

**WONINGBOUWVERENIGING ARNEMUIDEN
TE ARNEMUIDEN**

Rapport inzake jaarstukken 2021

INHOUDSOPGAVE

Pagina

FINANCIEEL VERSLAG

1	Volkshuisvestingsverslag over 2021	3
2	Verslag raad van commissarissen	22

JAARREKENING

1	Balans per 31 december 2021	39
2	Winst-en-verliesrekening over 2021	41
3	Kasstroomoverzicht 2021	42
4	Grondslagen voor waardering en resultaatbepaling	44
5	Toelichting op de balans per 31 december 2021	54
6	Toelichting op de winst-en-verliesrekening over 2021	67
7	Toelichting op het kasstroomoverzicht 2021	71
8	Overige informatie	72

BIJLAGEN

1 VOLKSHUISVESTINGSVERSLAG OVER 2021

1.1 Algemene beschouwing

Ondanks dat 2021 voor een groot deel werd bepaald door Covid-19 was er ook zicht op verbetering van de Covid-19 epidemie. De verbetering die zich aandienende binnen 2022 sloeg echter weer om door het conflict tussen Oekraïne en Rusland. Dit conflict leidt op het moment van schrijven tot een grote stroom aan vluchtelingen naar Nederland die gehuisvest moeten worden op een woonmarkt die al jaren onder grote druk staat. Positief is wel dat wij al een aantal woningen hebben kunnen aanbieden aan gezinnen uit Oekraïne. Positief is ook dat er al een aantal bijeenkomsten met huurders en andere stakeholders fysiek hebben plaatsgevonden. Als organisatie halen wij hier veel energie uit. Dit hangt samen met onze persoonlijke aandacht voor onze huurders met als doel, het bieden van betaalbare en goede huisvesting voor mensen binnen de doelgroep van sociale huisvesting.

Met trots kijk ik dan ook weer terug op de inzet van alle medewerkers, bestuursleden en commissarissen van de WBV Arnemuiden, maar ook op de inzet van onze stakeholders waar onder de gemeente Middelburg, huurdersbelangenvereniging "De Hoogaars" en onze huurders. Het huurdersoordeel (Aedes benchmark) blijft onverminderd hoog en is zelfs iets gestegen ten opzichte van 2020. Nieuw huurders geven de WBV Arnemuiden een 8,6 (8,8), huurders met reparatieverzoek een 8,8 (8,7) en vertrokken huurders een 8,4 (8,0). Ook op het gebied van duurzaamheid scoort WBV Arnemuiden hoog. Binnen de Zuidwestelijke corporatiesector zitten wij in de top qua duurzaamheid.

In 2021 hebben de volgende belangrijke ontwikkelingen de aandacht van een organisatie gehad:

- Oplevering 9 NOM (nul-op-de-meter) woningen aan de Bezaamschuit in Hazenburg 2. Na oplevering heeft de WBV Arnemuiden 387 woningen in eigendom.
- In gebruik name voormalig Rabobank-kantoor aan de Dokstraat als kantoor voor de WBV Arnemuiden.
- Opstellen Nieuw Ondernemingsplan 2022-2026 (Duurzaam Verbeteren). Onder leiding van G&P Governance is door alle betrokkenen incl. stakeholders veel energie gestoken in het realiseren van het nieuwe beleidsplan. Ten behoeve van het beleidsplan is door Accent Advies en Ortec Finance een zgn. What-if-scenario analyse uitgevoerd.
- Grootschalige kozijnrenovatie aan diverse complexen in Brakenburg 1.
- Voorbereidende werkzaamheden herontwikkeling complex Ter Mortiere in het oude dorpshart van Arnemuiden.
- Bestendigen overlegstructuur met de stakeholders, waarvan huurdersbelangenvereniging "De Hoogaars" en de gemeente Middelburg de belangrijkste partijen zijn.

Voor de komende periode wordt verder ingezet op het verduurzamen van het woningbezit met als ambitie de duurzaamste corporatie van Zeeland te worden. Het conflict tussen Oekraïne en Rusland leidt momenteel een sterke stijging van de gas- en energieprijzen. Dit baart het bestuur zorgen. Dit zal leiden tot een toenemende druk op de betaalbaarheid van sociale huurwoningen. Om financieel kwetsbare huurders te beschermen werkt de WBV Arnemuiden al jaren tot tevredenheid samen met een budgetcoach die persoonlijk in contact gaat met de huurders.

Het bestuur is mede naar aanleiding van het opstellen van het nieuwe beleidsplan optimistisch over de continuïteit van de corporatie.

Wij, de 5 medewerkers op kantoor, de 3 bestuurders (geen wijzigingen in de samenstelling van het bestuur) en 3 commissarissen, zullen ons wederom in samenspraak met de huurders, huurdersbelangenvereniging "De Hoogaars", de gemeente Middelburg en andere stakeholders 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, april 2022
Namens het bestuur,
Jurgen de Kraker secretaris

Woningbouwvereniging Arnemuiden te Arnemuiden

1.2 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).

1.3 Relatie met andere Rechtspersonen

Woningbouwvereniging Arnemuiden is lid van Aedes, vereniging van woningcorporaties.

