieningen	:15 jaar

Bij het berekenen van de bedrijfswaarde worden de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- jaarlijkse huurverhoging (jaar 1) voor de complexen 21 t/m 132 van gemiddeld 3,6%, jaarlijkse huurverhoging (jaar 2 t/m 50) voor de complexen 21 t/m 132 van gemiddeld 2,00%.
- jaarlijkse huurverhoging (jaar 1) voor de complexen 171/179/181/186/191/196/197/201/211/221 van gemiddeld 3,6% en complex 199/229 2,6% gemiddeld, jaarlijkse huurverhoging (jaar 2 t/m 50) voor de complexen 171/179/181/186/191/196/197/199/201/211/221/229 van gemiddeld 2,00%.
- Huurderving voor de complexen 21 t/m 132 van 1%, voor de complexen 171/179/181/186/191/196/197/199/201/211/221/229 van 2%;
- inflatie bedrijfs-, onderhouds- en overige toe te rekenen kosten 2,5%;
- vermogenskostenvoet van 4,55%;
- Verhuurderheffing opgenomen t/m einde levensduur, uitgaande van een WOZ-waardestijging met 2,5% en het tarief voor de berekening van de verhuurderheffing volgens de wettelijke regeling;
- de verwachte levensduur van de betreffende activa;
- de grondwaarde is gebaseerd op de kavelprijzen conform de Grondprijzenbrief 2019 Gemeente Deventer met een afslag van 25% voor te maken kosten sloop/bouwrijpmaken en herhuisvesting.

Onroerende en roerende zaken in ontwikkeling

Deze post is gewaardeerd tegen de tot en met de balansdatum bestede bedragen.

Onroerende en roerende zaken ten dienste van exploitatie

Deze activa zijn gewaardeerd tegen aanschafwaarde verminderd met de daarop toegepaste afschrijvingen volgens de lineaire methode.

	<u>Termijn</u>	<u>Systeem</u>
Kantoorpand	50 jaar	lineair
Vervoermiddelen	5 jaar	lineair
Kantoorinventaris (> € 2500,- p/e)	3 – 15 jaar	lineair
Computerapparatuur	3 – 5 jaar	lineair

PASSIVA

Voor zover niet afzonderlijk vermeld, worden de posten opgenomen tegen nominale waarde.

Voorziening reorganisatie

De voorziening is gewaardeerd tegen nominale waarde en betreft de verplichting van toekomstige uitgaven die voortvloeien uit de reorganisatie.

De voorziening reorganisatiekosten is gevormd daar voor de balansdatum een gedetailleerd plan is geformaliseerd en de gerechtvaardigde verwachting is gewekt bij hen voor wie de reorganisatie gevolgen zal hebben dat de reorganisatie zal worden uitgevoerd. De voorziening bestaat uit de directe kosten van de reorganisatie.

Langlopende schulden

Leningen

De leningen worden afgelost op basis van annuïteiten, het lineaire systeem, fixe (ineens afgelost), danwel niet. Langlopende schulden worden bij de eerste verwerking gewaardeerd tegen kostprijs. Schulden worden na eerste verwerking gewaardeerd tegen geamortiseerde kostprijs, zijnde het ontvangen bedrag rekening houdend met disagio en aflossingen. Het eventuele disagio wordt gedurende de looptijd van de schulden lineair geamortiseerd en in de winst- en verliesrekening verwerkt.

Afsluitprovisie

De afsluitprovisie wordt lineair afgeschreven op basis van de looptijd van de afgesloten lening.

TOELICHTING WAARDERINGSGRONDSLAGEN VOOR DE RESULTAATBEPALING

Algemeen

Als baten worden die opbrengsten aangemerkt die op de balansdatum geïnd of invorderbaar waren; als lasten die kosten die op de balansdatum betaald of voorzienbaar waren, c.q. waarvoor een verplichting is aangegaan.

De baten en lasten worden toegerekend aan het jaar waarop zij betrekking hebben.

Huren

Betreft de nettohuren, exclusief de vergoedingen voor leveringen en diensten onder aftrek van de huurderwing.

Vergoedingen

Betreft van huurders (boven de netto huurprijs) en derden ontvangen vergoedingen voor de levering van goederen en diensten.

Overige bedrijfsopbrengsten

Hieronder zijn onder andere verantwoord de aan derden doorberekende kosten voor algemeen beheer/administratie.

