

# **Jaarverslag 2017**

**INHOUDSOPGAVE**

A. Volkshuisvestingsverslag	4
1. Algemene beschouwing	3
2. Toegelaten instelling	4
3. Relatie met andere rechtspersonen	4
4. Structuur vereniging en werkorganisatie	5
5. Kwaliteit van de woongelegenheden	7
6. Het woningbezit	8
7. Woningaanpassingen / wonen en zorg	8
8. Toewijzing en verhuur van woningen	9
9. Instandhouden en verbeteren van onroerende zaken	12
10. Het betrekken van huurders bij het beheer en beleid	13
11. Financieel beheer en beleid	15
12. Verklaring bestuur	18
13. Verslag van de Raad van Commissarissen	20
B. Jaarrekening 2017	36

## A. Volkshuisvestingsverslag

### 1. ALGEMENE BESCHOUWING

Voor u ligt het jaarverslag 2017 van woningcorporatie WBV Arnemuiden. Wij zijn een kleine, maar flexibele corporatie met momenteel 384 woningen in Arnemuiden, welke in 1914 is opgericht. Ons doel is en blijft het bieden van betaalbare en goede huisvesting voor mensen met een klein inkomen. Dagelijks werken 5 medewerkers, 3 bestuurders en 4 commissarissen aan het realiseren van onze missie:

*WBV Arnemuiden streeft ernaar een maatschappelijke vereniging te zijn. Niet alleen streven wij ernaar om alle huurders te voorzien van passende huisvesting, wij letten hierbij ook op de leefbaarheid voor de huurders, evenals voor de omwonenden. Wij proberen tegemoet te komen in de wensen van (toekomstige) huurders en willen hen voorzien van een gevarieerd woningaanbod waar huurders zich "thuis" voelen.*

De volgende belangrijke ontwikkelingen hebben in 2017 de aandacht van de organisatie gehad:

- ✓ realisatie 8 nieuwe Nul-op-de-Meter woningen in Hazenburg; wij zijn bijzonder trots op de realisatie van de eerste 8 energie neutrale woningen in de gemeente Middelburg.
- ✓ opstellen nieuw strategisch beleidsplan en voorraadbeheersplan voor de periode t/m 2022; momenteel worden de plannen besproken met de stakeholders. De verwachting is dat beide plannen op korte termijn op de website worden gepubliceerd. In beide toont de corporatie haar ambities o.a. op het gebied van duurzaamheid voor de komende periode.
- ✓ het verkrijgen van een positieve zienswijze voor alle drie de dagelijkse bestuursleden en de drie nieuwe commissarissen door de Autoriteit Woningcorporaties; De Autoriteit woningcorporaties (Aw) besteedt in haar toezicht veel aandacht aan de governance van de corporaties; de wijze waarop het interne toezicht en de 'checks and balances' functioneren. Een van de middelen daarbij is een toets op de 'geschiktheid en betrouwbaarheid' van bestuurders en commissarissen. Het bestuur is dan ook zeer verheugd, dat haar inzet voor de corporatie als betrouwbaar en deskundig beoordeeld wordt.
- ✓ het verder invulling geven aan het overleg met de eind 2016 opgerichte bewonerscommissie "De Hoogaars." Het bestuur spreekt haar waardering uit voor de constructieve manier van overleg.
- ✓ samenwerking Wbva en Budgetcoach Zuidwest; het doel van de samenwerking is vroegsignalering bij huurachterstanden en hulp te geven aan huurders met betalingsproblemen.

In 2017 hebben zich de nodige wijzigingen in het Algemeen Bestuur. De Algemeen Bestuursleden, de heer G. de Reiger en mevrouw G. Meulmeester hebben hun werkzaamheden beëindigd.

Het bestuur ziet de toekomst met vertrouwen tegemoet, maar is zich wel bewust van de uitdagingen in de sector. Wij zullen ons wederom in samenspraak met de huurders inzetten om het kwaliteitsniveau van ons bezit te waarborgen en waar mogelijk te verhogen, zodat het woongenot van onze huurders zo optimaal mogelijk zal zijn.

Arnemuiden, mei 2018

Namens het bestuur, Jurgen de Kraker

secretaris

## 2. TOEGELATEN INSTELLING

Woningbouwvereniging Arnemuiden is als corporatie met de verenigingsvorm opgericht op 28 maart 1914.

Woningbouwvereniging Arnemuiden is ingeschreven bij de Kamer van Koophandel en Fabrieken te Middelburg in het Handelsregister onder nummer 22015083 en in het Verenigingsregister onder nummer V309.298.

### ANBI

Met ingang van 2014 is WBV Arnemuiden aangemerkt als een Algemeen Nut Beogende Instelling (ANBI).

## 3. RELATIE MET ANDERE RECHTSPERSONEN

Woningbouwvereniging Arnemuiden is lid van Aedes, vereniging van woningcorporaties.

De corporatie is ook vertegenwoordigd in:

- directeurenoverleg van de regionale corporaties in Zeeland;
- overleg hoofden technische dienst inzake energiezaken;
- buurtbemiddeling en
- Stichting Woonwagengebeheer Zuid-West Nederland.

Woningbouwvereniging Arnemuiden heeft geen financiële relaties met andere rechtspersonen en heeft geen financiële ondersteuning aan buitenlandse instellingen verstrekt.

#### 4. STRUCTUUR VERENIGING EN WERKORGANISATIE

Het bestuur bestaat per 31 december 2017 uit:

Naam	Functie
L.A. van Mal	voorzitter
J.E. de Kraker	secretaris
F.F.M. Bogaert	penningmeester

De Raad van Commissarissen bestaat per 31 december 2017 uit:

Naam	Functie
J.A. Platteeuw	voorzitter
T.F. de Feijter-Danker	lid
D.F. Monfils	lid
H.E. Schild	lid

#### Vergoedingen bestuur

Het bestuur bestaat uit vrijwilligers die zich, naast hun baan, willen inzetten voor de volkshuisvesting in Arnhemuiden.

De algemeen bestuursleden ontvangen een vergoeding van € 100 per vergadering.

Met wijziging in het bestuur zijn de functies van algemeen bestuurslid eind 2017 vervallen.

De dagelijks bestuursleden (voorzitter, secretaris en penningmeester) ontvangen een vergoeding van € 50 per vergadering en daarnaast een vaste vergoeding van € 2200 per jaar.

Vergoeding bestuursleden WBV Arnhemuiden				
Jaar:	2017	vaste vergoeding	vergader vergoeding	totale vergoeding
Dhr. L.A. van Mal	Voorzitter	8.800	1.200	10.000*
Dhr. F.F.M Bogaert	Penningmeester	2.200	1.150	3.350
Dhr. J.E. de Kraker	Secretaris	2.200	1.150	3.350
Mevr. G. Meulmeester-De Ridder	Lid	0	700	700
Dhr. G.P. de Reiger	Lid	0	0	0

\*Zie verslag RvC 4.1.3

#### Vergaderingen

Het bestuur vergaderde in 2017 acht maal met de Raad van Commissarissen. Het bestuur was samen met de leden van de Raad van Commissarissen vertegenwoordigd tijdens huurdersoverleg/ ledenvergaderingen en bij vergadering met vertegenwoordigers van Autoriteit Wonen (Aw). Het bestuur vergaderde maandelijks (behalve in augustus) na de 'zittingsavond'.

**De leden**

Aan het einde van het verslagjaar bedroeg het aantal leden 153.

**Personeel**

Eind 2017 waren de volgende personen in dienst:

Naam	Functie	Contracturen
P. de Vos	coördinator	36
A. Poortvliet	onderhoudsvakman	36
J.A.D. Verbraeken	financiële administratie en woningzoekenden	28
M. Traas-De Ridder	onderhoudsadministratie	9
W.A. Marteiijn-Marteiijn	huishoudelijke dienst	3

**Externe contacten**

De Huurdersvereniging Middelburg (HvM) is uitgenodigd op de ledenvergadering en op het huurdersoverleg.

De coördinator is vertegenwoordigd in diverse overlegstructuren, zowel op ambtelijk als op directieniveau.

Het bestuur heeft een overleg van Aedes, met bestuurders van diverse Zeeuwse corporaties, bezocht. Op de bestuursvergaderingen worden regelmatig derden (bv. politieke partijen en zorgpartijen) uitgenodigd om met hun van gedachten te wisselen, standpunten uit te wisselen e.d.

**Permante Educatie.**

Corporatiebestuurders zijn vanaf 1 januari 2015 verplicht tot Permanente Educatie (PE). Het besturen van een woningcorporatie in een snel veranderende maatschappij vraagt om actuele kennis en vaardigheden.

Het bestuur is verplicht om over een periode van 3 kalenderjaren (voor 31 december 2017) 108 PE punten te behalen. Voor bestuurders van corporaties met minder dan 1000 woningen en meer dan drie bestuursleden geldt een uitzondering. Zij moeten gezamenlijk binnen 3 jaar 108 PE punten behalen. De punten moeten gelijk over de bestuursleden verdeeld worden. Ook moet voor deze uitzondering dispensatie worden aangevraagd. WBV Arnemuiden heeft dit dan ook gedaan.

Het bestuur heeft in 2017 verschillende masterclasses bijgewoond om de benodigde punten te behalen. Zie het schema hieronder voor de behaalde PE punten.

Schema PE punten bestuur WBV Arnemuiden			
Jaar: 2017	PE punten begin 2017	PE punten in 2017	PE punten eind 2017
Dhr. L.A. van Mal voorzitter	36,5	21	57,5
Dhr. F.F.M. Bogaert penningmeester	13	11	24
Dhr. J.E. de kraker secretaris	9	11	20
Mevr. G. Meulmeester-De Ridder lid	9	11	20
Dhr. G.P. de Reiger lid	13	0	13

## 5. KWALITEIT VAN DE WOONGELEGENHEDEN

### Onderhoud van woningen

Door planmatig- en mutatieonderhoud houden we de woningen in goede technische staat. Dit jaar zijn de volgende projecten uitgevoerd:

#### Complex 2

Bij de woningen aan de B.Langebeekestraat 1 t/m 9 is buitenschilderwerk uitgevoerd.

#### Complex 3 en 4 (Mansfeldstraat, Houwerstraat, de Manstraat en Radermacherstraat)

In de planning was opgenomen dat bij de woningen in deze complexen alle kozijnen van de woningen vervangen zouden worden door nieuwe kozijnen. Tegelijk zouden ook de ventilatievoorzieningen en de goten vervangen worden. Door de lange levertijd van de kozijnen is besloten om het gehele project naar 2018 door te schuiven.

#### Complex 6 (Tuindorp, Ooststraat)

Bij deze woningen is het buitenschilderwerk aan de bergingen uitgevoerd. Door het slechte weer is het aflakken uitgesteld naar 2018.

#### Complex 8

Keukenverbetering in een woning uitgevoerd.

#### Complex 11 (Tuindorp)

Bij deze woningen is het buitenschilderwerk aan de bergingen uitgevoerd. Door het slechte weer is het aflakken uitgesteld naar 2018.

#### Complex 12 en 13

Hier zijn de houten kozijnen vervangen door kunststofkozijnen. De kozijnen zijn voorzien van HR++ beglazing. Bewoners hadden inspraak in de kleurkeuze van de draaiende delen. Tevens is de ventilatie in de woningen aangepast naar een vraaggestuurd ventilatiesysteem. Dit werk stond op de begroting van 2016, maar is grotendeels in 2017 uitgevoerd.

#### Complex 17 (Bereklaauwerf, Korenbloemlaan 7 t/m 15)

Bij deze woningen is het buitenschilderwerk aan de woningen en bergingen uitgevoerd.

Bij keuken-, toilet- en doucheverbeteringen krijgen bewoners een keuze in kleuren voor tegels, keukenkasten en aanrechtbladen. Ook wordt bij keukenverbeteringen de mogelijkheid geboden extra kastjes en of apparatuur aan te schaffen. Dit wel voor rekening van huurder.

De verbeteringen worden alleen aangebracht als bewoners dit willen. Het wordt niet verplicht.

## 6. HET WONINGBEZIT

Het aantal woningen in eigendom was aan het eind van het verslagjaar als volgt:

Soort woning	Aantal
Naoorlogse woningen tot en met 1957	41
Naoorlogse woningen 1958 tot 1975	212
Woningen dynamische kostprijs huur	93
Woningen normkostensysteem 1988	6
Nieuwbouw 2010	24
Nieuwbouw 2017	8
	384

Het totale bezit per 31 december 2017 bedraagt 384 woningen.

### Verkoop woningen.

Het bestuur heeft besloten over te gaan tot passieve verkoop van woningen van bepaalde complexen. Bij de verkoop is uitgegaan van de in het voorraadbeheersplan benoemde verkoopvijver.

Dit jaar zijn er geen woningen verkocht.

### Nieuwbouw woningen.

De voorbereidingen voor 8 Nul op de Meter (NOM) woningen zijn in 2016 begonnen. In mei 2017 is men met de bouw van de woningen begonnen. Maandag 4 september was het hoogste punt bereikt. De hoogste steen werd gelegd door wethouder Dekker van de gemeente Middelburg. De woningen zijn ontwikkeld door Marsaki uit Goes, aannemer was aannemingsbedrijf Fraanje uit Lewedorp. Het zijn de eerste NOM huurwoningen in de gemeente Middelburg. Ook de gemeente Middelburg heeft subsidie verstrekt om de bouw van de NOM woningen mogelijk te maken. Op 21 december 2017 zijn de sleutels aan de bewoners uitgereikt.

## 7. WONINGAANPASSINGEN / WONEN EN ZORG

### Woningaanpassingen

Dit jaar zijn er geen woningaanpassingen uitgevoerd.

### Wonen en zorg

In Arnhem zijn voldoende woonzorgwoningen aanwezig.

### Huisvesting bijzondere doelgroepen.

De Walcherse corporaties, waaronder de onze, stellen gezamenlijk per jaar een aantal woningen beschikbaar voor diverse instellingen en bijzondere doelgroepen.

WBV Arnhem verhuurt een woning aan St. Arduin.



## 8. TOEWIJZING EN VERHUUR VAN WONINGEN

### Woningtoewijzing

Tot eind mei 2016 geschiedde de toewijzing van woningen door het personeel onder toezicht van de toewijzingscommissie, bestaande uit leden van het dagelijks bestuur van de woningbouwvereniging. Eind mei 2016 heeft WBV Arnemuiden zich aangesloten bij Zuidwestwonen.

Zuidwestwonen.nl is een gezamenlijk woningtoewijzingsportaal, waarbij bijna alle Zeeuwse corporaties zijn aangesloten. Via dit nieuwe aanbodmodel kan de woningzoekende terecht voor bijna alle Zeeuwse sociale huurwoningen.

### Aantallen verhuringen

Aantallen eenpersoonshuishoudens:

Leeftijd	Inkomen	Huurklasse		
		≤ 414	> 414 < 593	> 593
< 65	≤ 22.200	6	3	0
< 65	> 22.200	0	0	2
≥ 65	≤ 22.200	0	0	0
≥ 65	> 22.200	0	0	1

Aantallen tweepersoonshuishoudens:

Leeftijd	Inkomen	Huurklasse		
		≤ 414	> 414 < 593	> 593
< 65	≤ 30.150	0	2	0
< 65	> 30.150	0	0	1
≥ 65	≤ 30.175	0	0	0
≥ 65	> 30.175	0	0	2

Aantallen drie en meerpersoonshuishoudens:

Leeftijd	Inkomen	Huurklasse		
		≤ 414	> 414 < 635	> 635
< 65	≤ 30.150	0	10	0
< 65	> 30.150	0	0	0
≥ 65	≤ 30.175	0	1	0
≥ 65	> 30.175	0	0	0

### Geschillencommissie Walcheren.

De Geschillencommissie Walcheren (lees: GWW) is in 2013 opgestart en is een samenvoeging en opvolging van de klachtencommissies van de afzonderlijke corporaties op Walcheren. Door de besturen van de deelnemende corporaties is een reglement vastgesteld.

Bij de geschillencommissie zijn dit jaar 4 klachten binnengekomen. Ook liepen er nog 3 klachten uit 2016. De commissie heeft de klachten in behandeling genomen en daarna aan de directies van de corporaties advies uitgebracht over oplossing/behandeling van de klachten. Deze adviezen zijn grotendeels door de directies overgenomen. Geen van de klachten had betrekking op WBV Arnemuiden.

Op 31 december bestond de commissie uit de volgende personen:

Naam	Achtergrond / rol
De heer D. C. Kruis	voorzitter
De heer C. G. Huijsmans	lid
Mevrouw S. Saman	lid
De heer J. Kodde	lid
De heer A. Bosselaar	vice-voorzitter
Mevrouw D. Kaplan	lid

Het is nog steeds niet duidelijk of er een landelijk geschillencommissie komt. De ontwikkelingen worden nauw gevolgd en volgend jaar zullen de corporaties bezien in wat voor vorm de commissie verder gaat of dat de commissie opgeheven moet worden en aangesloten moet worden bij een landelijke commissie.

#### Mutatiegraad

Jaar	Mutatiegraad	Huurtoeslaguitkeringen in % van nieuwe toewijzingen
2017	5,99%	Niet bekend (huurtoeslag)
2016	9,3%	Niet bekend (huurtoeslag)
2015	10,3%	Niet bekend (huurtoeslag)

#### Huurprijzen en huurbetalingen

Huurverhogingen per 1 juli:

Jaar	Gemiddelde huurverhoging
2017	1,3 %
2016	1,75 %
2015	2,5%

Huurprijsdifferentiatie 2017:

Huurverhoging	2017
0%	33%
> 0% < 2%	67%
2%	0%
> 2% < 5%	0%
5%	0%
6,5%	0%

Huurprijsklasse per 1 juli 2017:

Kale huurprijs	Aantal woningen	Percentage
≤ 414	93	24,30%
> 414 en < 593	233	60,70%
> 593 en < 635	29	7,50%
> 635	29	7,50%

Huurderving (huren en vergoedingen):

Jaar	Huurderving in % van jaarhuur
2017	0,40 %
2016	0,33 %
2015	0,38 %

### Huurachterstand

Indeling aantal maandbedragen huurachterstand naar aantal actieve contracten:

	2017	2016	2015
Geen huurachterstand	87,2%	86,7%	85,3%
Tot en met 1 maand	8,4%	10,1%	10,7%
Tot en met 2 maanden	2,1%	0,8%	1,9 %
Tot en met 3 maanden	1,0%	0,5%	1,1 %
4 maanden en meer	1,3%	1,9%	1,0 %
Totaal aandeel actieve contracten	12,9%	15,3%	14,7%

	2017	2016	2015
Aantal huidige huurders	49	50	55
Gemiddeld bedrag	587	466	395
<i>Totaal bedrag</i>	<i>28.803</i>	<i>23.317</i>	<i>21.748</i>
% van totaal huur en vergoedingen	1,3%	1,06%	1,0%
Aantal vertrokken huurders	9	5	14
Gemiddeld bedrag	355	270	540
<i>Totaal bedrag</i>	<i>3.193</i>	<i>1.349</i>	<i>7.555</i>
% van totaal huur en vergoedingen	0,1%	0,06%	0,34%
Totaal generaal bedrag huidig en vertrokken	41.996	24.666	29.303
Totaal generaal % van huur en vergoedingen	1,9%	1,1%	1,4%
% aandeel vertrokken huurders totaal bedrag	7,6%	5,8%	26,0%

De huurstanden zijn niet beïnvloed door afgeboekte vorderingen.