Lasten onderhoud

Hierop worden verantwoord de uitgaven wegens het jaarlijks niet-cyclische onderhoud alsmede het cyclische onderhoud. In de winst- en verliesrekening zijn de personeelskosten van de onderhoudsmedewerker opgenomen onder lonen en salarissen, sociale lasten en pensioenlasten.

5. TOELICHTING OP DE BALANS (x € 1,-)

ACTIVA

MATERIËLE VASTE ACTIVA

Deze post is als volgt samengesteld:

	<u>31-12-2019</u>	<u>31-12-2018</u>
1.1 Onroerende/roerende zaken in exploitatie	40.573.982	41.541.692
1.2 Onroerende/roerende zaken in ontwikkeling	854.364	962.285
1.3 Onroerende/roerende zaken tdv exploitatie	<u>1.049.255</u>	<u>1.093.060</u>
Totaal	<u><u>42.477.601</u></u>	<u><u>43.597.037</u></u>

1.1 Onroerende/roerende zaken in exploitatie

Woningen en
woongebouwen

Saldo 1 januari 2019

- aanschaffingswaarde	57.532.138
- cumul. waardeveranderingen	-995.000
- cumul. afschrijvingen	<u>-14.995.446</u>
Saldo	<u><u>41.541.692</u></u>

Mutaties in het boekjaar

- investeringen	56.239
- terugname waardevermindering	
- desinvesteringen	
- afschrijvingen	-1.023.949
- afschrijving desinvesteringen	
- afwaardering naar lagere bedrijfswaarde	
Saldo	<u><u>-967.710</u></u>

Saldo 31 december 2019

- aanschaffingswaarde	57.588.377
- cumul. waardeveranderingen	-995.000
- cumul. afschrijvingen	<u>-16.019.395</u>
Saldo	<u><u>40.573.982</u></u>

De ontwikkeling van de onroerende en roerende zaken in exploitatie:

Omschrijving	Oorspr. kosten per 1-1-2019	Boekwaarde per 1-1-2019	Mutatie waarde- veranderingen	Investerings/ desinvesterin- gen	Afschrijvingen	Boekwaarde per 31-12-2019
Voor-oorlogse won. 1935-1940	201.629	165.321			-5.028	160.293
Na-oorlogse won. 1958-1975	19.468.944	10.754.112			-235.246	10.518.866
Na-oorlogse won. vanaf 1975	36.866.565	30.622.259		56.239	-783.675	29.894.823
Totaal	56.537.138	41.541.692		56.239	-1.023.949	40.573.982

De bedrijfswaarde van het totale bezit per 31 december 2019 bedraagt 68,2 miljoen euro.

Per 31 december 2018 bedroeg deze 62,3 miljoen euro.

De bedrijfswaarde van het totale bezit per 31 december 2019 geeft een overwaarde weer ten opzichte van de boekwaarde per 31 december 2019 van ca. 28 miljoen euro. Per 31 december 2018 was dit ca. 21 miljoen euro.

De vaste activa zijn verzekerd voor brand- en stormschade. In de polis staat geen verzekerde waarde opgenomen. Bij schade zal de verzekeraar geen beroep doen op onderverzekering. Mutaties in het bezit worden eenmaal per jaar aan de verzekeraar doorgegeven.

De waarde van de activa voor de aanslag onroerend-zaakbelasting was per einde van het boekjaar 2019 circa € 119 miljoen (peildatum WOZ 1-1-2018). Per einde van het boekjaar 2018 bedroeg deze circa 114 miljoen (peildatum WOZ 1-1-2017).

1.2 Onroerende/roerende zaken in ontwikkeling

Saldo per 1-1-2019	962.285
Mutaties in het boekjaar Fase 3 Rembrandtkade e.o.	115.342
Mutaties in het boekjaar Complex 71 (renovatie)	52.030
Mutaties in het boekjaar Complex 22 (renovatie)	35.806
Mutaties in het boekjaar Complex 151 (renovatie)	65.681
Afwaardering Fase 3 Rembrandtkade e.o.	-376.780
Saldo per 31-12-2019	<u>854.364</u>