### Leefbaarheid en buurtbemiddeling

Door een juiste mix van koop- en huurwoningen zijn er geen echte probleemwijken of -straten in Arnhem. Portieken en het openbaar groen worden in de complexen 5 en 7 vanuit leefbaarheid onderhouden.

In 2006 is op initiatief van de gemeente Middelburg, Politie Zeeland, Stichting Welzijn Middelburg, Woonged Middelburg en Woningbouwvereniging Arnhem het project buurtbemiddeling van start gegaan. Buurtbemiddeling heeft zich intussen uitgebreid naar gemeente Vlissingen.

Buurtbemiddeling Walcheren bemiddelt bij ruzies tussen burens of buurtgenoten. De buurtbemiddelaar is een vrijwilliger die luistert, zonder zelf een oordeel te geven en probeert samen met partijen naar een oplossing van het conflict te zoeken. Iedere inwoner van Middelburg kan gratis gebruik maken van buurtbemiddeling.

Woningbouwvereniging Arnhem, Woonged Middelburg en de gemeente financieren dit project. Kosten voor WBV Arnhem € 2.000,- per jaar.

## 9. INSTANDHOUDEN EN VERBETEREN VAN ONROERENDE ZAKEN

Uitgaven	2017	2016
Klachtenonderhoud	169.327	171.175
Mutatieonderhoud	44.272	48.026
Totaal	213.599	219.201

Klachtenonderhoud	Aantal klachten	Kosten per klacht
2017	578	293
2016	539	317

Mutatieonderhoud	Aantal mutaties	Kosten per mutatie
2017	23	1925
2016	35	1372

### Planmatig onderhoud:

Begroting 2017 €1.073.620  
 Realisatie 2017 € 76.438

Over € 997.182

Onderschrijding is voornamelijk ontstaan door:

Uitvoering naar 2018 € 977.045  
 Niet uitgevoerd € 3.630  
 Geboekt op niet planmatig € 7.260  
 Diversen € -/ 5.158  
 Goedkoper uitgevoerd € 14.405  
 Totaal € 997.182

### Uitleg verschillen:

Uitvoering naar 2018:  
 Kozijnrenovatie, gootvervanging van complex 3 en 4 € 904.475  
 Schilderwerk complex 6 en 11 gestart in 2017, maar oplevering in 2018 € 6.655  
 Voegwerk complex 2 € 3.025  
 Keukenverbeteringen complex 18 naar 2018 € 30.492  
 Toiletverbeteringen complex 20 naar 2018 € 32.398  
 € 977.045

Niet uitgevoerd:  
 In complex 10 één keukenverbetering niet uitgevoerd. € 3.630

Geboekt op niet planmatig  
 Keukenverbetering complex 8 is uitgevoerd, maar geboekt op klachtenonderhoud € 7.260

Goedkoper uitgevoerd.  
 Verschillende werkzaamheden zijn goedkoper uitgevoerd. € 14.405

## 10. HET BETREKKEN VAN HUURDERS BIJ HET BEHEER EN BELEID

13 april hebben we ons jaarlijks huurdersoverleg gehad. Hierin is vooral het voorstel tot huurverhoging met de huurders besproken.

Het volgende voorstel is voorgelegd:

Huurverhoging 2017: Huren van bewoners met inkomen tot € 40.349 mogen max. 2,8% stijgen, boven deze inkomensgrens mogen de huren maximaal met 4,3% verhoogd worden. De corporaties moeten zich echter houden aan de huursombenadering, waardoor de maximale huurverhoging op corporatie niveau niet boven de 1,3% mag uitkomen. Bestuur stelt een huurverhoging voor van 1,3%. Woningen die aan de streefhuur zitten van rond de 75 % van de maximaal redelijke huur krijgen geen huurverhoging. Gemiddeld zal de huurverhoging voor de zittende huurders uitkomen op 0,88%. Bij mutatie (verhuizing) zal de huur worden verhoogd totdat 1,3 % wordt bereikt.

In een korte ledenvergadering van 27 juli 2017 is de jaarrekening en jaarverslag 2016 toegelicht. De vergadering kon hiermee instemmen.

In de gecombineerde ledenvergadering/huurdersoverleg van 12-12-2017 zijn de mutaties in bestuur en RVC besproken.

De bestuursleden L. van Mal , F. Bogaert en J. de Kraker hebben de "Fit and Propertest" met succes doorlopen en hebben een positieve zienswijze gekregen van de Autoriteit Wonen (Aw). Zij worden weer voor een periode van 4 jaar herbenoemd. Mevr. G. Meulmeester (algemeen bestuurslid) treed af en stelt zich niet herkiesbaar. Deze vacature wordt voorlopig niet ingevuld. De RVC is uitgebreid met 3 nieuwe commissarissen. Zij hebben ook allen met succes de "Fit and Propertest" doorlopen en een positieve zienswijze van de Aw ontvangen. De benoeming van de nieuwe leden is op 1 oktober ingegaan.

In deze vergadering is ook de nieuwe bewonersorganisatie voorgesteld.

In deze vergadering is ook de begroting van 2018 besproken en goedgekeurd.

Huurders en toekomstige huurders konden met hun vragen en opmerkingen altijd terecht op de maandelijkse spreekuren. Deze worden gehouden elke eerste dinsdag of woensdag van de maand van 19.30 tot 20.30 uur.

Voor de gecombineerde ledenvergaderingen/huurdersoverleg is ook de Huurdersvereniging Middelburg uitgenodigd.

### **Bewonersorganisatie: "de Hoogaars"**

Met ingang van de nieuwe Woningwet is overleg tussen verhuurder en huurders-en bewonersorganisaties steeds belangrijker. Vorig jaar zijn reeds de eerste stappen gezet om tot de oprichting van te komen tot een huurdersvertegenwoordiging van de huurders van WBV Arnemuiden. Dit heeft geleid tot de oprichting van bewonersorganisatie "de Hoogaars". Deze bewonersorganisatie valt onder de paraplu van de Huurders Vereniging Middelburg (HVM). 7 juni dit jaar is de samenwerkingsovereenkomst tussen WBV Arnemuiden en bewonerscommissie "de Hoogaars" getekend. Deze bewonerscommissie is de gesprekspartner voor de in de Overlegwet genoemde onderwerpen waarbij huurdersorganisaties geraadpleegd moeten worden.

Woningbouwvereniging Arnemuiden beschikt over een regeling verhuiskostenvergoeding. In 2017 is hier geen gebruik van gemaakt.

**Visitatie**

Woningbouwvereniging Arnemuiden is lid van Aedes en onderschrijft de Aedescode. In de Aedescode is opgenomen dat de corporaties zich eens per vier jaar laten visiteren. Corporaties laten zich visiteren om zich lokaal te verantwoorden over de keuzes die ze maken en over hun maatschappelijk presteren en om intern van de uitkomsten te leren.

In 2015 heeft WBV Arnemuiden zich laten visiteren door visitatiebureau Cognitum. Het definitieve rapport is 21 december 2015 verschenen. Het is op de website van WBV Arnemuiden in te zien.

**Beleidsplan**

In 2017 is hard gewerkt aan een nieuw beleids/ondernemingsplan. In het beleidsplan worden de belangrijkste beleidsdoelstellingen voor de eerstkomende vijf jaar beschreven.

Op 1 april dit jaar hebben het bestuur en RVC samen met adviesbureau GenP Governance een werkconferentie belegd, om daarin het beleid van de komende jaren te bespreken. Aan de hand van deze bijeenkomst heeft Gen P Governance een concept werkboek ondernemingsplan opgezet.

Met onderzoeksbureau Rigo Research en Advies heeft het bestuur een nieuw strategisch voorraadbeleidsplan opgezet. Rigo heeft het concept werkboek ondernemingsplan uitgewerkt tot een nieuw ondernemingsplan en tevens is een nieuw strategisch voorraadbeheersplan/portefeuilleplan uitgewerkt. Beide plannen geven aan dat WBV Arnemuiden ambitie heeft om in de komende jaren het bezit te verbeteren/ te verjongen. De nieuwe plannen zijn in 2018 aan de bewonersorganisatie voorgelegd en hierop is positief gereageerd. De plannen liggen nu bij de gemeente te beoordeling.

**Wijkopruimdag.**

In 2014 is in het kader van het 100 jarig bestaan van WBV Arnemuiden voor het eerst een wijkopruimdag gehouden. Dit was goed bevallen en daarom wordt dit nu jaarlijks georganiseerd.

WBV Arnemuiden heeft de wijkopruimdag dit jaar samen laten vallen met de landelijke burendag.

De bedoeling van de wijkopruimdag is, om ook samen met de buurt, de woonomgeving rondom de woningen te verbeteren. Samen werken bevordert bevordert het wij(k)gevoel! Zaterdag 23 september 2017 was het zover.

In het dorp zijn een twaalftal afvalcontainers neergezet. Hiervan is goed gebruik gemaakt. De containers werden tot "de nok toe" gevuld.

## 11. FINANCIËEL BEHEER EN BELEID

### Jaarrekening versus begroting

<b>WINST- EN VERLIESREKENING</b> (x € 1.000)	<b>Jaarrekening</b>	<b>Begroting</b>
	<b>2017</b>	<b>2017</b>
<b>Exploitatie vastgoedportefeuille</b>		
Huuropbrengsten	2.214	2.151
Opbrengsten servicecontracten	45	91
Lasten servicecontracten	-46	-45
Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	-344	-362
Lasten onderhoudsactiviteiten	-327	-1.272
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-434	-350
Afschrijvingen (im)materiële vaste activa en vastgoedportefeuille	-6	-6
	<b>1.102</b>	<b>207</b>
<b>Verkoop vastgoedportefeuille</b>		
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	0	0
Toegerekende organisatiekosten	0	0
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	0	0
	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Waardeveranderingen vastgoedportefeuille</b>		
Overige waardeveranderingen (im)materiële vaste activa en vastgoedportefeuille	<b>-4.145</b>	<b>-127</b>
<b>Overige organisatiekosten</b>		
Leefbaarheid	-7	-0
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	0	13
Rentelasten en soortgelijke kosten	-226	-220
	<b>-233</b>	<b>-207</b>
<b>Resultaat gewone bedrijfsuitoefening voor belastingen</b>	<b>-3.276</b>	<b>-127</b>
Vennootschapsbelasting	226	96
<b>Resultaat na belastingen</b>	<b>-3.502</b>	<b>-223</b>

De begroting is opgesteld op de oude verslaggevingsregels, als gevolg hiervan zijn verschillen ontstaan in de posten "Afschrijvingen (im)materiële vaste activa en vastgoedportefeuille" en "Overige waardeveranderingen (im)materiële vaste activa en vastgoedportefeuille"

**Liquiditeits- en vermogenspositie**

Ontwikkeling van de rentabiliteit:

	2018	2019	2020	2021	2022
Rentabiliteit eigen vermogen (%)	1,6	4,5	3,3	2,5	2,4

Ontwikkeling van de solvabiliteit:

	2018	2019	2020	2021	2022
Solvabiliteit (%)	88,8	89,7	90,4	91,1	91,8

Ontwikkeling van de liquiditeit:

	2018	2019	2020	2021	2022
Current ratio	0,1	0,2	0,2	0,3	0,5

De ratio's zijn overgenomen uit de vastgestelde en goedgekeurde begroting 2018. Voor een uitgebreid (historisch) overzicht van de ratio's wordt u verwezen naar 'bijlage 1 Kengetallen', onderdeel van de jaarrekening.

In 2017 is de Current ratio als gevolg van de investeringen in de nieuwbouw vanuit lopende middelen fors afgenomen (2016 3,0 : 2017 1,5). Op basis van de realisatie 2017 zal de current ratio 2018 naar verwachting uitkomen op 0,8 waarna zij zich verder zal herstellen.

**Marktwaaarde versus bedrijfswaarde**

De marktwaaarde is volgens het handboek gewaardeerd. Hierin wordt een aantal uitgangspunten genomen die ervoor zorgen dat deze waarde niet realiseerbaar is. In de waardering van de woningen wordt uitgegaan van een actief uitpondbeleid tenzij doorexplotatie tegen markthuur leidt tot een hogere waarde. De bedrijfswaarde geeft een waardering die meer aansluit bij de volkshuisvestelijke doelstelling. De beleidsmatige verschillen tussen bedrijfswaarde en marktwaaarde zijn:

- De marktwaaarde gaat uit van een actief uitpondbeleid, bij veel complexen is de marktwaaarde bij uitponden hoger dan bij doorexploteren. Wanneer de marktwaaarde herrekend wordt met het scenario van doorexploteren dan daalt de marktwaaarde en het eigen vermogen;
- In het doorexplotatiescenario binnen de marktwaardewaardering wordt de huur geharmoniseerd naar de laagste van de markthuur of de maximale huur. Op basis van het corporatiebeleid wordt de huur geharmoniseerd naar de streefhuur, deze streefhuur ligt normaliter lager dan de markthuur. Wanneer de marktwaaarde wordt herrekend met deze streefhuur daalt de marktwaaarde en dus het eigen vermogen substantieel.

Wanneer de streefhuur in de marktwaaarde wordt opgenomen spreken we over waardering met een eigen vermogen tegen volkshuisvestelijke bestemming hetgeen overeenkomt met het vermogen zoals beschreven in het scheidingsvoorstel van de Aw. Dit eigen vermogen kan in veel gevallen beduidend lager liggen dan het eigen vermogen tegen marktwaaarde.

Dit volkshuisvestelijk vermogen zal nog wel hoger liggen dan het vermogen op basis van bedrijfsmatig beleid (de bedrijfswaarde). Dit wordt veroorzaakt door:

- De onderhoudslasten in de marktwaaarde zijn gebaseerd op de marktnormeringen en houden beperkt rekening met een exploitatietermijn van 50 jaar of langer en minimaal instandhoudingsonderhoud. Het beleidsmatig onderhoudsniveau is hoger waardoor de werkelijke onderhoudslasten hoger zijn dan ingerekend, dit heeft een negatief effect op kasstroom en vermogen;
- De beheerlasten in de marktwaaarde zijn gebaseerd op marktnormeringen. De bedrijfslasten van WBV Arnemuiden liggen, o.a. door volkshuisvestelijke keuzes, verplichtingen (woningtoewijzing) en sociale aard hoger. Deze hogere bedrijfslasten hebben een negatief effect op het vermogen en de kasstroom.



**Meerjarenprognose**

Ontwikkeling van het jaarresultaat (x € 1.000):

	2018	2019	2020	2021	2022
<b>Exploitatie vastgoedportefeuille</b>					
Huuropbrengsten	2267	2312	2360	2413	2471
Opbrengsten servicecontracten	88	91	92	94	96
Lasten servicecontracten	-52	-53	-54	-56	-57
Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	-387	-411	-431	-447	-461
Lasten onderhoudsactiviteiten	-1553	-724	-759	-703	-803
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-390	-414	-408	-415	-423
Afschrijvingen (im)materiële vaste activa en vastgoedportefeuille	-5	-5	-5	-5	-5
	<b>-32</b>	<b>796</b>	<b>798</b>	<b>881</b>	<b>818</b>
<b>Verkoop vastgoedportefeuille</b>					
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	0	0	0	0	0
Toegerekende organisatiekosten	0	0	0	0	0
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	0	0	0	0	0
	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Waardeveranderingen vastgoedportefeuille</b>					
Overige waardeveranderingen (im)materiële vaste activa en vastgoedportefeuille	<b>829</b>	<b>1.084</b>	<b>682</b>	<b>294</b>	<b>319</b>
<b>Overige organisatiekosten</b>					
Leefbaarheid	0	0	0	0	0
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	0	0	0	1	2
Rentelasten en soortgelijke kosten	-214	-203	-191	-181	-169
	<b>-214</b>	<b>-203</b>	<b>-191</b>	<b>-180</b>	<b>-167</b>
<b>Resultaat gewone bedrijfsuitoefening voor belastingen</b>	<b>583</b>	<b>1.677</b>	<b>1.289</b>	<b>995</b>	<b>970</b>
Vennootschapsbelasting	-28	-222	-222	-223	-212
<b>Resultaat na belastingen</b>	<b>555</b>	<b>1.455</b>	<b>1.067</b>	<b>772</b>	<b>758</b>

De meerjarenprognose is overgenomen uit de vastgestelde en goedgekeurde begroting 2018.

## 12. VERKLARING BESTUUR

Het bestuur van Woningbouwvereniging Arnhem te Arnhem verklaart dat door middel van zijn functioneren een adequate invulling is gegeven aan het 'uitsluitend werkzaam zijn' op het gebied van de volkshuisvesting. Het bestuur verklaart tevens dat het financieel beleid en beheer gericht is op financiële continuïteit en dat de batige saldi uitsluitend in het belang van de volkshuisvesting zijn ingezet.

Arnhem, 19 juni 2018

Was getekend  
L.A. van Mal, voorzitter

Was getekend  
F.F.M. Bogaert, penningmeester

Was getekend  
J.E. de Kraker, secretaris

## 13. VERSLAG RAAD VAN COMMISSARISSEN

### 1: Inleiding

Voor u ligt het jaarverslag van de Raad van Commissarissen van de WBV Arnemuiden over het jaar 2017. Een jaar waarin bestuur en medewerkers een grote inspanning hebben verricht om een positieve bijdrage te leveren aan de volkshuisvesting in Arnemuiden. Zeker gezien de steeds zwaardere eisen die door de overheid aan woningbouwverenigingen stelt, en de maatschappelijke opgaven waar ze voor staan (denk bijvoorbeeld aan de verduurzaming van het woningbezit), spreken wij als toezichthouder onze waardering uit voor de professionele manier waarop het team van bestuur en medewerkers er de schouders onder heeft gezet.

Naast de reguliere werkzaamheden van de vereniging en het afronden van de aanpassingen aan de nieuwe regels van de overheid, vierden wij met de oplevering van de acht Nul Op De Meter Woningen aan de Kotter en het vaststellen van het ondernemingsplan 2018 – 2022 twee bijzondere mijlpalen.