1.3 Onroerende en roerende goederen ten dienste van de exploitatie

	Kantoor- pand	Inventaris	Computer apparatuur	Vervoer - middelen	Totaal
Saldo per 1 januari 2019					
- aanschafwaarde	1.205.658	5.649	561.804		1.773.111
- cum. afschrijvingen	<u>-317.208</u>	<u>-5.649</u>	<u>-357.194</u>		<u>-680.051</u>
Boekwaarde	<u>888.450</u>		<u>204.610</u>		<u>1.093.060</u>
Mutaties in boekjaar:					
- investeringen	6.983	9.848	2.843	8.378	28.052
- desinvesteringen					
- afschrijvingen	-25.434	-492	-44.011	-1.920	-71.857
- afschr. desinv.					
Saldo mutaties	<u>-18.451</u>	<u>9.356</u>	<u>-41.168</u>	<u>6.458</u>	<u>-43.805</u>
Saldo per 31 dec. 2019					
- aanschafwaarde	1.212.641	15.497	564.647	8.378	1.801.163
-cum. afschrijvingen	<u>-342.642</u>	<u>-6.141</u>	<u>-401.205</u>	<u>-1.920</u>	<u>-751.908</u>
Boekwaarde	<u>869.999</u>	<u>9.356</u>	<u>163.442</u>	<u>6.458</u>	<u>1.049.255</u>

Het kantoor is verzekerd tegen de risico's van brand-/stormschade en diefstal.

FINANCIËLE VASTE ACTIVA

	<u>31-12-2019</u>	<u>31-12-2018</u>
2.1 Overige vorderingen	53.292	53.292
 Saldo 1 januari 2019		
- Waarde	58.292	
- Cumulatieve afschrijvingen	<u>-5.000</u>	
Saldo	<u>53.292</u>	<u>-</u>
 Mutaties in het boekjaar		
- Opboeking afsluitprovisie	-	58.292
- Afschrijvingen afsluitprovisie	-	-5.000
- Overboeking afsluitprovisie naar leningen	<u>-</u>	<u>53.292</u>
Saldo	<u>-</u>	<u>53.292</u>
 Saldo 31 december 2019		
- Waarde	58.292	58.292
- Cumulatieve afschrijvingen	<u>-5.000</u>	<u>-5.000</u>
Saldo	<u>53.292</u>	<u>53.292</u>

De opboeking van afsluitprovisie komt voort uit een drietal kredietfaciliteiten die in 2018 zijn afgesloten.

1. RC faciliteit A ter grootte van € 15.500.000 afgesloten bij de ABN AMRO;
 2. RC faciliteit B ter grootte van € 2.000.000 afgesloten bij de ABN AMRO;
 3. Krediet faciliteit ter grootte van € 11.000.000 afgesloten bij de ASN Bank.
- In het jaar 2019 is nog geen gebruik gemaakt van deze faciliteiten.

Voor het deel RC faciliteit B (ABN AMRO) is besloten om de hiervoor te betalen afsluitprovisie van € 5000,- in het jaar 2018 volledig af te schrijven. Deze faciliteit dient als buffer, indien nodig op enig moment, voor de financiering van werkkapitaal. Voor de overige twee faciliteiten zal afschrijving volgen bij opname.

VLOTTENDE ACTIVA

	<u>31-12-2019</u>	<u>31-12-2018</u>
3.1 Huurdebiteuren	19.139	14.762
3.2 Debiteuren vertrokken bewoners	6.656	4.683
3.3 Belastingen en premies sociale verzekering/pensioen	580	
3.4 Overige vorderingen	18.665	21.179
3.5 Overlopende activa	<u>30.566</u>	<u>30.357</u>
TOTAAL DEBITEUREN	<u>75.606</u>	<u>70.981</u>
3.3 Pensioen premies	580	
Totaal	<u>580</u>	
3.4 Overige vorderingen		
Te ontvangen rente	1.550	2.393
Diversen	17.115	18.786
Totaal	<u>18.665</u>	<u>21.179</u>
3.5 Overlopende activa		
Vooruitbetaalde facturen	<u>30.566</u>	<u>30.357</u>

31-12-201931-12-2018

4.1 Liquide middelen

Direct opvraagbaar:

Kas kantoor SEB	2.725	150
Rekening courant ING	161.127	114.393
Rekening courant SNS Bank	196.572	181.334
Rekening courant ABN AMRO	1.981.275	2.168.024
Rekening courant ING	895.539	595.606
Subtotaal	<u>3.237.238</u>	<u>3.059.507</u>