Voor de Raad van Commissarissen betekende 2017 een jaar van vernieuwing. Wij namen afscheid van de heer G.A van der Heijden (commissaris sinds 2009) en de heer T.C.M. van Mourik (commissaris sinds 2011). Bij diverse gelegenheden is door alle betrokkenen een grote waardering uitgesproken voor het vele werk dat zij - in goede samenwerking met bestuur en medewerkers - verzet hebben. Om de vrijkomende plaatsen te bezetten, werden drie nieuwe commissarissen benoemd, te weten mevrouw T.F. de Feijter en de heren H.E Schild en D.F Monfils.

Wij zien terug op een productief jaar waarin, naast het verantwoord afhandelen van de lopende zaken ook belangrijke stappen zijn gezet om WBV Arnemuiden klaar te hebben en te houden voor de toekomst.

J.A. Platteeuw  
Voorzitter Raad van Commissarissen  
WBV Arnemuiden

### 2: Over besturen en toezicht houden

#### 2.1 Onze visie op toezicht en toetsing

De Raad van Commissarissen van WBV Arnemuiden houdt toezicht op het functioneren van het bestuur van WBV Arnemuiden en de algemene gang van zaken binnen de vereniging. De raad adviseert het bestuur daarnaast gevraagd en ongevraagd. De Raad van Commissarissen geeft de accountant opdracht voor de controle van de jaarstukken en keurt de opdrachtverlening goed voor de visitatie die de vereniging elke vier jaar laat uitvoeren.

De Raad van Commissarissen handelt op basis van de bevoegdheden die in de statuten zijn omschreven. De werkwijze van de raad is beschreven in het reglement Raad van Commissarissen.

Het toezichtkader bestaat uit de hieronder opgenomen kaders:

#### Extern toezichtkader

Het extern toezichtkader wordt gevormd door wetgeving, de Aedescode en de Governancecode woningcorporaties 2015.

#### Intern toezichtkader

Het intern toezichtkader wordt gevormd door onze statuten, profielschetsen van het bestuur en de Raad van Commissarissen, het reglement van de Raad van Commissarissen, het Treasurystatuut, het Financieringsstatuut, het Investeringsstatuut, het Verbindingsstatuut, de Integriteitcode en Klokkenluiderregeling.

**Besturingskader**

Het besturingskader wordt gevormd door het beleidsplan, voorraadbeleid, de(meerjaren-)begroting en prestatieafspraken met de gemeente.

**Beheersingskader**

Het beheersingskader wordt o.a. gevormd door de financiële meerjarenbegroting en de diverse overleggen die de Raad van Commissarissen heeft gehad met het bestuur gedurende het afgelopen jaar.

**Diverse commissies**

Gezien de beperkte omvang van de organisatie heeft de Raad van Commissarissen geen subcommissies ingesteld.

**Legitimatie**

De Raad van Commissarissen handelt op basis van de bevoegdheden die in de statuten van WBV Arnemuiden zijn omschreven. De werkwijze van de Raad is beschreven in het reglement Raad van Commissarissen.

## 2.2. Governance

### 2.2.1. Een vernieuwde Governancecode

Woningcorporaties zijn private ondernemingen die met een maatschappelijke opdracht een volkshuisvestelijke taak uitvoeren. Woningcorporaties staan voor het huisvesten van mensen met een bescheiden inkomen en voor kwetsbare groepen. De zorg voor een leefbare omgeving hoort daarbij. In de nieuwe Woningwet heeft governance een belangrijke plaats gekregen.

De huidige Governancecode Woningcorporaties, hierna 'Governancecode', is opgesteld vanuit het besef dat de kwaliteit en de transparantie van bestuur en toezicht aan hogere normen moeten voldoen. Daarnaast is er meer aandacht voor cultuur en gedrag. Bovendien heeft de wetgever een aantal belangrijke elementen uit de Governancecode in de wet opgenomen. Daardoor is de Governancecode niet meer iets vrijblijvends, maar een verplichting waarvan de naleving door de minister kan worden afgedwongen. Het bestuur volgt de Governancecode en past de beginselen die in de Governancecode zijn opgenomen toe. Er wordt door Woningbouwvereniging Arnhem niet afgeweken van de bepalingen in de Governancecode. De Governancecode wordt gehanteerd voor het inrichten van de bestuurlijke organisatie. In dit jaarverslag verantwoorden wij ons ook over de inrichting van de governancestructuur binnen Woningbouwvereniging Arnhem.

De Raad van Commissarissen van WBV Arnhem onderschrijft de Governancecode van harte. In de volgende paragraaf wordt uitgelegd hoe de code wordt toegepast

### 2.2.2. Verantwoording van 'leg uit'-bepalingen

De vijf principes van de vernieuwde Governancecode zijn uitgewerkt in zestig bepalingen. De code kent twee typen bepalingen: 'pas toe' en 'pas toe of leg uit'. In lijn met nieuwe wetgeving en om de kwaliteit en transparantie van handelen van bestuur en Raad van Commissarissen te bevorderen is afwijking met 'leg uit' op een aantal bepalingen niet mogelijk, hiervoor geldt uitsluitend 'pas toe'. Dit is bij de betreffende bepalingen in de code weergegeven. Voor de overige bepalingen geldt dat corporaties daarvan af kunnen wijken als dit volgens de betreffende corporatie tot een beter resultaat leidt. Hierbij dient echter nog steeds in de geest van het principe gehandeld te worden en moet de corporatie dit op inzichtelijke wijze onderbouwen en actief verantwoorden ('leg uit') waarom zij hiervan afwijkt. Indien zij op deze wijze gemotiveerd afwijkt, volgt zij dus ook de code. WBV Arnhem voldoet aan de Governancecode 2015 en wijkt af met 'leg uit' bij de volgende bepalingen.

## 2.3. Implementatie governance in verslagjaar

Dit jaar heeft WBV Arnhem diverse stukken gewijzigd en nieuwe stukken opgesteld.

De volgende stukken zijn gewijzigd/opgesteld en door de Raad goedgekeurd:

- Investeringsstatuut
- Verbindingenstatuut
- Integriteitscode
- Bestuursreglement
- Visie op besturen

De Raad van Commissarissen heeft zich in 2017 georiënteerd over wat er onder de stakeholders leeft door middel van gesprekken met huurders en informele gesprekken met externe belanghebbenden.

In 2018 zal het functioneren van de Raad van Commissarissen weer onder begeleiding van een extern bureau worden geëvalueerd.

## Hoofdstuk 3: Verslag vanuit toezichthoudende rol

### 3.1. Toezicht op strategie

#### Compliance

Op een actieve manier borgen we de naleving van wet- en regelgeving, branche governance regelingen, regelingen van (toezichthoudende) overheidsinstanties, afspraken met stakeholders en intern geldende regels. Het afgelopen jaar stond vooral in het teken van de implementatie van de herziene Woningwet. Vanuit de organisatie is scherpe aandacht voor wijzigingen in wet- en regelgeving. Onze proceseigenaren volgen ontwikkelingen in wet- en regelgeving op de voet. Daarnaast zijn de interne audits gericht op de naleving van wet- en regelgeving (compliance).

#### Wet- en regelgeving

De hernieuwde Woningwet is per 1 juli 2015 van kracht geworden. Met de Woningwet worden belangrijke hervormingen doorgevoerd die er op gericht zijn dat woningcorporaties hun rol kunnen voortzetten en zich hierbij richten op hun kerntaak: het huisvesten van de doelgroep. Corporaties krijgen een sterkere legitimatie vanuit huurders en gemeenten, een sterkere lokale verankering en er komt meer ruimte voor marktpartijen op de huurmarkt. Ook worden de risico's in de sociale huursector beperkt door verscherping van intern en extern toezicht. De Woningwet 2015 biedt hiervoor de kaders die verder uitgewerkt worden in het BTIV (Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015) en de ministeriële regeling.

#### Toezicht op implementatie

De Raad van Commissarissen heeft op de volgende wijze toezicht gehouden op de invoering van de wet- en regelgeving. Zij heeft erop toegezien dat rekening is gehouden met onder meer de volgende aanpassingen:

- Prestatieafspraken (huurdersorganisatie per 1 juli 2015 volwaardig partner);
- Waardering op marktwaarde (vindt voor het eerst plaats over 2016 / startbalans 2016);
- Aanpassing statuten aan te passen aan de nieuwe wet;
- Voorafgaande goedkeuring door de Raad van Commissarissen van grote investeringen (hoger dan € 3 miljoen);
- Een geschiktheids- en betrouwbaarheidstoets bij bestuurders en leden van de Raad van Commissarissen;
- Een visitatie, een keer in de vier jaar;
- Scheidingsvoorstel DAEB- en niet-DAEB;
- Voorstel woningmarktregio.

### 3.1.1. Scheidingsvoorstel DAEB- en niet-DAEB

Vanuit de Woningwet, ingangsdatum 1 juli 2015, is iedere corporatie verplicht om Diensten van Algemeen Economisch Belang (DAEB) en niet-DAEB activiteiten uit elkaar te trekken. Deze scheiding van de DAEB en niet-DAEB activiteiten kan op drie manieren worden gerealiseerd: door middel van een administratieve scheiding, een juridische splitsing of een combinatie hiervan (hybride scheiding). WBV Arnemuiden heeft gekozen voor een administratieve scheiding. De basis voor deze keuze is de strategische volkshuisvestelijke opgave van WBV Arnemuiden.

Corporaties moesten voor 1 januari 2017 een ontwerpscheidingsvoorstel DAEB-niet DAEB indienen. WBV Arnemuiden heeft het scheidingsvoorstel ingediend. Een positief voorlopig oordeel tot het verlicht regime scheiding DAEB/niet DAEB is in februari 2017 ontvangen. 22 juni 2017 is de aanvraag goedkeuring definitief voorstel verlicht regime ingediend.

### 3.1.2. Indienen voorstel woningmarktregio

De colleges van B&W van de Zeeuwse gemeenten met uitzondering van de gemeente Tholen hebben besloten de Minister voor Wonen en Rijksdienst voor te stellen het gebied "Zeeland zonder Tholen" vast te stellen als woningmarktregio voor de daarin werkzame corporaties. Gemeenten hebben dit jaar een voorstel gedaan tot vorming van een woningmarktregio. De woningmarktregio is conform het voorstel inmiddels vastgesteld en van kracht.

### 3.1.3. Samenwerkingsverbanden

Diverse corporaties zoeken de samenwerking op met andere corporaties. Binnen deze samenwerking blijft elke corporatie zelf verantwoordelijk voor goede invoering van alle wettelijke verplichtingen. Samenwerkingsverbanden kunnen de implementatie op punten ondersteunen door kennis te delen en van elkaar te leren. Door krachten te bundelen kan sneller een grotere groep worden geïnformeerd. In het Zeeuwse zijn al diverse samenwerkingsverbanden. WBV Arnemuiden heeft zich in juni 2016 aangesloten bij Zuidwestwonen. Dit is een gezamenlijk woonruimteverdelingssysteem, waarin bijna alle Zeeuwse corporaties deelnemen. Woningzoekenden die bij WBV Arnemuiden ingeschreven stonden zijn kosteloos overgezet naar Zuidwestwonen. Voordeel voor de woningzoekenden is dat er een breder keuzeaanbod voor hen bestaat en ze bij reactie op een woning direct kunnen zien op welke plaats ze staan in de wachtlijst. De volgorde in de wachtlijst wordt bepaald door de inschrijfduur. Woningzoekenden van WBV Arnemuiden namen hun inschrijfduur "mee" naar het nieuwe systeem.

## 3.2. Toezicht op financiële en operationele prestaties

De Raad van Commissarissen heeft tot taak toezicht te houden op het bestuur en op de algemene gang van zaken in de woningbouwvereniging en staat het bestuur met raad ter zijde. De Raad van Commissarissen richt zich bij de vervulling van haar taak naar het belang van de woningbouwvereniging en weegt daartoe de in aanmerking komende belangen van bij de woningbouwvereniging betrokkenen af.

Het toezicht van de Raad van Commissarissen op het bestuur omvat in ieder geval:

- de realisatie van de doelstellingen van de woningbouwvereniging;
- de strategie en de risico's verbonden aan de activiteiten van de woningbouwvereniging;
- de kwaliteit van de maatschappelijke verantwoording;
- het financiële verslaggevingsproces;
- de naleving van toepasselijke wet- en regelgeving.

De Raad van Commissarissen houdt toezicht op statutair toegewezen beslissingen, zoals belangrijke beslissingen over strategie, organisatie, investeringen en prestaties van de woningbouwvereniging. In dit hoofdstuk legt de Raad van Commissarissen verantwoording af over de wijze waarop toezicht is gehouden op de zaken welke zich hebben voorgedaan met betrekking tot het boekjaar 2017.

Uitgangspunten voor het toezicht zijn het beleidsplan en de jaarbegroting 2017. Er is op toegezien of de werkelijke gang van zaken binnen het kader hiervan heeft plaatsgevonden. Daarnaast is gekeken of de besluiten van het bestuur passen binnen de in het beleidsplan uitgezette strategie. Daartoe is gebruik gemaakt van verslagen van het dagelijks bestuur en de periodieke vergaderingen met het dagelijks- en algemeen bestuur.

Dit jaar heeft WBV Arnemuiden afscheid genomen van BDO Audit & Assurance B.V. BDO heeft vele jaren tot tevredenheid van de Raad van Commissarissen de controle op jaarverslagen en jaarrekeningen uitgevoerd. Voor de externe controle op de jaarrekening en jaarverslag 2017 heeft de Raad opdracht gegeven aan Baker Tilly Berk uit Goes.

De accountant heeft het jaarverslag en het accountantsrapport in het bijzijn van het bestuur en de Raad van Commissarissen besproken. Baker Tilly Berk heeft de jaarrekening 2017 voorzien van een goedkeurende controleverklaring.

Binnen het toezichtkader fungeert de Raad van Commissarissen als klankbord voor het bestuur. Dit geldt vooral voor het door het bestuur ingezette en gevoerde traject van bestuurlijke vernieuwing en beleidsvisie.

### **3.2.1. Waardering op marktwaarde**

In 2016 is voor de eerste keer het bezit gewaardeerd op marktwaarde. Ook dit jaar is het bezit op marktwaarde gewaardeerd.

### **3.2.2. Jaarverslag, jaarrekening, accountantsverslag**

Op 21 juni 2017 is de jaarrekening 2016 en het accountantsverslag besproken tussen bestuur, externe accountant en Raad van Commissarissen. De Raad van Commissarissen heeft het jaarverslag en jaarrekening goedgekeurd. In de vergadering van 6 december 2017 heeft de Raad van Commissarissen ingestemd met de Begroting 2018 en de daarop gebaseerde dPi.

### **3.2.3. Managementletter**

In verband met de beperkte omvang van de organisatie is geen separate managementletter opgesteld. Daar waar punten van aanbeveling zich voordoen neemt de accountant deze op in het accountantsverslag. Tevens vindt voorafgaand aan de algemene ledenvergadering een separate bespreking plaats tussen de externe accountant en de Raad van Commissarissen. In deze vergadering stelt de Raad van Commissarissen jaarlijks de vraag aan de accountant in hoeverre bijzonderheden zijn geconstateerd en waar verbeteringen aangebracht zouden kunnen worden in het beheersingskader van Woningbouwvereniging Arnemuiden. Des nodig neemt de Raad van Commissarissen actie. Dat is voor 2017 niet aan de orde geweest.

## **3.3. Toezicht op volkshuisvestelijke en maatschappelijke prestaties**

### *Prestatieafspraken met gemeente Middelburg*

In 2015 zijn met de gemeente prestatieafspraken gemaakt.

In dit document, *Prestatieafspraken Middelburg 2015 tot en met 2017*, zijn de afspraken vastgelegd die de gemeente Middelburg en Woningbouwvereniging Arnemuiden met elkaar hebben gemaakt. De afspraken hebben betrekking op de nieuwbouwpoging, bestaande woningvoorraad (waaronder betaalbaarheid en duurzaamheidsmaatregelen), woonruimteverdeling, leefbaarheid, opvang en zorg. De looptijd van deze afspraken was 1 januari 2015 tot en met 31 december 2017. In 2017 is overleg geweest met de gemeente, maar zijn nog geen nieuwe prestatieafspraken gemaakt. Dit staat voor 2018 gepland.

### *Bod gemeente*

In de cyclus van prestatieafspraken bracht WBV Arnemuiden voor 1 juli dit de voorgenomen activiteiten voor 2018 uit aan de gemeente en de huurdersorganisatie. Na overleg met de Gemeente Middelburg en de huurdersorganisatie is met dit bod ingestemd. Het bod bood volgens partijen voldoende basis om te komen tot nieuwe prestatieafspraken.

### **3.3.1. Volkshuisvestelijk verslag**

#### *Gesprekken met huurders-bewonersorganisatie*

De huurders worden regelmatig uitgenodigd om over diverse zaken te worden geïnformeerd. Tijdens het huurdersoverleg wordt onder andere de huurverhoging en planmatig onderhoud toegelicht.

Met ingang van de nieuwe Woningwet is overleg tussen verhuurder en huurders-en



bewonersorganisaties steeds belangrijker. In 2016 zijn de eerste stappen gezet om tot de oprichting van te komen tot een huurdersvertegenwoordiging van de huurders van WBV Arnemuiden. Dit heeft geleid tot de oprichting van bewonersorganisatie "de Hoogaars". Deze bewonersorganisatie valt onder de paraplu van de Huurders Vereniging Middelburg (HVM). In juni dit jaar is de samenwerkingsovereenkomst getekend. De huurders zelf worden ook steeds uitgenodigd op de gecombineerde ledenvergadering/huurdersoverleg.

#### *Woningtoewijzing*

Woningtoewijzing geschiedde tot dit jaar nog via het distributiemodel. Met ingang juni 2016 heeft WBV Arnemuiden zich aangesloten bij ZuidwestWonen. Dit woonruimteverdelingssysteem is een aanbodmodel. Woningzoekenden hebben na inschrijving keus uit een breed woningaanbod in bijna geheel Zeeland. Het toewijsproces is nagenoeg geautomatiseerd en woningzoekenden kunnen direct zien en inschatten hoeveel kans ze maken op toewijzing van een woning. Aanbod en verantwoording zijn inzichtelijk voor de woningzoekenden.

#### **3.3.2. Klachtenbehandeling**

Er zijn bij de regionale geschillencommissie, die ook de klachten van WBV Arnemuiden behandelt, geen klachten binnengekomen met betrekking tot WBV Arnemuiden. Dit stemt de Raad van Commissarissen tot tevredenheid.

#### **3.3.3. Visitatie**

Woningbouwvereniging Arnemuiden heeft de Aedescode ondertekend, wat onder andere tot gevolg heeft dat de woningbouwvereniging aan visitatie zal meewerken.

In 2015 heeft een visitatie plaats gevonden. Dit is uitgevoerd door visitatiebureau Cognitum. De uit het visitatierapport voortgevloeide adviezen zijn in 2017 grotendeel opgevolgd.

Het visitatierapport is samen met de bestuurlijke verklaring op de website terug te vinden.