Op termijn uitgezet:

SNS Meersparen	3.250.163	3.249.778
SNS Meersparen (waarborgsommen)	301.396	284.636
ING Bank Vermogens spaarrekening	283.308	282.824
ING Bank Zakelijke Bonus spaarrekening	1.501.929	1.929
ABN-AMRO Zakelijk wachttijd deposito	1.300.000	1.300.000
ABN-AMRO Vermogensspaarrekening	1.000.000	1.000.000
ABN-AMRO Ondernemersdeposito	1.256	1.246
Subtotaal	<u>7.638.052</u>	<u>6.120.413</u>

Liquide middelen	<u>10.875.290</u>	<u>9.179.920</u>
------------------	-------------------	------------------

PASSIVA

EIGEN VERMOGEN

	31-12-2019	31-12-2018
5.1 Overige reserves		
Saldo begin boekjaar	20.356.946	19.627.912
Resultaat voorgaand jaar conform bestemming	-196.736	729.034
Saldo	20.160.210	20.356.946
5.2 Resultaat boekjaar	1.142.305	-196.736
Saldo einde boekjaar	21.302.515	20.160.210

Toerekening jaarresultaat

In afwachting van de vaststelling door het bestuur en goedkeuring door de Raad van Toezicht is het resultaat nog niet toegevoegd/onttrokken aan de overige reserve.

VOORZIENINGEN

6.1 Voorziening reorganisatie

Saldo begin boekjaar	0	
Mutaties in het boekjaar:		
- Onttrekking		
- Vrijval		
- Dotatie	77.920	
Saldo einde boekjaar	77.920	0

Toelichting in welke mate (van het totaal) de voorzieng als langlopend moet worden beschouwd:

	31-12-2019
Kortlopend deel van de voorziening (korter dan 1 jaar)	55.000
Langlopend deel van de voorziening (tussen 1 jaar en 5 jaar)	22.920
Lange termijn deel van de voorziening (langer dan 5 jaar)	
Totaal	77.920

Toelichting voorziening reorganisatie:

De voorziening reorganisatie is gevormd om naar een toekomstbestendige organisatie te kunnen groeien. We willen een organisatie zijn die in staat is om flexibel in te spelen op alle veranderingen en ontwikkelingen die op ons afkomen en invulling kan geven aan de organisatiedoelen en onze ambities. De implementatie van deze organisatiewijziging zal gedurende de periode april 2019 tot en met december 2021 worden uitgevoerd.

LANGLOPENDE SCHULDEN

31-12-2019

31-12-2018

7.1 Leningen kredietinstellingen

Saldo begin boekjaar	31.046.020	26.806.231
Mutaties in het boekjaar:		
- Correctie/ontvangen lening	0	28.500.000
- Correctie/extra aflossing in boekjaar		-23.209.000
- Aflossingen	-781.270	-1.051.211
	<u>30.264.750</u>	<u>31.046.020</u>

Afsluitprovisie

Saldo begin boekjaar	-48.226	
Mutaties in het boekjaar:		
- Opboeking afsluitprovisie	-	-49.458
- Afschrijvingen afsluitprovisie	7.392	1.232
- Bijboeking afsluitprovisie vanuit FVA		
	<u>-40.834</u>	<u>-48.226</u>

Saldo einde boekjaar leningen/afsluitprovisie	<u>30.223.916</u>	<u>30.997.794</u>
---	-------------------	-------------------

Een nadere specificatie van de schuldrestanten, verdeeld naar niet verstreken gedeelten van de looptijden van de leningen, alsmede naar rentepercentage, luidt als volgt:

Restant looptijd	≤ 2%	>2 ≤ 3%	> 3%	Totaal
Korter dan 1 jaar	462.500	200.000	123.018	785.518
1 tot en met 5 jaar	17.459.375	0	537.679	17.997.054
Langer dan 5 jaar		9.600.000	1.882.178	11.482.178
	<u>17.921.875</u>	<u>9.800.000</u>	<u>2.542.875</u>	<u>30.264.750</u>

Zekerheden

De materiële vaste activa van de complexen 171 en 181 is als zekerheid gesteld voor een lening van 4,3 mln euro (ING).

De complexen 81,89,61,86,88,132,136,211,141,146,161,191,196,197,199 en de grond van 41 zijn als zekerheid gesteld voor een lening van maximaal 27,5 mln euro bij ABN AMRO.

De complexen 22,23,24,26,51,91,71,76,101,106,151 en 156 zijn als zekerheid gesteld voor een lening van maximaal 29,5 mln euro bij de ASN Bank.

Gemiddelde rentevoet

De gemiddelde rentevoet per 31-12-2019 van de uitstaande leningen kredietinstellingen bedraagt 2,26%. Per 31-12-2018 bedroeg deze 2,26%.

Aflossingssystemen

De leningen kredietinstellingen worden op basis van het annuïteiten, dan wel lineair systeem afgelost, danwel niet afgelost.

Het aflossingsbestanddeel in het komende boekjaar zal circa € 786.000 bedragen.

Afsluitprovisie

De afsluitprovisie wordt lineair afgeschreven op basis van de looptijd van de afgesloten leningen. Dit geldt alleen voor de leningen van de ABN AMRO en ASN Bank.

31-12-201931-12-2018**7.2 Waarborgsommen**

Saldo begin boekjaar	284.636	322.515
Mutaties in het boekjaar:		
- Ontvangsten/uitgaven	<u>21.985</u>	<u>-37.879</u>
Saldo einde boekjaar	<u><u>306.621</u></u>	<u><u>284.636</u></u>

De waarborgsommen worden geheven bij het afsluiten van huurovereenkomsten.

De waarborgsom wordt bij het beëindigen van de huurovereenkomst verrekend.

Over de waarborgsom wordt geen rente vergoed.

KORTLOPENDE SCHULDEN31-12-201931-12-2018**8.1 Kredietinstellingen**

Saldo rekening courant begin boekjaar

27

0

Mutaties in het boekjaar:

- Ontvangsten/uitgaven

-16

27

11

27

Voorlopige financiering t.b.v. renovatie en aankoop onroerendgoed.
 ABN AMRO rekening-courant faciliteit A

8.2 Handelscrediteuren712.997581.493**8.3 Belastingen en premies soc. verzekering/pensioen**

Te betalen BTW

4.751

5.076

Loonheffing

15.570

19.351

Totaal

20.32124.427**8.4 Overige schulden**

Saldo rekening courant met VvE De Kogge begin boekjaar

552.068

523.303

Mutaties in het boekjaar:

- Ontvangsten/uitgaven

37.606

28.765

Saldo rekening courant met VvE De Kogge einde boekjaar

589.674552.068

De rekening courant betreft een schuld aan VvE De Kogge met betrekking tot toekomstige uitgaven planmatig onderhoud op basis van de meerjarenonderhoudsplanning.

Over de rekening courant wordt geen rente toegerekend. Werkelijke onderhoudsuitgaven worden direct verrekend tussen Stichting Eigen Bouw en VvE De Kogge.

8.5 Overlopende passiva

Vooruitontvangen huren/te verrekenen vergoedingen

59.432

73.947

Scholing i.h.k.v. art 10 CAO Woondiensten

31.312

38.270

Stookkosten Rembrandtflat

13.422

21.299

Stookkosten IJsselflat

7.717

7.555

Stookkosten "De Kogge"

626

4.709

Stookkosten "Het Baken"

2.185

0

Met bewoners te verrekenen servicekosten

11.443

14.234

Glasverzekering

8.427

10.782

Servicefonds

42.766

47.369

Niet opgenomen vakantiedagen

57.600

54.800

Diversen

12.884

27.610

Totaal

247.814300.575

6. NIET UIT DE BALANS BLIJKENDE VERPLICHTINGEN

RENOVATIE COMPLEX 71 PER 31-12-2019 (1710):

In het verslagjaar 2019 en voorgaande jaren is voor € 109.326 aan verplichtingen aangegaan inzake de voorbereiding aangaande de renovatie van complex 71. Hieronder wordt een specificatie weergegeven van het restant aangegane verplichtingen per 31-12-2019:

Restant Verplichtingen	
Ov. Adviseurs/Bouwkostendeskundige/Toezicht	16.769
Totaal	16.769

RENOVATIE COMPLEX 22 PER 31-12-2019 (1720):

In het verslagjaar 2019 en voorgaande jaren is voor € 44.783 aan verplichtingen aangegaan inzake de voorbereiding aangaande de renovatie van complex 22. Hieronder wordt een specificatie weergegeven van het restant aangegane verplichtingen per 31-12-2019:

Restant Verplichtingen	
Ov. Adviseurs/Bouwkostendeskundige/Toezicht	2.399
Totaal	2.399

Voorziening jubileumuitkeringen

Voor eventuele jubileumuitkeringen is geen voorziening gevormd omdat de omvang van deze verplichting niet betrouwbaar kan worden bepaald. Overigens is de omvang van de verplichting van zeer beperkte omvang.