#### **3.4. Toezicht op stakeholderdialoog**

##### *Stakeholders*

Woningbouwvereniging Arnemuiden is een maatschappelijke onderneming. Maatschappelijk ondernemerschap betekent ook dat verantwoording moet worden afgelegd richting partijen die bij dit ondernemerschap zijn betrokken: bewonersorganisatie Hoogaars, gemeente Middelburg, collega-corporaties / woningbouwverenigingen en BewonersGroep Arnemuiden. Deze verantwoording geschiedt via overleg met de betrokken partijen. Dit overleg is weliswaar vrijwillig (niet verplicht gesteld door de wet) maar allerm minst vrijblijvend. Het bestuur heeft diverse politieke partijen uitgenodigd voor kennismaking en verduidelijking van de werkwijze van de vereniging. Het bestuur heeft de Raad tijdens de vergaderingen, over gesprekken en inhoud met stakeholders geïnformeerd.

#### **3.5. Toezicht op risicobeheersing**

Het bestuur van Woningbouwvereniging Arnemuiden gaat verstandig om met het bezit en de financiële middelen. Veel geld ligt vast in leningen, waarbij bij (vroegtijdige) aflossingen de meest gunstige vorm gehanteerd wordt.

Op financieel gebied zijn zaken als samenstellen van de jaarrekening en het opstellen van de (meer)jaarbegroting uitbesteed aan derden (WEA Accountants en Adviseurs). De Raad van Commissarissen houdt in het licht van de maatschappelijke doelen van de corporatie specifiek toezicht op alle inspanningen om risico's inzichtelijk te maken en te beheersen.

Dit jaar is een frauderisicoanalyse opgesteld. Deze is door de Raad goedgekeurd. De raad zal deze jaarlijks met het bestuur evalueren.

#### **3.6. Toezicht op verbindingen**

WBV Arnemuiden is slechts één verbinding aangegaan. De woningbouwvereniging maakt sinds 13 juni 2008 deel uit van de Stichting Woonwagengebeheer Zuid-West Nederland. Stichting Woonwagengebeheer Zuid-West Nederland is opgericht in 2001 en bestaat nu uit 11 woningcorporaties.

De stichting is eigenaar van 243 standplaatsen en 52 huurwoningwagens.

Dit jaar heeft WBV Arnemuiden een verbindingenstatuut opgesteld. In dit statuut zijn de eisen voor het aangaan van nieuwe verbindingen verwoord. De Raad heeft het statuut goedgekeurd.

### 3.7. Opdrachtgeverschap externe auditor

#### 3.7.1. Benoeming/beoordeling accountant

Dit jaar heeft de Raad van Commissarissen samen met het bestuur het functioneren van de externe accountant (BDO) geëvalueerd. De uitkomst was positief, echter BDO gaf aan i.v.m. regelgeving (verplichte accountantsrotatie) te willen stoppen als externe accountant. De Raad heeft samen met het bestuur twee accountantskantoren aangeschreven voor het uitbrengen van een offerte voor de controle op de jaarrekening en verslaglegging.

Na een beoordelingsronde is de opdracht gegund aan het accountantskantoor Baker Tilly Berk uit Goes. Deze zullen de controle van de jaarrekening 2017 op zich nemen.

#### 3.8. Conclusies toezichhoudende rol

Op basis van bovengenoemde vastlegging, de open en constructieve vergaderingen en de wijzigingen die zijn doorgevoerd in het boekjaar, kan worden geconcludeerd dat de Raad van Commissarissen op actieve wijze inhoud geeft aan de toezichhoudende taak. De Raad spreekt haar hoop en wens uit om een en ander in de toekomst bestendig te continueren.

## Hoofdstuk 4: Verslag vanuit werkgeversrol

Met de inwerkingtreding van de Woningwet 2015 worden bestuursleden door de RvC gekozen. Twee zittende bestuursleden, ooit door de leden gekozen, zijn in 2016 door de RvC herkozen. Benoemingen en herbenoemingen moeten met ingang van 2017 voor een zienswijze van de minister aan de Autoriteit woningcorporaties (Aw) voorgelegd worden. De Aw voert voor de zienswijze, een toets op de geschiktheid en betrouwbaarheid ("Fit and Propertest") van de beoogde kandidaten uit.

In 2017 was ook het derde bestuurslid aftredend. Vandaar dat voor alle drie de bestuursleden een zienswijze is aangevraagd. Alle drie de bestuursleden hebben dit jaar de "Fit and Propertest" afgelegd en een positieve zienswijze ontvangen. Na het ontvangen van de zienswijze zijn alle drie de bestuursleden herbenoemd.

### 4.1. Invulling werkgeversrol voor bestuur

#### 4.1.1. Topstructuur, profielen bestuurder en benoeming

De Raad van Commissarissen en bestuur hebben naar aanleiding van de Woningwet de samenstelling, profielen, competenties en benoemingen van bestuur en de Raad op de agenda gezet.

Dit jaar zijn deze opgesteld c.q. geactualiseerd en in praktijk gebracht met de benoeming van drie nieuwe commissarissen en de herbenoeming van het bestuur.

#### 4.1.2. Beoordelingskader en beoordeling

Tijdens een algemene bestuursvergadering is met het bestuur overleg geweest over het functioneren van het bestuur. De Raad van Commissarissen heeft hierbij de waardering uitgesproken over het functioneren van het bestuur.

#### **4.1.3. Beloningskader en beloning**

De beloning van het bestuur is in overleg met het bestuur enkele jaren geleden vastgelegd. Het bestuur bestaat uit vrijwilligers die zich, naast hun baan, willen inzetten voor de volkshuisvesting in Arnhem. De algemeen bestuursleden ontvangen een vergoeding van € 100 per vergadering.

De dagelijks bestuursleden (voorzitter, secretaris en penningmeester) ontvangen een vergoeding van € 50 per vergadering en daarnaast een vaste vergoeding van € 2.195,42 per jaar.

De vele wijzigingen door de Woningwet 2015 hebben een grote extra werkdruk op het bestuur tot gevolg. De Raad heeft in overleg met het bestuur besloten de voorzitter in 2017 (evenals in 2016) extra in taken te faciliteren. De vergoeding van de voorzitter wordt, vanwege die extra taken, voor 2017 weer bepaald op totaal € 10.000,- (inclusief de bovenvermelde vergoedingen).

In het kader van de WNT dient voor de toetsing de vergoeding te worden verhoogd met de ten laste van de Vereniging gekomen kosten van de aansprakelijkheidsverzekering ad € 204 (2017) per bestuurder/commissaris.

In 2017 is het remuneratiebeleid herijkt en opnieuw vastgesteld.

#### **4.1.4. Aandelen, leningen, garanties**

De Woningbouwvereniging verstrekt bestuursleden geen persoonlijke leningen, financiële garanties of andere financiële voordelen die niet vallen onder het beloningsbeleid.

### **4.2. Organisatiecultuur en integriteit**

#### **4.2.1. Cultuur**

De Raad van Commissarissen is tevreden met de integere en open cultuur van de organisatie. Met het bestuur wordt een open dialoog gevoerd en tijdens de gecombineerde ledenvergaderingen/huurdersoverleg krijgen ook de leden en huurders volop de kans om hun vragen en meningen te ventileren.

In de Governancecode wordt meer aandacht voor cultuur en gedrag gevraagd, passend bij transparante en integere organisaties. Transparantie staat bij WBV Arnhem hoog op de agenda. De lijnen tussen het bestuur en de medewerkers zijn kort. Om medewerkers, maar ook belanghebbenden, te betrekken bij de koers zijn op verschillende momenten georganiseerd, om kennis en inzichten met elkaar te delen. Daarnaast kent WBV Arnhem diverse overlegstructuren met huurders(organisaties), de gemeente en overige belanghebbenden. Deze zijn gericht op samenwerking en kennisdeling, maar ook op het geven van transparantie, toelichten waar WBV Arnhem voor staat en het bekijken van mogelijkheden waar krachten gebundeld kunnen worden.

#### **4.2.2. Integriteit**

In het afgelopen jaar zijn door het bestuur geen meldingen gedaan aan de RvC over een mogelijk tegenstrijdig belang of over belangenverstrengelingen.

WBV Arnhem heeft een Integriteitscode en een Klokkeluidersregeling. De klokkeluidersregeling in 2017 n.a.v. de Woningwet herzien en wordt nu aangeduid als "Regeling omgaan met melden vermoeden misstand of onregelmatigheid WBV Arnhem 2017". De regelingen staan op onze website. De Raad van Commissarissen heeft geen zaken geconstateerd die strijdig zijn met deze regelingen.

## Hoofdstuk 5: Verslag vanuit klankbordfunctie

De Raad van Commissarissen functioneert zeker als klankbord voor het bestuur. Dit geldt vooral voor het door het bestuur ingezette en gevoerde traject van bestuurlijke vernieuwing en beleidsvisie.

Zeker met alle aandacht in de media voor de governance in corporatieland geeft de Raad gevraagd en ongevraagd haar mening. De Raad heeft (in 2017) haar goedkeuring verleend aan het bestuur aangaande de uit te voeren nieuwbouw. Het bestuur en de Raad zijn nauw betrokken bij de nieuwbouw van woningen in Hazenburg II in Arnhem en voorziet het bestuur hierbij van advies.

## Hoofdstuk 6: Over de Raad van Commissarissen

### 6.1. Samenstelling

Zie toelichting in paragraaf 6.1.3

#### 6.1.1. Profielschetsen

De Raad van Commissarissen heeft vorig jaar een nieuw profielschets voor leden van de Raad van Commissarissen vastgesteld. Dit jaar heeft de Raad ook, mede door het ontstaan van twee vacatures in de Raad, verschillende deelprofielen (vastgoedontwikkeling, volkshuisvesting en juridische zaken) door derden (G en P Governance) op laten stellen. De profielschets is op de website gepubliceerd.

#### 6.1.2. Benoeming

Dit jaar waren er twee vacatures in de Raad. De heren G.A. van der Heijden en T.C.M. van Mourik waren aftredend en i.v.m. met het bereiken van hun maximale zittingstermijn, niet herkiesbaar. Voor het aantrekken van nieuwe kandidaten heeft de Raad de sollicitatieprocedure door derden laten verzorgen. De Raad heeft GenP Governance opdracht gegeven deze sollicitatieprocedure te verzorgen. Via een advertentie in de PZC en op verschillende andere media is een oproep gedaan voor de vacatures. De reacties waren boven verwachting!

Na een selectieprocedure bleven er drie goede kandidaten over. Omdat de selectieprocedure met daarbij ook de voorbereidingen voor de "Fit and Propertest" veel tijd en kosten met zich meebrengt is besloten alle drie de kandidaten te benoemen. Hiermee wordt voorkomen dat door het aftreden van dhr. J.A. Platteeuw in 2018 weer een sollicitatieprocedure opgestart moet worden. De Raad bestaat dan eind dit jaar uit 4 personen en eind 2018 weer uit 3 personen.

De geselecteerde kandidaten hebben allemaal de "Fit and Propertest" met succes afgelegd en een positieve zienswijze van de Autoriteit Wonen ontvangen.

De nieuwe commissarissen zijn per 1 oktober 2017 benoemd.

De nieuwe commissarissen zijn:

Mevr. T. F. de Feijter-Danker	(deelprofiel volkshuisvesting)
Dhr. D. F. Monfils	(deelprofiel vastgoedontwikkeling)
Dhr. H. E. Schild	(deelprofiel juridische zaken)

In overleg met de bewonersorganisatie "de Hoogaars" is besloten dat de heren Monfils en Platteeuw als huurderscommissarissen optreden.

**6.1.3. Schema samenstelling & rooster van aftreden van de Raad van Commissarissen**

Schema aftreden Raad van Commissarissen WBV Arnhem					
Jaar: 2017					
Naam	geb.jaar	beroep	deskundigheid	in functie	aftredend
Dhr. G.A. van der Heijden lid	1979	accountant	financieel	2009	afgetreden 2017
Dhr. J.A. Platteeuw voorzitter	1967	advocaat	juridisch bestuurlijk	2010	2018
Dhr. T.C.M. van Mourik lid	1971	makelaar	volkshuisvesting vastgoed	2011	afgetreden 2017
Mevr.T.F. de Feijter lid	1960	zelfstandig ondernemer	volkshuisvesting	2017	2025
Dhr. D.F. Monfils lid	1958	architect	vastgoed	2017	2025
Dhr. H.E Schild lid	1959	gemeente secretaris	juridisch	2017	2025

**6.1.4. Stagiaires**

In dit verslagjaar zijn er geen stagiaires geweest.

**6.1.5. Conclusie samenstelling**

Uitgangspunt voor de bezetting van de Raad van Commissarissen is dat deze bestaat uit generalisten met ieder hun eigen specifieke kwaliteiten, die gezamenlijk een multidisciplinair team vormen. Als aandachtsgebieden zijn benoemd:

- volkshuisvesting, wonen en zorg;
- financieel- economisch en bedrijfskundig;
- vastgoed;
- juridisch.

Voor de integrale besluitvorming zijn leden nodig die een aandachtsgebied hebben, maar bovenal een helicopterview. Van de leden wordt besluitvaardigheid en resultaatgerichtheid verwacht. Zij zijn in staat scherpe discussies collegiaal te voeren. Zij weten waarop zij dienen te sturen en kunnen de juiste vragen stellen.

De Raad heeft dit jaar een nieuw profielschets met deelprofielen opgesteld en denkt daarmee aan bovenstaande te voldoen.

De Raad is verheugd dat de Raad eind dit jaar weer voltallig is en dat er ook weer een vrouw in de Raad vertegenwoordigd is, wat de diversiteit zeker ten goede komt.

## 6.2. Functioneren

### 6.2.1. Integriteit en onafhankelijkheid

Ieder Raad van Commissaris lid dient te handelen volgens de integriteitscode, welke met instemming van de Raad is vastgesteld. Door deze instemming geeft een commissaris aan dat hij zich in het verleden, het heden en in de toekomst integer en in overeenstemming met de hiertoe opgestelde wet- en regelgeving en bedrijfsregels heeft en zal gedragen. Commissarissen melden een (mogelijk) tegenstrijdig belang direct aan de voorzitter van de Raad van Commissarissen en aan de overige leden van de raad. In het verslagjaar zijn er geen meldingen geweest. De Raad is zodanig samengesteld dat de leden ten opzichte van elkaar, het bestuur en welk deelbelang dan ook onafhankelijk en kritisch kunnen functioneren en hun taak naar behoren kunnen vervullen. De leden van de Raad hebben geen nevenfuncties die tegenstrijdig zijn aan het belang van WBV Arnemuiden. Met andere woorden: er is een waarborg dat de leden van de Raad op onafhankelijke wijze tot hun oordeel kunnen komen. Voor meer informatie verwijzen wij u naar onze website WBV Arnemuiden.nl, rubriek 'Governance'. U vindt daar onder andere de integriteitsverklaring en de Regeling omgaan met melden vermoeden misstand of onregelmatigheid WBV Arnemuiden 2017.

### 6.2.2. Aanspreekbaarheid

De Raad van Commissarissen hecht grote waarde aan haar aanspreekbaarheid. Eenieder is uitgenodigd zich tot de Raad van Commissarissen te wenden als daartoe aanleiding is. De Raad van Commissarissen is daarom ook altijd vertegenwoordigd op de ledenvergaderingen en het huurdersoverleg, zodat ze direct door leden en huurders aanspreekbaar zijn. De Raad van Commissarissen is benaderbaar via de algemene contactgegevens die opgenomen zijn op de website van Woningbouwvereniging Arnemuiden.

### 6.2.4. Informatievoorziening

De Raad van Commissarissen baseert haar oordeel mede op informatie van het bestuur, via periodieke rapportages, informatie van de accountant, Autoriteit woningcorporaties, Waarborgfonds Sociale Woningbouw, ministerie van BZK, de gemeenten en de pers. De Raad van Commissarissen ziet erop toe dat de ontvangen informatie en de gepresenteerde informatie de relevante aspecten laat zien op financieel, volkshuisvestelijk, maatschappelijk en organisatorisch gebied, alsmede op het gebied van de dienstverlening aan de klanten/ stakeholders van WBV Arnemuiden. De Raad van Commissarissen heeft het bestuur verzocht om voor 2016 een planning- en controlcyclus op te stellen om de toezichthoudende taak verder te professionaliseren. Deze planning- en control-cyclus is in 2016 opgesteld en wordt jaarlijks herzien, gecontroleerd en gevolgd.

### 6.2.5. Introductieprogramma

Nieuwe leden van de Raad van Commissarissen worden in de gelegenheid gesteld een introductieprogramma te volgen. De nieuwe leden van de Raad van Commissarissen hebben alle drie deelgenomen aan een introductieprogramma.

### 6.2.6. Excursiedagen

In dit verslagjaar hebben er geen excursiedagen of bedrijfsbezoeken plaatsgehadt.

### 6.2.7. Lidmaatschappen

De Raad van Commissarissen is in 2016 lid geworden van de VTW.

### 6.2.8. Zelfevaluatie

De Raad van Commissarissen heeft dit jaar het eigen functioneren en dat van individuele leden van de Raad van Commissarissen op de agenda gezet en besproken.

De Raad is verantwoordelijk voor de kwaliteit van zijn eigen functioneren en evalueert dat jaarlijks. In december 2017 vond de zelfevaluatie van de Raad plaats. Vanwege het af- en aantreden van commissarissen in 2017 heeft de Raad ervoor gekozen om de zelfevaluatie dit jaar niet door een extern bureau te laten begeleiden. Er is onder andere stilgestaan bij:

- het ontwikkelen van een gemeenschappelijke visie op toezicht;
- het voeren van de dialoog over verschillende strategische thema's en risico's;
- het proces van besluitvorming;
- de samenwerking met het bestuur;
- de relatie van de Raad en andere betrokkenen (Bewonersorganisatie Hoogaars en stakeholders);
- de ontwikkeling van de Raad: training en opleidingen;
- de samenstelling, rolvulling en het functioneren van de Raad
- het functioneren van de voorzitter van de Raad.

Daarnaast is er doorlopend nadrukkelijk aandacht voor bijvoorbeeld mogelijke samenloop van belangen ten aanzien van de individuele commissarissen en het bestuur. De Raad vindt dat de leden ten opzichte van elkaar en het bestuur onafhankelijk moeten zijn. En dat besluiten onafhankelijk tot stand moeten komen volgens de criteria van de Governancecode. De Raad is van mening dat er bij zijn leden, noch bij het bestuur, in 2017 sprake was van tegenstrijdige belangen.

### 6.2.9. Permanente educatie

De leden van de Raad willen zich ontwikkelen voor een goede uitvoering van hun taak. Zij zien hun toezichthouderschap als een vak, waarvoor ze zich regelmatig bijscholen om effectief te zijn en te blijven. Zowel in de praktijk van good governance als in de ontwikkelingen op het gebied van de volkshuisvesting in het algemeen en de volkshuisvestelijke opgave van WBV Arnemuiden in het bijzonder. Hierbij gaat het om het geheel van vakkennis, beroepsvaardigheden en houding en gedrag die nodig zijn om de verantwoordelijkheden en taken als interne toezichthouder effectief te kunnen uitvoeren.