Operational lease

Stichting Eigen Bouw heeft ter ondersteuning voor de uitoefening van haar bedrijfsvoering twee bedrijfswagens geleased. De hiervoor afgesloten leaseovereenkomsten hebben allen een looptijd van 72 maand. De twee leaseovereenkomsten zijn afgesloten in februari 2019. De leaseprijs per maand bedraagt vanaf februari 2020 in totaal € 509,73.

Kredietfaciliteiten en bereidstellingsprovisie

In juli 2018 zijn een drietal kredietfaciliteiten afgesloten, te weten:

1. RC faciliteit A ter grootte van € 15.500.000 afgesloten bij de ABN AMRO, deze faciliteit is bedoeld voor de financiering van nieuwbouw en de aankoop van onroerend goed. Over de schuld in RC wordt een variabel rentepercentage betaald. De rente bestaat uit het 1 maands gemiddeld Euribor, een variabele markttoeslag en een variabele individuele opslag. De faciliteit eindigt in elk geval op 1 oktober 2028. De bereidstellingsprovisie bedraagt 0,25% per jaar.
2. RC faciliteit B ter grootte van € 2.000.000 afgesloten bij de ABN AMRO, deze faciliteit is bedoeld voor de financiering van werkkapitaal. Over de schuld in RC wordt een variabel rentepercentage betaald. De rente bestaat uit het 1 maands gemiddeld Euribor, een variabele markttoeslag en een variabele individuele opslag. De faciliteit eindigt in elk geval op 1 oktober 2028. De bereidstellingsprovisie bedraagt 0,25% per jaar.
3. Een kredietfaciliteit ter grootte van € 11.000.000 afgesloten bij de ASN Bank, deze faciliteit is bedoeld voor de financiering van renovatie van bestaand onroerend goed en de aankoop van onroerend goed. De faciliteit dient uiterlijk voor 1 oktober 2023 te zijn aangewend. Daarna wordt het niet opgenomen bedrag als vervroegde aflossing in mindering gebracht op de hoofdsom van de lening. Dit gebeurt overeenkomstig de bepalingen die gelden voor vervroegde aflossing. De rente die hiervoor betaald moet worden bestaat uit het IRS-tarief, vermeerderd met een opslag van 1,41%. Dit tarief geldt voor de overeengekomen looptijd. De depote-rente bedraagt 0,4% onder het rentepercentage dat betaald moet worden.

In 2019 is nog geen aanspraak gemaakt op de faciliteiten m.b.t. renovatie, aankoop bestaand bezit en nieuwbouw.

7. TOELICHTING OP DE WINST- EN VERLIESREKENING (x € 1,-)

	2019	2018
BEDRIJFSOPBRENGSTEN		
9.1 Huren		
Te ontvangen netto-huur	6.731.973	6.359.081
Af: huurderiving wegens leegstand	-150.632	-169.623
Totaal	6.581.341	6.189.458
9.2 Vergoedingen		
Te ontv. vergoedingen leveringen/diensten	521.440	508.833
Af: derving	-516	-435
	520.924	508.398
Te verrekenen met bewoners	-27.062	-38.067
Onttrekking/toevoeging aan glasverzekering/servicefonds	6.959	-1.454
Totaal	500.821	468.877

Dit betreft de bedragen welke de huurders boven de netto-huurprijs betalen voor servicekosten, stookkosten en glasverzekering. De vergoeding voor leveringen en diensten is gebaseerd op de geraamde kosten en wordt jaarlijks, indien noodzakelijk, aangepast c.q. verrekend.