Het permanente educatiesysteem, waarmee de Algemene Ledenvergadering van de Vereniging van Toezichthouders in Woningcorporaties (VTW) op 18 november 2014 heeft ingestemd, kan in dat opzicht dan ook worden gezien als een formalisering van het feit dat VTW-leden hun eigen permanente educatie als corporatiecommissaris en die van hun Raad serieus nemen.

De leden van de Raad dragen en nemen zelf de verantwoordelijkheid om op een goede manier invulling te geven aan hun eigen permanente educatie. Bij het bepalen van wenselijke permanente educatie-activiteiten kunnen de competenties en aandachtsgebieden die de VTW heeft benoemd mogelijk een richtsnoer zijn.

Deze zijn ook opgenomen in de nieuwe Woningwet 2015/Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting.

Het permanente educatiesysteem is zelfgestuurd en kent een grote keuzevrijheid maar is niet vrijblijvend.

Het is van belang dat alle aangesloten leden voldoen aan de uitgangspunten die door de Algemene Ledenvergadering van de VTW zijn geaccordeerd.

Alle leden van de Raad zijn lid van de VTW en maken gebruik van het professionaliseringsaanbod van diverse opleidingsinstituten om hun vakkennis op peil te houden.

De leden van de Raad maakten gebruik van het professionaliseringsaanbod en daarmee verschillende PE-punten behaald. Deze zijn in onderstaand schema te vinden. Daarnaast heeft elk van de leden vanuit haar eigen professe punten gehaald die kwalificeren in het verlengde van de toezichthoudende taak.

Hieronder het schema met de stand van eind 2017.

Schema PE punten Raad van Commissarissen WBV Arnemuiden			
Jaar: 2017	PE punten begin 2017	PE punten in 2017	PE punten eind 2017
Dhr. G.A. van der Heijden lid	44	8	52
Dhr. T.C.M. van Mourik lid	40	0	40
Dhr. J.A. Platteeuw voorzitter	24	13	37
Mevr. T.F. de Feijter lid	0	3	3
Dhr. D.F. Monfils lid	0	9	9
Dhr. H.E Schild lid	0	3	3



### 6.3. Bezoldiging

De Raad van Commissarissen onderschrijft de uitgangspunten van het beleid van de corporatie "sober, maar doelmatig". Dit is dan ook het uitgangspunt van haar bezoldigingsbeleid. De leden van de Raad ontvangen ieder een vaste vergoeding van € 500 per jaar en een vergoeding van € 100 per vergadering. Deze vergoedingen vallen ruimschoots onder de wettelijke bezoldiging van de WNT-normen 2017.

Bezoldiging leden Raad van Commissarissen WBV Arnhem			
Jaar: 2017			
Naam	vaste vergoeding	vergoeding vergaderingen	totale vergoeding
Dhr. G.A. van der Heijden lid	€ 167	€ 500	€ 667
Dhr. T.C.M. van Mourik lid	€ 417	€ 1200	€ 1617
Dhr. J.A. Platteeuw voorzitter	€ 500	€ 1900	€ 2400
Mevr. T.F. de Feijter lid	€ 125	€ 500	€ 625
Dhr. D.F. Monfils lid	€ 125	€ 800	€ 925
Dhr. H.E Schild lid	€ 125	€ 800	€ 925

### 6.4. Vergaderingen, overig

#### 6.4.1. Vergader- en besluitenschema

De Raad van Commissarissen kwam in het verslagjaar acht maal bijeen met het bestuur voor bespreking van onderwerpen van allerlei aard. Beleid- en beheerszaken waren belangrijke gespreksonderwerpen. In 2017 zijn er drie aparte vergaderingen met het bestuur geweest over alleen Governance zaken. Van alle besprekingen van het bestuur met de Raad van Commissarissen zijn notulen opgesteld.

In 2017 heeft de Raad van Commissarissen zelf zes maal vergaderd. In deze vergaderingen zijn onder andere de volgende onderwerpen besproken: jaarstukken, begroting van het komende kalenderjaar, visitatie, vacatures in de Raad en zelfevaluatie. Tijdens de vergaderingen is ook Good Governance aan de orde geweest. Daarnaast heeft de Raad van Commissarissen voorafgaand aan de goedkeuring van de jaarrekening een separate bespreking gehad met de accountant.

De Raad van Commissarissen heeft twee keer apart met de voorzitter van het bestuur vergaderd. Leden van de Raad hebben ook verschillende masterclasses bijgewoond in verband met het behalen PE punten. De Raad was ook aanwezig bij het overleg met vertegenwoordiger van Aw.

#### 6.4.2. Overleg met huurders

De Raad van Commissarissen was ook aanwezig tijdens de gecombineerde vergaderingen huurdersoverleg/ledenvergadering van 13 april 2017, 27 juli 2017 en 12 december 2017. De Raad vindt het belangrijk aanwezig te zijn bij vergaderingen met leden en huurders. Door het rechtstreeks contact houdt de Raad "feeling" met de huurders en kunnen de huurders de leden van de Raad rechtstreeks bevragen.

#### 6.4.3. Overleg OR

WBV Arnemuiden heeft in verband met de beperkte werkorganisatie geen OR. Het contact met personeel loopt via de coördinator en eens per jaar heeft de Raad van Commissarissen en het bestuur samen een gezellig samen zijn met de medewerkers.

#### 6.4.4. Overleg met overige stakeholders

In dit verslagjaar vond geen apart formele overlegvorm plaats met stakeholders. Informele contacten met partners in de samenleving hebben wel plaats gevonden.

## Hoofdstuk 7: Tot slot

### 7.1 Vooruitblik

Wijzigingen in verband met de nieuwe Woningwet zijn doorgevoerd. Nieuwe wijzigingen staan al weer te wachten, zoals o.a. statutenwijziging voor 1-01-2019, routekaart CO2 neutraal 2050 en invoering van de AVG. Verduurzaming van het bezit, nieuwe prestatieafspraken, huurdersparticipatie

### 7.2 Dankwoord

Woningbouwvereniging Arnemuiden heeft zich het afgelopen jaar weer laten zien als een maatschappelijke onderneming met oog voor de belangen van haar huurders en hun leefomgeving. De Raad waardeert de inzet en de betrokkenheid van de medewerkers en het bestuur van WBV Arnemuiden en dankt hen bijzonder voor hun bijdrage aan de behaalde resultaten.

De Raad van Commissarissen spreekt zijn waardering uit voor alle medewerkers en het bestuur van WBV Arnemuiden die deze resultaten gezamenlijk hebben bereikt. Het smaakt naar meer.

### 7.3 Slotverklaring

De Raad van Commissarissen heeft kennis genomen van het verslag van het bestuur over het boekjaar 2017. De door het bestuur opgemaakte jaarrekening en jaarverslag 2017 zijn door Baker Tilly Berk gecontroleerd en van een goedkeurende controleverklaring voorzien. De Raad van Commissarissen keurt de jaarrekening goed, nadat zij kennis heeft genomen van het accountantsrapport 2017 en de bevindingen met de accountant heeft besproken. De bovengenoemde jaarstukken en accountantsrapport geven een helder inzicht in de activiteiten en inspanningen van het bestuur en de werknemers van Woningbouwvereniging Arnemuiden.\

### 7.4 Ondertekening

Arnemuiden, 19 juni 2018

J. A. Platteeuw

T.F. de Feijter-Danker

D. F. Monfils

H. E. Schild

.....

.....

.....

.....

## B. Jaarrekening 2017

1.	Jaarrekening 2017	37
2.	Kasstroomoverzicht 2017	40
3.	Toelichting op de jaarrekening	41
4.	Toelichting bij het kasstroomoverzicht	57
5.	Overige toelichtingen	58
6.	Ondertekening van de jaarrekening	59
7.	Overige gegevens	61
bijlage 1	KENGETALLEN	64
bijlage 2	DEFINITIES EN FORMULES FINANCIËLE KENGETALLEN	66

# 1. Jaarrekening 2017

## Balans per 31 december 2017

(na resultaatverwerking)

### ACTIVA

#### VASTE ACTIVA

##### *Materiële vaste activa*

DAEB vastgoed in exploitatie  
DAEB vastgoed in ontwikkeling  
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

#### Som der vaste activa

#### VLOTTENDE ACTIVA

##### *Voorraden*

Overige voorraden

##### *Vorderingen*

Huurdebiteuren  
Belastingen en premies sociale verzekeringen  
Overige vorderingen  
Overlopende activa

##### *Liquide middelen*

#### Som der vlottende activa

#### TOTAAL ACTIVA

	31-12-2017	31-12-2016
<b>A.</b>		
<b>I.</b>		
1.	33.029.690	35.486.124
2.	-	266.779
3.	96.498	102.981
	<b>33.126.188</b>	<b>35.855.884</b>
<b>B.</b>		
<b>I.</b>		
1.	27.134	29.217
<b>II.</b>		
1.	22.839	14.876
2.	-	27.663
3.	3.093	498
4.	62	2.647
	<b>25.994</b>	<b>45.684</b>
<b>III.</b>	<b>1.337.552</b>	<b>2.074.587</b>
	<b>1.390.680</b>	<b>2.149.488</b>
	<b>34.516.868</b>	<b>38.005.372</b>

## PASSIVA

### EIGEN VERMOGEN

Herwaarderingsreserve  
Overige reserves

#### Totaal eigen vermogen

### LANGLOPENDE SCHULDEN

Schulden/leningen kredietinstellingen  
Overige schulden

#### Totaal langlopende schulden

### KORTLOPENDE SCHULDEN

Schulden aan kredietinstellingen  
Schulden aan leveranciers  
Belastingen en premies sociale verzekeringen  
Schulden ter zake van pensioenen  
Overige schulden  
Overlopende passiva

#### Totaal kortlopende schulden

### TOTAAL PASSIVA

	31-12-2017	31-12-2016
C.		
1.	19.491.550	22.700.294
1.	9.873.927	10.167.645
	29.365.477	32.867.939
D.		
1.	4.032.553	4.260.042
2.	173.339	164.228
	4.205.892	4.424.270
E.		
1.	227.489	224.724
2.	161.015	189.393
3.	201.776	25.828
4.	1.056	3.018
5.	77.829	1.978
6.	276.334	268.222
	945.499	713.163
	34.516.868	38.005.372

## Winst- en verliesrekening 2017

### EXPLOITATIE VASTGOEDPORTEFEUILLE

Huuropbrengsten
Opbrengsten servicecontracten
Lasten servicecontracten
Lasten verhuur- en beheeractiviteiten
Lasten onderhoudsactiviteiten
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit
Afschrijvingen (im)materiële vaste activa en vastgoedportefeuille

### VERKOOP VASTGOEDPORTEFEUILLE

Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille
Toegerekende organisatiekosten
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille

### WAARDEVERANDERINGEN VASTGOEDPORTEFEUILLE

Overige waardeveranderingen (im)materiële vaste activa en vastgoedportefeuille
--

Overige organisatiekosten

Leefbaarheid
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten
Rentelasten en soortgelijke kosten

### SALDO FINANCIËLE BATEN EN LASTEN

### RESULTAAT UIT GEWONE BEDRIJFSUITOEFENING VOOR BELASTING

Belastingen resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening

### RESULTAAT NA BELASTINGEN

	2017	2016
F.		
1.	2.213.849	2.175.337
2.	45.327	77.408
3.	46.013-	42.459-
4.	343.632-	320.341-
5.	326.943-	707.077-
6.	434.179-	325.348-
7.	6.483-	8.144-
	1.101.926	849.377
G.		
1.	-	-
2.	-	-
3.	-	-
	-	-
H.		
1.	4.145.308-	4.663.281
	4.145.308-	4.663.281
I.		
1.	7.421-	6.560-
2.	61	2.647
3.	225.610-	235.750-
	232.970-	239.664-
	3.276.352-	5.272.994
J.		
1.	226.110	198.715
	3.502.462-	5.074.279

## 2. Kasstroomoverzicht 2017

Volgens de directe methode

Ontvangsten van huurders  
Vergoedingen  
Overige bedrijfsontvangsten

Personeelsuitgaven  
Onderhoudsuitgaven  
Verhuurdersheffing  
Leefbaarheid  
Overige bedrijfsuitgaven

### Kasstroom uit bedrijfsoperaties

Ontvangen interest  
Betaalde interest  
Betaalde winstbelasting

### Kasstroom uit operationele activiteiten

Investerings in materiële vaste activa (Nieuwbouw)  
Investerings in materiële vaste activa (Woningverbeteringen)  
Investerings in materiële vaste activa (Aankoop grond)  
Desinvesterings in materiële vaste activa

### Kasstroom uit investeringsactiviteiten

Ontvangsten uit langlopende leningen  
Aflossingen van langlopende leningen

### Kasstroom uit financieringsactiviteiten

### Mutatie geldmiddelen

**Liquide middelen per 1-1**  
**Liquide middelen per 31-12**

	2017	2016
Ontvangsten van huurders	2.258.517	2.185.515
Vergoedingen	46.347	79.053
Overige bedrijfsontvangsten	10.148	13.332
	2.315.012	2.277.900
Personeelsuitgaven	125.621-	123.241-
Onderhoudsuitgaven	324.860-	709.881-
Verhuurdersheffing	220.442-	198.374-
Leefbaarheid	7.421-	6.560-
Overige bedrijfsuitgaven	481.853-	268.794-
	1.160.196-	1.306.850-
<b>Kasstroom uit bedrijfsoperaties</b>	<b>1.154.816</b>	<b>971.050</b>
Ontvangen interest	2.647	7.465
Betaalde interest	236.326-	246.374-
Betaalde winstbelasting	79.075-	213.059-
	312.754-	451.968-
<b>Kasstroom uit operationele activiteiten</b>	<b>842.062</b>	<b>519.082</b>
Investerings in materiële vaste activa (Nieuwbouw)	1.630.263-	71.557-
Investerings in materiële vaste activa (Woningverbeteringen)	-	54.408-
Investerings in materiële vaste activa (Aankoop grond)	-	195.222-
Desinvesterings in materiële vaste activa	266.779	-
<b>Kasstroom uit investeringsactiviteiten</b>	<b>1.363.484-</b>	<b>321.187-</b>
Ontvangsten uit langlopende leningen	20.593	19.297
Aflossingen van langlopende leningen	236.206-	235.385-
<b>Kasstroom uit financieringsactiviteiten</b>	<b>215.614-</b>	<b>216.089-</b>
<b>Mutatie geldmiddelen</b>	<b>737.035-</b>	<b>18.194-</b>
<b>Liquide middelen per 1-1</b>	<b>2.074.587</b>	<b>2.092.781</b>
<b>Liquide middelen per 31-12</b>	<b>1.337.552</b>	<b>2.074.587</b>
	<b>-737.035</b>	<b>-18.194</b>

## 3. Toelichting op de jaarrekening

### 3.1. ALGEMENE TOELICHTING

Deze jaarrekening heeft betrekking op de periode 1 januari 2017 tot en met 31 december 2017. Alle bedragen luiden in euro's, tenzij anders vermeld.

#### *Activiteiten*

De activiteiten van Woningbouwvereniging Arnemuiden, statutair gevestigd en kantoor houdende in Langstraat 16b, Arnemuiden zijn erop gericht mensen te huisvesten en uitsluitend werkzaam op het gebied van volkshuisvesting te zijn.

#### *Toegepaste waarderingsgrondslagen*

De waardering van activa en passiva en de bepaling van het resultaat berusten op grondslag van de marktwaarde, de verkrijgings- of vervaardigingsprijs onder aftrek van de waardevermindering dan wel de nominale waarde tenzij anders aangegeven.

Bij het samenstellen van de balans en winst- en verliesrekening wordt een bestendige gedragslijn in acht genomen.

### 3.2. ALGEMENE GRONDSLAGEN VOOR DE OPSTELLING VAN DE JAARREKENING

Woningbouwvereniging Arnemuiden is een vereniging met de status van 'toegelaten instelling volkshuisvesting'. Ze is werkzaam binnen de juridische wetgeving vanuit de Woningwet en het Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting

De statutaire en feitelijke vestigingsplaats is Arnemuiden, gemeente Middelburg. De activiteiten bestaan voornamelijk uit de exploitatie en ontwikkeling van onroerende zaken.

De jaarrekening is opgesteld in overeenstemming met de bepalingen van het Besluit Toegelaten instellingen volkshuisvesting, de Beleidsregels toepassing Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector ('WNT'), Titel 9 Boek 2 BW, Hoofdstuk 645 van de Richtlijnen voor de Jaarverslaggeving en de stellige uitspraken overige hoofdstukken van de Richtlijnen voor de Jaarverslaggeving, uitgegeven door de Raad voor de Jaarverslaggeving.

De waardering van activa en passiva en de bepaling van het resultaat vinden plaats op basis van historische kosten. Tenzij bij de desbetreffende grondslag voor de specifieke balanspost anders wordt vermeld, worden de activa en passiva gewaardeerd volgens het kostprijsmodel.

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.



### 3.3. FINANCIËLE INSTRUMENTEN

Onder financiële instrumenten worden zowel primaire financiële instrumenten, zoals vorderingen en schulden, als financiële derivaten verstaan.

Woningbouwvereniging Arnhemuiden hanteert geen derivaten.

### 3.4. GRONDSLAGEN VOOR DE WAARDERING VAN DE ACTIVA EN PASSIVA

#### *Materiële vaste activa*

##### *DAEB vastgoed in exploitatie*

Binnen de onroerende zaken in exploitatie is uitsluitend sprake van woongelegenheden (eengezinswoningen)

De onroerende zaken in exploitatie worden op objectniveau geïnclassificeerd naar DAEB en niet-DAEB vastgoed, rekening houdend met de criteria van de Beschikking van de Europese Commissie d.d. 15 december 2009 aangaande staatssteun voor toegelaten instellingen. DAEB vastgoed betreft conform deze criteria de woningen met een huurprijs per contractdatum tot aan de huurliberalisatiegrens en het maatschappelijk vastgoed.

Maatschappelijk vastgoed is bedrijfssonroerend goed dat wordt verhuurd aan maatschappelijke organisaties, waaronder zorg-, welzijn-, onderwijs- en culturele instellingen en dienstverleners en tevens is vermeld op de bijlage zoals deze is opgenomen in de EC-beschikking d.d. 15 december 2009.

Niet- DAEB vastgoed omvat overeenkomstig eerder genoemde criteria de woningen met een huurprijs per contractdatum boven de huurliberalisatiegrens en het bedrijfsmatig vastgoed (niet zijnde maatschappelijk vastgoed)

Woningbouwvereniging Arnhemuiden hanteert de basisversie van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde voor DAEB vastgoed.