	2019	2018
9.3 Overige bedrijfsopbrengsten		
Vergoeding algemeen beheer/administratie		
- administratiekosten	2.109	1.864
- overige opbrengsten	471	4.435
	2.580	6.299
Huur van grond Ceintuurbaan	50	0
Vergoeding bijeenkomstruimte	495	600
Administratiekosten leveringen/diensten	21.441	19.981
Totaal	24.566	26.881

	2019	2018
BEDRIJFSLASTEN		
10.1 Afschrijvingen materiële vaste activa		
Woningen en woongebouwen	1.023.949	943.555
Materiële vaste activa t.d.v. de exploitatie	71.857	68.473
Totaal	1.095.806	1.012.028
10.2 Overige waardeveranderingen van (im)materiële vaste activa		
Onrendabel deel aankoop "Het Baken"		995.000
Sloopkosten cpl 41	376.780	
Totaal	376.780	995.000
10.3 Lonen en salarissen		
Salarissen	515.658	538.948
Uitzendkrachten	217.758	71.786
Af: ontvangen ziekengeld	-41.064	-18.546
Totaal	692.352	592.188
10.4 Sociale lasten	98.701	103.409
10.5 Pensioenlasten	81.788	84.360
10.6 lasten onderhoud		
Niet-cyclisch onderhoud (dagelijks onderhoud)	397.631	452.847
Af: onderhoudslasten werkorganisatie	-80.620	-82.561
	317.011	370.286
Cyclisch onderhoud (planmatig onderhoud)	684.870	600.408
Totaal	1.001.881	970.694
10.7 Overige bedrijfslasten		
Belastingen, verzekeringen, contributie	688.529	662.544
Kosten leveringen goederen en diensten	500.821	468.877
Overige bedrijfskosten	725.451	650.775
Totaal	1.914.801	1.782.196

	2019	2018
Belastingen, verzekeringen en contributie		
Belastingen	238.900	228.615
Premie verzekeringen	27.074	26.102
Verhuurderheffing	422.555	407.827
Totaal	688.529	662.544
Kosten leveringen goederen en diensten		
Gasverbruik/opslag	71.904	70.913
Kosten water en elektra	87.474	79.505
Kosten glasverzekering	7.610	5.508
Kosten schoonmaken	94.641	84.350
Kosten ramen wassen	56.755	57.363
Kosten schoorsteen vegen		-95
Kosten tuinonderhoud	60.508	59.510
Aandeel kosten liften	7.568	6.955
Kosten vervangen lampen	8.177	8.218
Kosten servicefonds	53.437	45.967
Kosten warmtemeter	7.707	7.371
Kosten warmte-installaties	24.502	23.919
Doorberekening algemene kosten	20.538	19.393
Totaal	500.821	468.877
Overige bedrijfskosten		
Kosten Raad van Toezicht en bestuur	40.014	39.861
Kosten huisvesting Karveel 2	7.644	6.767
Kosten huisvesting Karveel 4	28.086	29.368
Kosten huisvesting P. Bothstraat 112	4.062	4.653
Kosten automatisering	92.682	90.356
Overige personeelskosten	15.722	20.504
Dotatie personele voorzieningen	77.920	
Algemene kosten	339.185	395.148
Afboekingen huurachterstanden	2.750	10.082
Overige kosten complexen	15.820	14.415
Vervolgingskosten deurwaarder	3.080	2.213
Kosten afsluitprovisie	7.392	6.232
Kosten bereidstellingsprovisie	88.969	31.176
Kosten bankgaranties	2.125	
Totaal	725.451	650.775

	2019	2018
RENTERESULTAAT		
11.1 Rentebaten		
<i>Vorderingen</i>		
- Rente op overige vorderingen	543	491
<i>Liquide middelen</i>		
- Rente op uitgezette middelen	1.550	2.393
Totaal rentebaten	2.093	2.884
11.2 Rentelasten		
<i>Langlopende schulden</i>		
- Rente leningen kredietinstellingen	704.407	1.344.961
Totaal rentelasten	704.407	1.344.961
Saldo rentelasten en rentebaten	-702.314	-1.342.077

OVERIGE INFORMATIE

Werknemers

Aan het einde van het verslagjaar 2019 had Stichting Eigen Bouw 11 werknemers in dienst. Het aantal fulltime equivalenten bedroeg 8,72 (2018 10,2).

Directeur/bestuurder en leden van de Raad van Toezicht

Lasten ter zake van bezoldiging:

▪ directeur-bestuurder	
Bruto jaarsalaris (incl.vakantietoeslag)	€ 98.211
Werkgeversdeel pensioen	€ 18.674
Belastbare vergoedingen	€ 1.154
	€ 118.039

▪ leden van de Raad van Toezicht (incl.Btw)	€ 33.865
---	----------

De bezoldiging van de directeur-bestuurder en de leden van de Raad van Toezicht omvat periodiek betaalde beloningen.