##### *Waardering bij eerste verwerking*

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

##### *Waardering na eerste verwerking*

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

Na de eerste verwerking wordt een waardevermindering of -vermeerdering van de kostprijs als gevolg van de waardering tegen actuele waarde bepaald op complexniveau. De waardevermindering of -vermeerdering wordt in het resultaat verantwoord als "Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedbeleggingen". Voor het positieve verschil tussen de marktwaarde van het waarderingscomplex en de initiële verkrijgings- of vervaardigingsprijs, zonder rekening te houden met enige afschrijving of waardevermindering, wordt een herwaarderingsreserve gevormd.

##### *Complexindeling*

Om de marktwaardewaardering van het onroerend goed in exploitatie te bepalen, zijn alle verhuureenheden opgedeeld in waarderingscomplexen. Een waarderingscomplex is een samenstel van verhuureenheden dat in principe bestaat uit vergelijkbare verhuureenheden voor wat betreft type vastgoed, bouwperiode en locatie, en dat als één geheel in verhuurde staat aan een derde partij kan worden verkocht. Alle verhuureenheden maken deel uit van een waarderingscomplex of zijn een afzonderlijk waarderingscomplex.

##### *Doorexploiteer- en uitpondscenario*

De geschatte toekomstige kasstromen worden bepaald op basis van de discounted cash flow ('DCF') methode. Voor woon- en parkeergelegenheden vindt de bepaling van de toekomstige inkomende en uitgaande kasstromen plaats aan de hand van enerzijds het doorexploiteer scenario en anderzijds het uitpond scenario, mede op basis van artikel 31 van het Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting (BTIV). De marktwaarde in verhuurde staat is op waarderingscomplex niveau bepaald op basis van de hoogste waardering van het doorexploiteer- of uitpondscenario, beide berekend op basis van de contante waarde van de inkomende en uitgaande kasstromen.

Het doorexploiteerscenario veronderstelt dat verhuureenheden worden doorverhuurd, waarbij elk jaar bij een deel van de verhuureenheden de huurder verhuist. Bij de leegkomende verhuureenheden wordt verondersteld dat die eenheid opnieuw wordt verhuurd, waarbij de huur na mutatie wordt aangepast naar de potentiële huur op basis van de markthuur of de maximale huur op basis van het woningwaarderingstelsel. Aan het einde van een 15-jarige DCF-periode wordt de eindwaarde opgenomen. De kasstromen in de 15-jarige DCF-periode en deze eindwaarde worden vervolgens contant gemaakt naar balansdatum en opgeteld.

De eindwaarde wordt bepaald op basis van de veronderstelling van doorexploiteren met een voortdurende looptijd, waarbij de afzonderlijke kasstromen zich ontwikkelen met de eigen groeivoet. Instandhoudingsonderhoud wordt vanaf het 16e jaar met 100% verhoogd, teneinde renovatie te adresseren. Voor bedrijfsmatig en maatschappelijk vastgoed alsmede voor studentencomplexen, parkeergelegenheden en intramuraal zorg vastgoed is alleen het doorexploiteerscenario van toepassing.

Het uitpondscenario veronderstelt dat verhuureenheden bij mutatie leeg complexwaardig worden verkocht. In tegenstelling tot het doorexploiteerscenario wordt de huur voor deze verhuureenheden niet aangepast, maar wordt daarvoor in de plaats de verwachte verkoopkasstroom opgenomen. Aan het einde van een 15-jarige DCF-periode wordt een eindwaarde van de nog niet verkochte verhuureenheden opgenomen.

De kasstromen in de 15-jarige DCF-periode en deze eindwaarde worden vervolgens contant gemaakt naar balansdatum en opgeteld. De eindwaarde wordt bepaald op het verder uitponden van de aan het einde van het 15e jaar nog niet verkochte woongelegenheden, waarbij de mutatiekans met 50% wordt gehalveerd ten opzichte van de mutatiekans in het doorexploiteerscenario.

#### *Macro economische parameters*

Om de te verwachten kasstromen in de DCF-berekening te bepalen, wordt gebruik gemaakt van de macro-economische parameters conform handboek modelmatig waarderen marktwaarde.

In het doorexpluatiescenario wordt de huur bij mutatie aangepast naar de markthuur of de maximale huur, afhankelijk of de woongelegenheden bij mutatie is te liberaliseren. Indien de maximale huur lager dan of gelijk is aan de huurliberalisatiegrens, dan is de nieuwe huur het minimum van de markthuur en de maximale huur volgens het woningwaarderingstelsel.

Indien de maximale huur hoger is dan de liberalisatiegrens, is de nieuwe huur de markthuur. Voor splitsingskosten is een norm gehanteerd van € 500 per te splitsen eenheid. De overdrachtskosten, bestaande uit overdrachtsbelasting alsmede notaris- en registratiekosten, bedragen 3% van de berekende waarde van de verhuureenheid.

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

De onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie worden gewaardeerd op basis van de verkrijgingsprijs, verminderd met de cumulatieve afschrijvingen en indien van toepassing met bijzondere waardeverminderingen. De afschrijvingen worden gebaseerd op de geschatte economische levensduur en worden berekend op basis van een vast percentage van de verkrijgingsprijs. Er wordt afgeschreven vanaf het moment van ingebruikneming. Op terreinen wordt niet afgeschreven.

## Latente belastingvorderingen(en)

Voor de onroerende zaken in exploitatie is sprake van tijdelijke verschillen tussen de waardering volgens jaarrekeninggrondslagen en fiscale grondslagen. Dit waarderingsverschil bedraagt per saldo € 42.489. Gezien de naar verwachting realisatie op lange termijn, is dit bedrag niet tot waardering gebracht.

## Vorraden

### Overige voorraden

De voorraden zijn gewaardeerd tegen inkooprijzen.

## Vorderingen

De vorderingen worden bij eerste verwerking opgenomen tegen de reële waarde en vervolgens gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs. De reële waarde en de geamortiseerde kostprijs zijn gelijk aan de nominale waarde. Noodzakelijk geachte voorzieningen voor het risico van oninbaarheid worden in mindering gebracht. Deze voorzieningen worden bepaald op basis van individuele beoordeling van de vorderingen.

## Liquide middelen

De liquide middelen bestaan uit kas en banktegoeden met een looptijd korter dan twaalf maanden. Eventuele rekening-courantschulden bij banken zijn opgenomen onder schulden aan kredietinstellingen onder de kortlopende schulden.

De liquide middelen zijn gewaardeerd tegen de nominale waarde. Indien middelen niet ter vrije beschikking staan, dan wordt hiermee bij de waardering rekening gehouden.

## Eigen vermogen

### Verenigingsreserve

Aan de verenigingsreserve wordt elk jaar 5% rente (van de reserve begin boekjaar) toegevoegd, alsmede het resultaat van de verenigingsactiviteit.

## Voorzieningen

### Voorziening pensioenen

Woningbouwvereniging Arnemuiden heeft een pensioenregeling bij het pensioenuitvoerder SPW. De regeling wordt gefinancierd door afdrachten aan pensioenuitvoerders, te weten het bedrijfstakpensioenfonds. De pensioenverplichtingen worden gewaardeerd volgens de 'verplichting aan de pensioenuitvoerder benadering'. In deze benadering wordt de aan de pensioenuitvoerder te betalen premie als last in de winst- en verliesrekening verantwoord.

Aan de hand van de uitvoeringsovereenkomst wordt beoordeeld of en zo ja welke verplichtingen er naast de betaling van de jaarlijkse aan de pensioenuitvoerder verschuldigde premie op balansdatum bestaan. Deze additionele verplichtingen, waaronder eventuele verplichtingen uit herstelplannen van de pensioenuitvoerder, leiden tot lasten voor Woningbouwvereniging Arnemuiden en worden in de balans opgenomen in een voorziening.

De waardering van de verplichting is de beste schatting van de bedragen die noodzakelijk zijn om deze per balansdatum af te wikkelen. Indien het effect van de tijdswaarde van geld materieel is, wordt de verplichting gewaardeerd tegen de contante waarde. Discontering vindt plaats op basis van de rentetarieven van hoogwaardige ondernemingsobligaties.

Toevoegingen aan en vrijval van de verplichting komen te laste respectievelijk ten gunste van de winst- en verliesrekening.

Een pensioenvordering wordt in de balans opgenomen wanneer Woningbouwvereniging Arnemuiden beschikkingsmacht heeft over de pensioenvordering, wanneer het waarschijnlijk is dat de toekomstige economische voordelen die de pensioenvordering in zich bergt, zullen toekomen aan Woningbouwvereniging Arnemuiden, en wanneer de pensioenvordering betrouwbaar kan worden vastgesteld.

Ultimo 2017 (en 2016) waren er voor Woningbouwvereniging Arnemuiden geen pensioenvorderingen en geen verplichtingen naast de betaling van de jaarlijkse aan de pensioenuitvoerder verschuldigde premie.

De pensioenregeling van SPW is een toegezegde-pensioenregeling (salaris-diensttijdregeling).

In het geval van een tekort bij SPW heeft Woningbouwvereniging Arnemuiden geen verplichting tot het voldoen van aanvullende bijdragen anders dan hogere toekomstige premies.

### *Langlopende schulden*

De langlopende leningen worden bij eerste verwerking gewaardeerd tegen de reële waarde. Transactie-kosten die direct zijn toe te rekenen aan de verwerving van de schulden worden in de waardering bij eerste verwerking opgenomen. Schulden worden na de eerste verwerking gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs, zijnde het ontvangen bedrag, rekening houdend met agio of disagio en onder aftrek van transactiekosten.

Het verschil tussen de bepaalde boekwaarde en de uiteindelijke aflossingswaarde wordt samen met de verschuldigde rentevergoeding zodanig bepaald dat de effectieve rente gedurende de looptijd van de schulden in de winst- en verliesrekening wordt verwerkt.

De aflossingsverplichting voor het komende jaar is opgenomen onder de kortlopende schulden.

### *Kortlopende schulden*

De kortlopende schulden worden bij eerste verwerking tegen de reële waarde (indien deze lager is dan de verkrijgings-/vervaardigingsprijs) en vervolgens gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs, welke gelijk kan zijn aan de nominale waarde.

## **3.5. GRONDSLAGEN VOOR DE BEPALING VAN HET RESULTAAT**

### *Bedrijfsopbrengsten*

#### *Huuropbrengsten*

Hieronder zijn opgenomen de opbrengsten voortvloeiend uit de met huurders gesloten huurovereenkomsten. Huuropbrengsten uit hoofde van huur worden aangemerkt als zijnde gerealiseerd in het jaar van opeisbaarheid. De huren worden jaarlijks binnen de wettelijke kaders verhoogd in overeenstemming met het huurbeleid van Woningbouwvereniging Arnhemuiden.

#### *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 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.

#### *Lasten verhuur en beheeractiviteiten*

Onder deze post worden de personeelskosten en kosten van door derden verrichte werkzaamheden verantwoord, voor zover de werkzaamheden in het jaar hebben plaatsgevonden en zijn gericht op de verhuur- en beheeractiviteiten van de corporatie.

#### *Lasten onderhoudsactiviteiten*

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.

Reeds aangegane verplichtingen inzake onderhoud waarvan de werkzaamheden nog niet zijn uitgevoerd op balansdatum worden verwerkt onder de niet in de balans opgenomen verplichtingen.

#### *Afschrijvingen (im)materiële vaste activa*

De afschrijvingen (im)materiële vaste activa en vastgoedportefeuille worden gebaseerd op de verkrijgings- of vervaardigingsprijs. Afschrijvingen vinden plaats volgens de lineaire methode op basis van de geschatte economische levensduur. Afschrijving van het actief vindt plaats tot de restwaarde is bereikt.

Op vastgoed in exploitatie wordt niet afgeschreven.

#### *Netto resultaat verkoop vastgoedportefeuille*

Als gevolg van de waardering van het vastgoed tegen marktwaarde wordt de boekwaarde van de verkochte vastgoedportefeuille bepaald op basis van marktwaarde.

De post netto verkoopresultaat vastgoedportefeuille betreft het saldo van de behaalde verkoopopbrengst minus de boekwaarde (bestaand bezit) dan wel de vervaardigingsprijs (projecten voor derden). Opbrengsten worden verantwoord op het moment van levering (passeren transportakte). Mogelijke verliezen op nieuwbouw koopprojecten worden verantwoord zodra deze voorzienbaar zijn.

### *Overige waardeveranderingen van vastgoedportefeuille*

In verband met de waardering tegen marktwaarde worden waarde mutaties op het vastgoed verantwoord als niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille.

De overige waardeveranderingen worden gevormd door de waardemutatie 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 betreffen winsten of mogelijke verliezen, die ontstaan door een wijziging in de waarde van de vastgoedbeleggingen in het verslagjaar.

### *Leefbaarheid*

Leefbaarheid omvat gemaakte kosten voor fysieke ingrepen die de leefbaarheid in buurten en wijken bevorderen. Van toerekenbaarheid is sprake als de daadwerkelijke werkzaamheden in het verslagjaar hebben plaatsgevonden.

### *Financiële baten en lasten*

Rentebaten en rentelasten worden tijdsevenredig verwerkt, rekening houdend met de effectieve rentevoet van de betreffende activa en passiva. Bij de verwerking van de rentelasten wordt rekening gehouden met de verantwoorde transactiekosten op de ontvangen leningen.

### *Belastingen*

De belasting over het resultaat wordt berekend over het resultaat voor belastingen in de winst- en verliesrekening, rekening houdend met beschikbare fiscaal compensabele verliezen uit voorgaande boekjaren en vrijgestelde winstbestanddelen en na bijtelling van niet-aftrekbare kosten. Tevens wordt rekening gehouden met wijzigingen die optreden in de latente belastingvorderingen en -schulden uit hoofde van wijzigingen in het te hanteren belastingtarief.

Sinds 1 januari 2008 vallen de woningcorporaties integraal onder de vigerende belastingwetgeving. Eind 2008 is er overeenstemming bereikt tussen Aedes en de Belastingdienst betreffende de Vaststellingsovereenkomst 2 (VSO2). De VSO1 is eenzijdig in 2008 door de Belastingdienst opgezegd. Woningbouwvereniging Arnhemuiden heeft de VSO1 en VSO2 getekend.

Woningbouwvereniging Arnhemuiden heeft op basis van de uitgangspunten van VSO1 en VSO2 de fiscale positie ultimo 2017 en het fiscale resultaat 2017 bepaald. Omdat jurisprudentie inzake de uitwerking van VSO1 en VSO2 voor woningcorporaties nog ontbreekt, kan de werkelijk te betalen of te verrekenen belasting afwijken van de in de jaarrekening opgenomen schatting.

## **3.6. GRONDSLAGEN VOOR DE OPSTELLING VAN HET KASSTROOMOVERZICHT**

Het kasstroomoverzicht wordt opgesteld volgens de directe methode.

De geldmiddelen in het kasstroomoverzicht bestaan uit liquide middelen.

Vennootschapsbelasting, ontvangen rente, betaalde rente worden opgenomen onder de kasstroom uit operationele activiteiten.

Transacties waarbij geen ruil van geldmiddelen plaatsvindt, worden niet in het kasstroomoverzicht opgenomen.

### 3.7. TOELICHTING OP DE ONDERSCHIEDEN POSTEN VAN DE BALANS

#### A. VASTE ACTIVA

##### A.I. Materiële vaste activa

Het verloop van de materiële vaste activa in 2017 is als volgt weer te geven:

	A.I.1. DAEB vastgoed in exploitatie	A.I.2. DAEB vastgoed in ontwikkeling	A.I.3. Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	Totaal
<b>Stand per 1 januari 2017</b>				
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	12.799.156	266.779	219.937	13.285.872
Cumulatieve afschrijvingen	-	-	116.956-	116.956-
Cumulatieve herwaarderingen	22.686.968	-	-	22.686.968
<b>Boekwaarde 1 januari 2017</b>	<b>35.486.124</b>	<b>266.779</b>	<b>102.981</b>	<b>35.855.884</b>
Investeringen	1.688.874	-	-	1.688.874
Desinvesteringen aanschafwaarde	-	266.779-	-	266.779-
Desinvestering afschrijvingen	-	-	-	-
Afschrijvingen	-	-	6.483-	6.483-
Waardeverandering marktwaarde	4.145.308-	-	-	4.145.308-
<b>Stand per 31 december 2017</b>				
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	14.488.030	-	219.937	14.707.967
Cumulatieve afschrijving	-	-	123.439-	123.439-
Cumulatieve herwaarderingen	18.541.660	-	-	18.541.660
<b>Boekwaarde 31 december 2017</b>	<b>33.029.690</b>	<b>-</b>	<b>96.498</b>	<b>33.126.188</b>

De afschrijvingstermijnen en gevolgde systematiek luiden als volgt:

Onroerende zaken en roerende zaken ten dienste van de exploitatie:

Kantoorpand	lineair	30
Werkplaats	lineair	25
Inventaris	lineair	10
Kantoorapparatuur	lineair	5
Vervoermiddelen	lineair	4
Computers	lineair	3

Parameters woonegelegenheden	2017	2018	2019	2020	2021 e.v.
Prijsinflatie	1,30%	1,30%	1,50%	1,70%	2,00%
Loonstijging	1,60%	2,20%	2,20%	2,20%	2,50%
Bouwkostenstijging	1,60%	2,20%	2,20%	2,20%	2,50%
Leegwaardestijging	3,00%	2,50%	2,00%	2,00%	2,00%
Instandhoudingsonderhoud per vhe - EGW	658 - 992	659 - 992	660 - 992	661 - 992	662 - 992
Mutatieonderhoud - EGW	836	836	836	836	836
Mutatieonderhoud - MGW	628	628	628	628	628
Beheerkosten - EGW	427	427	427	427	427
Beheerkosten - MGW	420	420	420	420	420
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten als percentage van de WOZ(exclusief gemeentelijke OZB die is gebaseerd op de gemeentelijke tarieven 2016, uitgedrukt in een percentage van de WOZ waarde met waardepeildatum 1 januari 2016)	0,1300%	0,1300%	0,1300%	0,1300%	0,1300%
Verhuurderheffing, als percentage van de WOZ	0,536%	0,591%	0,591%	0,592%	0,592%- 0,567%
Huurstijging boven prijsinflatie voorgaand jaar -	0,00%	1,00%	0,80%	0,60%	0,30%
Huurderving als percentage van de huursom	1%	1%	1%	1%	1%
Mutatiekans bij doorexpluiten	2,0%-20,83%	2,0%-20,83%	2,0%-20,83%	2,0%-20,83%	2,0%-20,83%
Mutatiekans bij uitponden	2,07%-19,72%	2,07%-19,72%	2,07%-19,72%	2,07%-19,72%	2,07%-19,72%
Verkoopkosten bij uitponden, als percentage van de leegwaarde	1,60%	1,60%	1,60%	1,60%	1,60%
Disconteringsvoet	6,99%-8,14%	5,7%-6,48%	5,7%-6,48%	5,7%-6,48%	5,7%-6,48%

In de basisversie is rekening gehouden met de effecten van de in maart 2017 ingevoerde regelgeving inzake een 7 jarige exploitatieverplichting bij verkoop aan een belegger. De impact hiervan op de marktwaarde is € 418.538. In de praktijk blijkt dat taxateurs in voorkomende gevallen de effecten hiervan in hun taxaties in een bepaalde mate corrigeren omdat de effecten hiervan mogelijk nog niet volledig zijn ingeprijsd in de markt. Omtrent de impact hiervan is geen eenduidig standpunt in te nemen.

Het verloop van de mutaties in de marktwaarde kan als volgt worden weergegeven:

	<b>2017</b>
<b>Marktwaarde per 1 januari 2017</b>	35.486.124
Vorraadmutaties	
- nieuwbouw	1.024.635
Mutatie methodische wijzigingen	-317.646
Mutaties objectgegevens	551.431
Mutaties waarderingsparameters	
- mutaties a.g.v. disconteringsvoet	-3.090.088
- mutatie potentiële huur	-2.222.355
- overige mutaties parameters	1.597.596
	-3.714.847
<b>Marktwaarde per 31 december 2017</b>	<b>33.031.714</b>

Het saldo is met € 2,5 miljoen gedaald ten opzichte van 2016. Deze waardemutatie vloeit voort uit enerzijds aanpassingen in het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde en anderzijds ontwikkelingen van de woningmarkt en van de vastgoedportefeuille.

De marktwaarde in de jaarrekening is met 7% gedaald terwijl de marktontwikkeling in de regio +/- 0,4% is. De afwijkingen ten opzichte van de regionale ontwikkelingen worden veroorzaakt door:

- Wijziging in de rekenmethodiek volgens Handboek 2017;
- Wijzigingen in het handboek 2017 in de berekening van de disconteringsvoet, markthuurlast en instandhoudingsonderhoud naar aanleiding van de validatie 2016 (feitelijk aanpassing vorig jaar);
- Corporatiespecifieke wijzigingen zoals de mutatiekans en de oplevering van 8 nieuwe woningen;
- Nieuwe verkoopregels in 2017 inzake 7-jarige exploitatieverplichting.

### Schattingwijziging

Het "validatie effect" van het handboek 2017 alsmede de wijzigingen in de rekenmethodiek betreffen schattingswijzigingen.

Volgens de Richtlijnen voor de jaarverslaggeving is sprake van een schattingswijziging indien een eerdere schatting wordt herzien. Dit kan noodzakelijk zijn op grond van wijziging van omstandigheden waarop de schatting is gebaseerd of het beschikbaar komen van nieuwe informatie met betrekking tot de te schatten grootte. Onder schattingswijziging wordt mede verstaan een wijziging in de schattingsmethode.

De aard van een schattingswijziging brengt mee dat deze niet voldoet aan de definities van een materiële fout. Het "validatie effect" van het handboek 2016 kan niet zuiver worden bepaald. Hierdoor kan geen cijfermatige indicatie van de invloed van deze schattingswijziging worden gegeven.

De bedrijfswaarde van het sociaal vastgoed bedraagt:

	<b>31-12-2017</b>	<b>31-12-2016</b>
Bedrijfswaarde	12.568.279	10.818.949
Restwaarde grond	2.095.450	2.131.154
Bedrijfswaarde	14.663.729	12.950.103

De bedrijfswaarde van de onroerende zaken in exploitatie wordt gevormd door de contante waarde van de kasstromen uit hoofde van toekomstige exploitatieopbrengsten en toekomstige exploitatielasten over de geschatte resterende exploitatieperiode van de complexen. De bedrijfswaarde is bepaald overeenkomstig de voorgeschreven parameters en richtlijnen van het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW). De bedrijfswaarde is gebaseerd op doorexplotatie van de onroerende zaken totdat het vastgoed door sloop teniet gaat. Hierbij wordt een restwaarde voor de grond ingerekend afgeleid van de huidige bestemming van het vastgoed (i.c. lange termijnverhuur). De kasstroomprognoses zijn gebaseerd op redelijke en onderbouwde veronderstellingen die de beste schatting van het bestuur weergeven van zijn beleid en de economische omstandigheden die van toepassing zullen zijn gedurende de resterende economische levensduur van het complex. Deze veronderstellingen zijn nader geconcretiseerd in de onderstaande uiteenzetting van de gehanteerde uitgangspunten. Bij de bedrijfswaardeberekeningen wordt, conform WSW-parameters, de eerste vijf jaar volgens eigen corporatiebeleid geïndexeerd en daarna volgens de vastgestelde WSW-parameters. De volgende algemene uitgangspunten zijn gehanteerd:

### Tabel huuropbrengsten en gebruikte parameters ten behoeve bedrijfswaarde:

Periode	Huurstijging	Prijsinflatie	Stijging loonkosten	Stijging onderhoudslasten	Stijging overige variabele lasten	Disconteringsvoet
2018	2,50%	1,07%	2,20%	2,20%	2,20%	5,00%
2019	2,75%	1,53%	2,30%	2,30%	2,30%	5,00%
2020	2,65%	2,00%	2,30%	2,30%	2,30%	5,00%
2021	3,25%	2,00%	2,30%	2,30%	2,30%	5,00%
2022	3,10%	2,00%	2,30%	2,30%	2,30%	5,00%
2023 en verder	2,00%	2,00%	2,50%	2,50%	2,50%	5,00%

De stijging van de bedrijfswaarde ten opzichte van 31-12-2016 is met name veroorzaakt door de nieuwbouw (€ 858.000) en aanpassing van de levensduren naar minimaal 15 jaar (€ 1.130.000)

## Financiering, verzekering en belasting

Het onroerend goed is wat betreft vreemd vermogen nagenoeg in zijn geheel gefinancierd met rijksleningen of met kapitaalmarktleningen onder overheidsgarantie waarvoor jegens Waarborgfonds Sociale Woningbouw een obligiverplichting geldt, welke is opgenomen onder de 'Niet in de balans opgenomen rechten en verplichtingen'. Als gevolg hiervan is het onroerend goed dat met deze leningen is gefinancierd niet hypotheccair bezwaard.

De activa zijn verzekerd tegen aanschaf danwel voortbrengingskosten. Jaarlijks wordt de waarde aangepast aan het indexcijfer voor nieuwbouwwoningen zoals dit door het CBS wordt berekend.

Het onroerend goed is nagenoeg in zijn geheel gefinancierd met rijksleningen of met kapitaalmarktleningen onder overheidsgarantie. Er zijn geen hypotheccaire zekerheden afgegeven.

In de post 'Sociaal vastgoed in exploitatie' zijn 384 (2016: 376) verhuureenheden opgenomen. De geschatte waarde gebaseerd op de meest recente WOZ-beschikkingen van deze verhuureenheden bedraagt € 44.836.000 (2016: € 42.248.000).

### *Sociaal vastgoed in exploitatie*

#### Investerings

In december 2017 zijn de woningen in het project Hazenburg II opgeleverd en in gebruik genomen.

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

#### Stand per 31 december 2017

Kantoor	89.238
Werkplaats	6.746
Kantoorapparatuur	514
Vervoermiddelen	-
	<hr/>
	96.498

#### Afschrijvingen

Zie paragraaf G.1.

#### Verzekeringen

Woningbouwvereniging Arnhemuiden heeft voor haar woningen opstal- en glasverzekeringen afgesloten. De verzekerde som per 31 december 2017 bedroeg ruim € 38,4 miljoen.

Verder beschikken wij over de volgende verzekeringen:

▪ Inventaris- en goederenverzekering	64.100
▪ Vervoermiddelen	22.749
▪ Fraude- en geldverzekering	250.000
▪ Wettelijke aansprakelijkheid	5.000.000
▪ Aansprakelijkheidsverzekering voor bestuurders en commissarissen	1.000.000
▪ Collectieve ongevallenverzekering	overlijden 50.000
	blijvende invaliditeit 100.000

#### Verkopen

Woningbouwvereniging Arnhemuiden heeft geen woningen gelabeld die voor actieve verkoop in aanmerking komen.



**B. VLOTTENDE ACTIVA***B.I. Voorraden***B.I.1. Overige voorraden**

Onderhoudsmaterialen

<b>31-12-2017</b>	<b>31-12-2016</b>
27.134	29.217

*B.II. Vorderingen*

	<b>31-12-2017</b>		<b>31-12-2016</b>	
	Totaal	> 1 jaar	Totaal	> 1 jaar
Huurdebiteuren	22.839	-	14.876	-
Belastingen en premies sociale verzekeringen	-	-	27.663	-
Overige vorderingen	3.093	-	498	-
Overlopende activa	61	-	2.647	-
	25.993	-	45.684	-

**B.II.1. Huurdebiteuren**

	<b>31-12-2017</b>	<b>31-12-2016</b>
Huurdebiteuren	35.147	24.876
Af: voorziening dubieuze ex-huurdebiteuren	12.308-	10.000-
	22.839	14.876

De huurachterstand huurdebiteuren is eind 2017 1,59% van de nettojaarhuur (2016: 1,14%).

Het verloop van de voorziening dubieuze ex-huurdebiteuren is als volgt:

Boekwaarde per 1 januari	10.000-	5.893-
Dotatie/vrijval	2.308-	4.107-
Afgeboekte oninbare posten	-	-
Boekwaarde per 31 december	12.308-	10.000-

**B.II.2. Belastingen en premies sociale verzekeringen**

Venootschapsbelasting voorgaande jaren

<b>31-12-2017</b>	<b>31-12-2016</b>
-	27.663

**B.II.3. Overige vorderingen**

	<b>31-12-2017</b>	<b>31-12-2016</b>
Overige huurgebonden vorderingen	7.222	8.258
Verrekening servicekosten	513	497
Overige vorderingen	2.581	-
	10.316	8.755
Af: voorziening dubieuze debiteuren	7.222-	8.257-
	3.093	498

Het verloop van de voorziening dubieuze debiteuren is als volgt:

Boekwaarde per 1 januari	8.257-	9.499-
Dotatie/vrijval	1.035	1.242
Afgeboekte oninbare posten	-	-
Boekwaarde per 31 december	7.222-	8.257-

**B.II.4. Overlopende activa**

Te ontvangen rente

<b>31-12-2017</b>	<b>31-12-2016</b>
61	2.647

*B.III. Liquide middelen*

	<b>31-12-2017</b>	<b>31-12-2016</b>
Kas	1.376	780
Bank	1.336.176	2.073.807
	1.337.552	2.074.587

**C. EIGEN VERMOGEN****C.1. Overige reserves**

	<b>2017</b>	<b>2016</b>
<u>Herwaarderingsreserve marktwaarde</u>		
Stand per 1 januari	22.700.294	18.564.019
Toevoeging resultaatverdeling	3.208.744-	4.136.275
Stand per 31 december	<u>19.491.550</u>	<u>22.700.294</u>
<u>Verenigingsreserve</u>		
Stand per 1 januari	9.637	11.781
Jaarlijkse toevoeging (5%)	482	589
Exploitatieresultaat verenigingsactiviteit	2.443-	2.733-
Stand per 31 december	<u>7.676</u>	<u>9.637</u>
<u>Overige reserve</u>		
Stand per 1 januari	10.158.008	9.217.860
Resultaatverdeling	293.718-	938.004
Mutatie verenigingsreserve	1.961	2.144
Stand per 31 december	<u>9.866.251</u>	<u>10.158.008</u>
Totaal overige reserves	<u>9.873.927</u>	<u>10.167.645</u>

**D. LANGLOPENDE SCHULDEN****D.1. Schulden/leningen kredietinstellingen**

	<b>31-12-2017</b>	<b>31-12-2016</b>
Stand per 1 januari	4.260.042	4.484.766
Nieuwe leningen	-	-
Aflossingen	224.724-	222.058-
Mutatie aflossingsverplichting	2.765-	2.666-
Stand per 31 december	<u>4.032.553</u>	<u>4.260.042</u>

Rente- en kasstroomrisico

Rente		Renteherzieningsperiode		Resterende looptijd	
0% - 1%	-	van 1 tot 3 maanden	-	< 1 jaar (kortlopend)	227.489
2% - 3%	-	van 6 maanden tot 1 jaar	-	van 1 tot 5 jaar	939.708
3% - 4%	732.553	van 1 tot 5 jaar	-	van 5 tot 10 jaar	1.142.844
5% - 6%	3.300.000	van 5 tot 10 jaar	-	van 10 tot 15 jaar	750.000
> 6%	-	> 10 jaar	4.032.553	van 15 tot 20 jaar	750.000
				> 20 jaar	450.000
<b>Totaal</b>	<b>4.032.553</b>	<b>Totaal</b>	<b>4.032.553</b>	<b>Totaal</b>	<b>4.260.041</b>

De gemiddelde rentevoet van de totale leningportefeuille is 5,03% (2016: 5,03%).  
De marktwaarde van de leningen bedraagt € 5.766.000.

Aflossingsverplichtingen binnen 12 maanden na afloop van het boekjaar zijn opgenomen onder de kortlopende schulden.

**D.2. Overige schulden**

	<b>31-12-2017</b>	<b>31-12-2016</b>
Boekwaarde per 1 januari	164.228	158.258
Bij: toevoegingen	20.593	19.297
Af: aflossingen	11.482-	13.327-
Boekwaarde per 31 december	<u>173.339</u>	<u>164.228</u>

De waarborgsommen betreffen volgens de huurovereenkomst van huurders ontvangen bedragen, die dienen als zekerheid voor de voldoening van het bedrag dat bij beëindiging van de huurovereenkomst door de huurder verschuldigd mocht zijn aan mutatiekosten en achterstallige huur. De laatste jaren is een waarborgsom gehanteerd van één maandhuur per woning. Jaarlijks wordt 2,5% rente toegerekend.

**E. KORTLOPENDE SCHULDEN****E.1. Schulden aan kredietinstellingen**

Kortlopende deel van de langlopende schulden

31-12-2017	31-12-2016
227.489	224.724

**E.2. Schulden aan leveranciers**

Schulden aan leveranciers

31-12-2017	31-12-2016
161.015	189.393

**E.3. Belastingen en premies sociale verzekeringen**

Vennootschapsbelasting  
Loonheffing en premies sociale verzekeringen  
Omzetbelasting

31-12-2017	31-12-2016
119.372	-
5.034	5.503
77.370	20.325
201.776	25.828

**E.4. Schulden ter zake van pensioenen**

Pensioenlasten

31-12-2017	31-12-2016
1.056	3.018

**E.5. Overige schulden**

Huurders afrekening servicekosten  
Waarborgsommen huurders  
Investeringsverplichting  
Overig

31-12-2017	31-12-2016
17.080	-
2.138	1.518
58.611	-
-	460
77.829	1.978

**E.6. Overlopende passiva**

Niet vervallen rente  
Vooruitontvangen huur  
Overige

31-12-2017	31-12-2016
215.642	226.358
38.192	41.864
22.500	-
276.334	268.222

**NIET IN DE BALANS OPGENOMEN RECHTEN EN VERPLICHTINGEN***Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW)*

WSW-deelnemers hebben naar het WSW een zogeheten obligoverplichting. Deze verplichting is voorwaardelijk. Zolang het risicovermogen van het WSW voldoende is om eventuele betalingsverplichtingen van WSW-deelnemers over te nemen, wordt geen beroep gedaan op deze obligoverplichting. Het WSW verwacht voor de komende vijf jaar conform de actuele meerjarenliquiditeitsprognose geen beroep te doen op deze obligoverplichting.

De hoogte van het obligotarief is vastgesteld op 3,85% (2016: 3,85%). De grondslag waarover het obligotarief wordt berekend, is het schuldrestant van de geborgde lening, met uitzondering van het leningstype variabele hoofdsom en voor collegiale financiering. Voor het type lening met variabele hoofdsom is bepaald dat over 75% van de maximale hoofdsom obligo is verschuldigd. Voor collegiale financieringen is bepaald dat over 1/3 van het schuldrestant obligo is verschuldigd.

De obligoverplichting bedraagt in 2017 € 164.012..

	Grondslag	Obligoverplichting
Schuldrestant van de geborgde leningen	4.260.042	164.012
Roll-overleningen	-	-
Collegiale financieringen	-	-
Totaal		164.012

*Langlopende leningen*

Per balansdatum zijn er geen overeenkomsten van geldleningen aangegaan.

*Personeelsbeloningen*

Personeelsbeloningen omvatten alle vormen van beloning van personeel tijdens en na afloop van het dienstverband:

- ongeacht of er sprake is van individuele arbeidsovereenkomsten, CAO's, wettelijke regelingen of afspraken, dan wel bestendig gevolgde gedragslijnen door de werkgever die leiden tot verplichtingen jegens het personeel;
- ongeacht of betaling door de werkgever plaatsvindt aan het personeel zelf of aan anderen zoals een verzekeringsmaatschappij of een pensioenfonds en
- ongeacht of er sprake is van een volledig dienstverband of deeltijdarbeid.

Gezien de geringe financiële impact is hier geen verplichting voor opgenomen en/of voorziening voor gevormd.

## Overig

### **Wet Ketenaansprakelijkheid**

Woningbouwvereniging Arnhemuiden is aansprakelijk uit hoofde van de Wet Ketenaansprakelijkheid. Deze wettelijke bepalingen inzake ketenaansprakelijkheid betreffen hoofdelijke aansprakelijkheid voor betaling van premie op grond van werknemers- en volksverzekeringen en van loon- en omzetbelasting bij uitbesteden van werk respectievelijk inlenen van arbeidskrachten.