Belangrijke gebeurtenissen na balansdatum

Tijdens het opstellen van deze jaarrekening heeft de rijksoverheid maatregelen getroffen tegen de uitbraak van het COVID-19 virus (Coronavirus). Deze maatregelen kunnen impact hebben op onze onderneming. Hoe groot de impact daadwerkelijk zal zijn is onzeker, dat hangt onder andere af van de doorlooptijd van beperkende c.q. beschermende maatregelen en van de daaruit voortvloeiende sociaal maatschappelijke en economische gevolgen. In elk geval lijkt een periode van economische recessie onafwendbaar. Stichting Eigen Bouw heeft een impact-analyse opgesteld waaruit blijkt dat onze organisatie geen acuut continuiteitsrisico loopt.

8. OVERIGE GEGEVENS

Statutaire winstbestemming

De winsten van de stichting worden uitsluitend aangewend ter bevordering van het doel van de stichting.

Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

Aan: de Raad van Toezicht en directeur-bestuurder van Stichting Eigen Bouw

A. Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening 2019

Ons oordeel

Wij hebben de jaarrekening 2019 van Stichting Eigen Bouw te Colmschate gecontroleerd.

Naar ons oordeel geeft de in dit jaarverslag opgenomen jaarrekening een getrouw beeld van de grootte en de samenstelling van het vermogen van Stichting Eigen Bouw op 31 december 2019 en van het resultaat over 2019 in overeenstemming met Titel 9 Boek 2 van het in Nederland geldende Burgerlijk Wetboek (BW).

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 vallen. Onze verantwoordelijkheden op grond hiervan zijn beschreven in de sectie 'Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening'.

Wij zijn onafhankelijk van Stichting Eigen Bouw, 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.

B. Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen andere informatie

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

- ▶ het bestuursverslag;
- ▶ verslag Raad van Toezicht;

- ▶ 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 Titel 9 Boek 2 BW is vereist.

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

Met onze werkzaamheden hebben wij voldaan aan de vereisten in Titel 9 Boek 2 BW en de Nederlandse Standaard 720. Deze werkzaamheden hebben niet dezelfde diepgang als onze controlewerkzaamheden bij de jaarrekening.

Het bestuur is verantwoordelijk voor het opstellen van de andere informatie, waaronder het bestuursverslag en de overige gegevens in overeenstemming met Titel 9 Boek 2 BW.

C. Beschrijving van verantwoordelijkheden met betrekking tot de jaarrekening

Verantwoordelijkheden van het bestuur en de met governance belaste personen voor de jaarrekening

Het bestuur is verantwoordelijk voor het opmaken en getrouw weergeven van de jaarrekening in overeenstemming met Titel 9 Boek 2 BW. In dit kader is het bestuur verantwoordelijk voor een zodanige interne beheersing die het bestuur noodzakelijk acht om het opmaken van de jaarrekening mogelijk te maken zonder afwijkingen van materieel belang als gevolg van fouten of fraude.

Bij het opmaken van de jaarrekening moet het bestuur afwegen of de stichting in staat is om haar werkzaamheden in continuïteit voort te zetten. Op grond van genoemd verslaggevingsstelsel 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 Toezicht 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 deze jaarrekening nemen. De materialiteit beïnvloedt de aard, timing en omvang van onze controlewerkzaamheden en de evaluatie van het effect van onderkende afwijkingen op ons oordeel.

Wij hebben deze accountantscontrole professioneel kritisch uitgevoerd en hebben waar relevant professionele oordeelsvorming toegepast in overeenstemming met de Nederlandse controlestandaarden, 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 aandacht in onze controleverklaring te vestigen op de relevante gerelateerde toelichtingen in de jaarrekening. Als de toelichtingen inadequaat zijn, moeten wij onze verklaring aanpassen. Onze conclusies zijn gebaseerd op de controle-informatie die verkregen is tot de datum van onze controleverklaring. Toekomstige gebeurtenissen of omstandigheden kunnen er echter toe leiden dat een stichting 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 Toezicht 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.

Apeldoorn, 30 juni 2020

BDO Audit & Assurance B.V.
namens deze,

J.J. Herst RA w.g.