### **Volmacht van het WSW**

Als onderpand voor de WSW-geborgde leningen is in 2014 op verzoek van het WSW een volmacht afgegeven aan het WSW om hypotheekrecht te vestigen op het onderpand, in lijn met artikel 30 van het WSW-reglement. Hierdoor kan het WSW bij eventuele niet-nakoming van betalingsverplichtingen door de corporatie direct hypotheekrecht vestigen zonder dat hiertoe vooraf de formele bevestiging benodigd is van bestuur en commissarissen. De actuele WOZwaarde van het onderpand bedraagt € 44.836.000

### 3.8. TOELICHTING OP DE ONDERSCHIEDEN POSTEN VAN DE WINST- EN VERLIESREKENING

#### F. EXPLOITATIE VASTGOEDPORTEFEUILLE

<b>F.1. Huuropbrengsten</b>		<b>2017</b>	<b>2016</b>
<i>Sociaal vastgoed in exploitatie</i>			
	Woningen en woongebouwen	2.222.885	2.191.166
Af:	huurderving:		
	▪ Wegens leegstand	9.036-	7.040-
	▪ Wegens overige redenen	0	8.789-
		<u>2.213.849</u>	<u>2.175.337</u>
De geografische onderverdeling van de nettohuuropbrengsten kan als volgt worden weergegeven:			
	Gemeente Middelburg	2.213.849	2.175.337
<b>F.2. Opbrengsten servicecontracten</b>		<b>2017</b>	<b>2016</b>
	Leveringen en diensten	44.730	77.806
	Contributies	947	978
Af:	opbrengstenderving:		
	▪ Wegens leegstand	351-	1.376-
		<u>45.327</u>	<u>77.408</u>
De geografische onderverdeling van de opbrengsten servicecontracten kan als volgt worden weergegeven:			
	Gemeente Middelburg	45.327	77.408
<b>F.3. Lasten servicecontracten</b>		<b>2017</b>	<b>2016</b>
	Overige goederen, leveringen en diensten	46.013	42.459
De geografische onderverdeling van de opbrengsten servicecontracten kan als volgt worden weergegeven:			
	Gemeente Middelburg	46.013	42.459
<b>F.4. Lasten verhuur- en beheeractiviteiten</b>		<b>2017</b>	<b>2016</b>
	Bruto salarissen	144.058	148.223
	Sociale lasten	25.015	25.232
	Pensioenlasten	22.766	22.805
Af:	Onderhoudslasten werkapparaat	68.649-	74.293-
		<u>123.190</u>	<u>121.968</u>
Het aantal werknemers, berekend op fulltimebasis en uitgesplitst naar activiteiten, bedroeg (afgerond):			
	Directie/bestuur	-	-
	Ondersteunende dienstverlening	0,08	0,08
	Financieel-administratieve en woondienstverlening	1,03	1,03
	Technische dienstverlening	2,00	2,00
		<u>3,11</u>	<u>3,11</u>
Geen van de werknemers is buiten Nederland werkzaam.			
	Verhuurderheffing	220.442	198.374
	Totaal lasten verhuur- en beheeractiviteiten	<u>343.632</u>	<u>320.341</u>

**F.5. Lasten onderhoudsactiviteiten**

	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Onderhoudslasten (niet cyclisch)	319.154	293.755
Onderhoudslasten (cyclisch)	7.788	413.322
	<u>326.943</u>	<u>707.077</u>
Onderhoudslasten sociaal vastgoed in exploitatie	326.943	707.077

De onderhoudskosten voor het sociaal vastgoed in exploitatie zijn te verdelen in:

Planmatig onderhoud	76.438	487.614
Mutatieonderhoud	44.272	48.026
Klachtenonderhoud	206.233	171.175
Levering diensten	-	261
	<u>326.943</u>	<u>707.077</u>

**F.6. Overige directe operationele lasten exploitatie bezit**

	<b>2017</b>	<b>2016</b>
<i>Beheerkosten</i>		
Algemene beheers- en administratiekosten	33.038	36.187
Automatiseringskosten	32.918	38.882
Bestuurskosten	49.765	38.060
Huisvestingskosten	8.819	8.113
Overige personeelskosten	9.552	8.425
Overige beheerkosten	2.993	3.026
Subtotaal beheerkosten	<u>137.085</u>	<u>132.692</u>
<i>Heffingen</i>		
Belastingen	126.169	122.440
Verzekeringen	7.083	7.545
Contributies	10.484	9.359
Saneringsheffing	-	-
Subtotaal heffingen	<u>143.735</u>	<u>139.344</u>
<i>Overige bedrijfslasten</i>		
Dotatie dubieuze debiteuren	1.272	2.866
Diverse bedrijfslasten	162.235	63.777
Subtotaal overige bedrijfslasten	<u>163.507</u>	<u>66.643</u>
<i>Overige bedrijfsopbrengsten</i>		
Beheerdiensten	7.774-	11.449-
Overige bedrijfsopbrengsten	2.374-	1.883-
Subtotaal overige bedrijfsopbrengsten	<u>10.148-</u>	<u>13.332-</u>
Totaal overige bedrijfslasten	<u>434.179</u>	<u>325.348</u>

In 2017 is door woningbouwvereniging Arnhemuiden geen (2016: nihil) steun gegeven aan buitenlandse instellingen

	<b>2017</b>	BakerTillyBerk Assurance	BakerTillyBerk Overig netwerk	Totaal netwerk
Controle van de jaarrekening		22.500	-	22.500
Andere controleopdrachten		-	-	-
Fiscale adviesdiensten		-	-	-
Andere niet-controlediensten		-	-	-
		<u>22.500</u>	-	<u>22.500</u>
	<b>2016</b>	BDO Audit & Assurance B.V.	BDO Overig netwerk	Totaal netwerk
Controle van de jaarrekening		23.438	-	23.438
Andere controleopdrachten		-	-	-
Fiscale adviesdiensten		-	2.312	2.312
Andere niet-controlediensten		5.778	169	5.947
		<u>29.215</u>	<u>2.481</u>	<u>31.697</u>

**F.7. Afschrijvingen (im)materiële vaste activa en vastgoedportefeuille**

Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

**2017**      **2016**

6.483      8.144

6.483      8.144**G. VERKOOP VASTGOEDPORTEFEUILLE****G.1. Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille****2017**      **2016**

Opbrengst verkoop bestaand bezit

-      -**G.2. Toegerekende organisatiekosten**

Direct toerekenbare kosten

-      -**G.3. Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille**

Boekwaarde

-      -

Totaal verkoopresultaat onroerende zaken bestaand bezit sociaal vastgoed in exploitatie

-      -**H. WAARDEVERANDERINGEN VASTGOEDPORTEFEUILLE****H.1. Overige waardeveranderingen (im)materiële vaste activa en vastgoedportefeuille****2017**      **2016**

Wijziging marktwaarde in het boekjaar

4.145.308-      4.663.281**I.1. Leefbaarheid**

Leefbaarheid

7.421      6.560**I.2. Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten****2017**      **2016**

Rentebaten rekening-courant

61      2.647**I.3. Rentelasten en soortgelijke kosten****2017**      **2016**

Rentelasten leningen overheid en kredietinstellingen

220.862      232.020

Overige rentelasten

4.747      3.730225.610      235.750**J.1. Belastingen resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening****2017**      **2016**

Acute vennootschapsbelasting (lasten)

2013

-

11.958

2015

-

9.791

2016

-

176.966

2017

226.110-226.110      198.715**Aansluiting commercieel en fiscaal resultaat:**

Commercieel resultaat voor vennootschapsbelasting

3.276.352-      5.272.994

Af: vrijval disagio leningen  
herwaardering marktwaarde  
fiscaal hogere afschrijving onroerend goed  
HIR  
verkopten bestaand bezit  
overige waardeveranderingen

11.307-      11.307-  
4.145.308      4.663.281-  
3.809-      8.246-  
-      -  
-      -  
86.100      142.100

Bij: fiscaal lagere afschrijving onroerend goed  
lasten onderhoud  
fiscaal beperkt aftrekbare kosten

-      -  
-      11.102  
4.500      4.500

Belastbaar bedrag

944.441      747.862

Belastingbedrag 20% over € 200.000

40.000      40.000

Belastingbedrag 25% over &gt; € 200.000

186.110      136.966226.110      176.966

## 4. Toelichting op de onderscheiden posten van het kasstroomoverzicht

### *Toelichting op de kasstromen*

De liquiditeitspositie in het kasstroomoverzicht bestaat uit de liquide middelen onder aftrek van bankkredieten. In het kasstroomoverzicht wordt onderscheid gemaakt tussen operationele, investerings- en financieringsactiviteiten.

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).

Ontvangsten en uitgaven uit hoofde van interest en winstbelasting zijn opgenomen onder de kasstroom uit operationele activiteiten.

Onder de investeringen in materiële vaste activa zijn alleen de investeringen opgenomen waarvoor in 2017 geldmiddelen zijn opgeofferd.

<i>Samenstelling geldmiddelen</i>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Liquide middelen per 31 december 2016		2.074.587
Geldmiddelen per 31 december 2016		2.074.587
Balansmutatie geldmiddelen in 2017	737.035-	
Liquide middelen per 31 december 2017	1.337.552	
Geldmiddelen per 31 december 2017	<u>1.337.552</u>	

De per 31 december 2017 aanwezige geldmiddelen zijn - net als in 2016 - vrij beschikbaar.





## 6. Ondertekening van de jaarrekening

### 6.1. OPSTELLEN VAN DE JAARREKENING

Raad van Bestuur:

was getekend  
L.A. van Mal  
(Voorzitter)

was getekend  
F.F.M. Bogaert  
(Penningmeester)

was getekend  
J.E. de Kraker  
(Secretaris)

Arnemuiden, 19 juni 2018

## 6.2. VASTSTELLEN VAN DE JAARREKENING

Raad van Commissarissen:

was getekend  
De heer J. A. Platteeuw  
(Voorzitter)

was getekend  
Mevrouw T.F. Feijter-Danker  
(lid)

was getekend  
De heer D.F. Monfils  
(lid)

was getekend  
De heer H.E. Schild  
(lid)

Arnhem, 19 juni 2018

## 7. Overige gegevens

### **7.1. RESULTAATBESTEMMING**

Aan de verenigingsreserve wordt elk jaar 5% rente (van de reserve begin boekjaar) toegevoegd, alsmede het resultaat van de verenigingsactiviteit.

Het resultaat na belasting bedraagt over 2017 € 3.502.462 negatief.

Dit resultaat is voor een bedrag van € 3.208.744 ten laste van de herwaarderingsreserve gebracht.

Daarnaast is € 293.718 ten laste van de overige reserves gebracht.

### **7.2. GEBEURTENISSEN NA BALANSDATUM**

Er hebben zich geen gebeurtenissen na balansdatum met belangrijke financiële gevolgen voorgedaan, die hier moeten worden vermeld.

### 7.3. CONTROLEVERKLARING



## Bijlage 1 Kengetallen

Woningbezit	2017	2016	2015	2014	2013	
<b>Verhuureenheden in exploitatie</b>						
Woningen en woongebouwen	376	376	377	377	377	
Onroerende zaken niet zijnde woningen	-	-	-	-	-	
	<u>376</u>	<u>376</u>	<u>377</u>	<u>377</u>	<u>377</u>	
<b>Mutaties in het woningbezit</b>						
Aantal opgeleverd	8	-	-	-	-	
Aantal aangekocht	-	-	1	-	-	
Aantal verkocht	-	-	1	1	-	
Aantal gesloopt	-	-	-	-	-	
Aantal uit exploitatie	-	-	-	-	-	
Correcties	-	-	-	-	-	
	<u>8</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>1-</u>	<u>-</u>	
<b>Huurprijsklasse</b>						
Goedkope woningen	93	99	82	82	82	
Overige woningen	291	277	294	294	295	
	<u>384</u>	<u>376</u>	<u>376</u>	<u>376</u>	<u>377</u>	
<b>Verzekeringen en belastingen</b>						
Gemiddelde verzekerde waarde per woning	100.000	100.000	86.800	86.436	84.350	
Gemiddelde grondslag onroerende zaakbelasting per woning	112.362	112.362	110.388	109.875	112.117	
<b>Verhuurkengetallen</b>						
<b>Kwaliteit</b>						
Aantal reparatieverzoeken per woning	1,51	1,43	1,54	1,47	1,55	
Aantal gevallen mutatieonderhoud per woning	0,06	0,09	0,10	0,06	0,13	
Kosten niet-planmatig onderhoud per woning	666	584	838	502	485	
Kosten planmatig onderhoud per woning	203	1.297	742	899	814	
Totale onderhoudskosten per woning	<u>870</u>	<u>1.881</u>	<u>1.580</u>	<u>1.401</u>	<u>1.299</u>	
<b>Prijs-kwaliteitverhouding</b>						
Gemiddeld aantal punten WWS	147,86	146,38	144,30	144,13	144,13	
Gemiddeld netto huurprijs per woning	497,42	481,35	477,43	464,38	438,57	
<b>Het verhuren</b>						
Mutatiegraad	5,99%	9,30%	10,30%	6,90%	9,30%	
Huurachterstand in % jaarhuur	1,59%	1,10%	1,40%	1,63%	1,66%	
Huurderving in % jaarhuur	0,40%	0,33%	0,38%	0,46%	0,70%	
<b>Personeelsbezetting</b>						
Aantal formatieplaatsen	3,11	3,11	3,11	3,11	3,11	
Werkelijk aantal personeelsleden	5,00	5,00	5,00	5,00	5,00	
<b>Financiële ratio's</b>						
	norm*	2017	2016	2015	2014	2013
<b>Rentabiliteitspositie</b>						
Weerstandsvermogen (%)	>=30%	85%	86%	51%	48%	43%
Rentabiliteit eigen vermogen (%)	5%	-11,9%	15,4%	8,7%	11,5%	9,3%
Rentabiliteit vreemd vermogen (%)	5%	5,4%	5,4%	5,6%	5,4%	5,3%
Rentabiliteit totaal vermogen (%)	5%	-9,5%	14,0%	6,9%	7,8%	1,4%
<b>Solvabiliteit</b>						
Solvabiliteit (%)	10-15%	85%	86%	51%	48%	43%
Rentedekkingsgraad	>1,25	13,52-	23,36	3,64	2,82	3,03
Loan to value (%)	<75%	28%	33%	26%	29%	30%
Cashflowratio	>=1	1,9	1,4	2,2	2,4	1,1
Exploitatierendement (%)	>2,5%	-9,2%	15,5%	4,5%	4,5%	4,9%
<b>Liquiditeitspositie</b>						
Current ratio	>1	1,5	3,0	3,6	2,7	1,6
Quick ratio	>=1	1,4	3,0	3,5	2,7	1,6
Werkkapitaal (x € 1.000)	positief	445	1.436	1.557	1.137	508
<b>Balans en winst- en verliesrekening per verhuureenheid</b>						
Eigen vermogen		78.100	87.415	14.591	13.284	11.763
Langlopende schulden		11.186	11.767	13.248	12.888	13.449
Bedrijfsopbrengsten (miv 2016 exploitatie)	nvt		nvt	6.204	5.924	5.360
Bedrijfslasten (miv 2016 exploitatie)	nvt		nvt	3.689-	3.984-	3.205-
Exploitatieresultaat vastgoedportefeuille		9.315-	13.495			
Bedrijfsresultaat		8.114-	14.644	2.516	1.942	2.154
Financieringsresultaat		620-	637-	671-	666-	688-
Jaarresultaat na belastingen		9.315-	13.495	1.272	1.521	1.092

Voor definities en berekeningswijzen van de financiële kengetallen wordt verwezen naar 'Bijlage 2 Definities en formules: financiële kengetallen'.

\* algemeen geldende dan wel interne norm

**Toelichting bij de financiële ratio's.**

Kengetallen bieden hulp bij het begrijpen en analyseren van de jaarrekening.

Het geheel van de kengetallen kan een indicatie geven over de financiële gezondheid van een organisatie. Op basis van de jaarrekeningen kan de historische trend worden beoordeeld, op basis van de begrotingen en meerjarenprognoses de toekomstige trend.

De kengetallen met betrekking tot rentabiliteit laten het verband zien tussen het financiële resultaat en het geïnvesteerd vermogen. Hierbij gaat het niet alleen om de kosten van het vermogen, maar ook om de opbrengst van het totale vermogen. Die kun je dan uitdrukken in een percentage van het totale vermogen. Dit wordt de rentabiliteit van het totaal vermogen (RTV) genoemd.

Rentabiliteit Eigen Vermogen en Rentabiliteit Totaal Vermogen worden berekend op basis van het jaarresultaat

Het behaalde jaarresultaat is daarom cruciaal voor de uitkomst van deze rentabiliteitskengetallen. Immers, een negatief jaarresultaat resulteert in een negatieve REV en RTV.



## Bijlage 2 Definities en formules financiële kengetallen

Ratio	Alias	
Weerstandsvermogen		Het vermogen om op lange termijn aan de schulden te voldoen.
Rentabiliteit eigen vermogen	REV	De mate van winstgevendheid.
Rentabiliteit vreemd vermogen	RVV	Dit geeft feitelijk weer wat de gemiddelde financieringslasten (rente) zijn over het totaal uitstaande vreemd vermogen.
Rentabiliteit totaal vermogen	RTV	Dit kengetal geeft een beeld van de economische rentabiliteit van de onderneming zonder de invloed van belastingen en financieringen.
Solvabiliteit	Solvabiliteitsratio	De mate waarin de onderneming in staat is aan zijn financiële verplichtingen te voldoen.
Rentedekkingsgraad	interest-coverage ratio (ICR)	De mate waarin de winst voor interest en belasting kan terugvallen zonder dat de onderneming in financiële moeilijkheden komt.
Loan to value		Geeft de verhouding weer tussen externe financiering en bedrijfswaarde.
Cashflowratio	kasstroombenadering	De mate waarin de onderneming aan haar verplichtingen aan de verschaffers van het lang vreemd vermogen kan voldoen.
Exploitatierendement		Het exploitatierendement geeft het rendement weer in het verslagjaar op basis van de berekende bedrijfswaarde.
Current ratio		De mate aan waarin de verschaffers van het kort vreemd vermogen uit de vlottende activa kunnen worden betaald.
Quick ratio		De mate aan waarin de verschaffers van het kort vreemd vermogen uit de vlottende activa kunnen worden betaald.
Werkkapitaal	nettowerkkapitaal	Hier worden alleen de voorraden niet meegerekend. Een positieve waarde van het nettowerkkapitaal betekent dat er meer eigen vermogen en lang vreemd vermogen is aangetrokken dan dat er in de vaste activa is geïnvesteerd.

Ratio	Berekening
Weerstandsvermogen	$(\text{eigen vermogen} + \text{voorzieningen} - \text{herwaarderingsreserve}) / \text{balanstotaal}$
Rentabiliteit eigen vermogen	$\text{jaarresultaat} / \text{eigen vermogen}$
Rentabiliteit vreemd vermogen	$\text{rentelasten} / \text{gemiddeld vreemd vermogen}$
Rentabiliteit totaal vermogen	$\text{jaarresultaat} + \text{rentelasten} / \text{totaal vermogen}$
Solvabiliteit	$\text{eigen vermogen} / \text{totale vermogen}$
Rentedekkingsgraad	$\text{bedrijfsresultaat} / \text{rentelasten}$
Loan to value	$\text{waarde leningportefeuille} / \text{bedrijfswaarde}$
Cashflowratio	$(\text{totaal resultaat}^* + \text{jaarlijkse afschrijvingen}) / (\text{rentelasten} + \text{aflossingen op lang vreemd vermogen})$
Exploitatierendement	$\text{bedrijfsresultaat} / \text{bedrijfswaarde}$
Current ratio	$\text{vlottende activa} / \text{vlottende passiva}$
Quick ratio	$(\text{vlottende activa} - \text{voorraden}) / \text{vlottende passiva}$
Werkkapitaal	$\text{vlottende activa} - \text{kort vreemd vermogen}$

\*onder totaal resultaat wordt hier verstaan de som van de netto winst en de rentelasten