De corporatie is ook vertegenwoordigd in:

- Directeur/bestuurdersoverleg van de regionale corporaties in Zeeland;
- Overleg managers vastgoed- en wonen en overleg energiekering;
- Buurtbemiddeling en
- Stichting Woonwagenbeheer Zuid-West Nederland.

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

1.4 Structuur vereniging en werkorganisatie

Het bestuur bestaat per 31 december 2021 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 decmeber 2021 uit:

Naam	Functie
T.F. de Feijter	voorzitter
D.F. Monfils	lid
A.J. de Gier	lid

Vergoedingen bestuur

De vergoedingen zijn dit jaar aangepast. De RVC heeft een nieuw remuneratiebeleid* vastgesteld waarin de vergoedingen worden genoemd.

Vergoeding bestuursleden WBV Arnemuiden			
Jaar:	vast	resultaat	totale vergoeding
Dhr. L.A. van Mal Voorzitter	17.912	nvt	17.912
Dhr. F.F.M. Bogaert Penningmeester	5.564	nvt	5.564
Dhr. J.E. de Kraker Secretaris	5.564	nvt	5.564

* Zie verslag RvC 4.1.3

Vergaderingen

Het bestuur vergaderde in 201 zesmaal met de Raad van Commissarissen.

I.v.m. de coronamaatregelen zijn verschillende vergaderingen online gevoerd. Het bestuur vergaderde maandelijks (behalve in augustus) na de 'zittingsavond', waarvan deels online.

Woningbouwvereniging Arnemuiden te Arnemuiden

De leden

Aan het einde van het verslagjaar bedroeg het aantal leden 152.

Personeel

Eind 2021 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. Martijn-Martijn	huishoudelijke dienst	3

Externe contacten

De coördinator, dan wel de voorzitter, zijn 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. dit jaar i.v.m. de coronamaatregelen is dit beperkt gebeven. Alleen de BewonerGroep Arnemuiden (BGA) is een keer bij een bestuursvergadering uitgenodigd.

Permanente 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 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 dispensatie aangevraagd en deze ook gekregen.

Het bestuur heeft in 2021 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: 2021	2019	2020	2021	Totaal 2019-2021	Min. Vereist
L.A. van Mal voorzitter	19,75	16	48	83,75	36
F.F.M. Bogaert penningmeester	9	6	0	15	36
J.E. de Kraker secretaris	6	25	13	44	36
			totaal	142,75	108

Woningbouwvereniging Arnemuiden te Arnemuiden

1.5 Kwaliteit van de woonegelegenheden

Onderhoud van woningen

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

Complex 2

Aan de woningen in de Walstraat, Spoorstraat, B. Langebeekestraat en Schuttershof is schilderwerk uitgevoerd. Dit zal in 2022 afgerond worden.

Complex 6

Hier zijn de cv-ketels vervangen. Tevens zijn het leidingwerk en de radiatoren vervangen. Radiatoren zijn vervangen door laag temperatuurradiatoren.

Complex 10

Bij de woningen in de B. Hackstraat zijn zonnepanelen aangebracht. Vorig jaar zijn bij de andere woningen van dit complex zonnepanelen aangebracht.

Complex 11

Hier zijn de stortbakken in de douche vervangen. Hier zijn zonnepanelen aangebracht.

Complex 14

Hier zijn de stortbakken in de douche vervangen.

Complex 15 en 16

Bij de woningen zijn de houten kozijnen vervangen door kunststofkozijnen met triple beglazing. De bewoners hadden keus in type en kleur van de voordeuren.

Complex 19

Bij de woningen zijn de zinken goten vervangen.

Zonnepanelen

Het aanbrengen van zonnepanelen geeft een huurverhoging van € 10 p/mnd.

Het aanbrengen van zonnepanelen is alleen uitgevoerd bij huurders die akkoord gingen met de huurverhoging.

We zijn verheugd dat veel huurders besloten hebben deze energiebesparende maatregelen te laten uitvoeren.

De huurverhoging is zo berekend dat de besparing die de huurders krijgen altijd hoger is dan de huurverhoging. De netto woonlasten (huur en energiekosten) gaan dus naar beneden!!

1.6 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	37
Naoorlogse woningen 1958 tot 1975	212
Woningen dynamische kostprijs huur	91
Woningen normkostensysteem 1988	6
Nieuwbouw 2010	24
Nieuwbouw 2017	8
Nieuwbouw 2021	9
	387

Het totale bezit per 31 december 2021 bedraagt 387 woningen.

Woningbouwvereniging Arnemuiden te Arnemuiden

Verkoop woningen

Het beleid is dat er tot verkoop overgegaan wordt wanneer dit (financieel) noodzakelijk is of wanneer de woningen langdurig leeg staan. Bij eventuele verkoop is uitgegaan van de in het vorige voorraadbeheersplan benoemde verkoopvijver. Wel is besloten de verkoop van de duplexwoningen te stimuleren. Een woning die ook in de verkoopvijver zat, is op verzoek aan de bewoner verkocht. Het betreft de Bereklaauwerf 18 te Arnemuiden.

Nieuwbouw Bezaanschuit.

WBV Arnemuiden heeft dit jaar een tweede serie Nul op de Meter (NOM) woningen aan de Bezaanschuit te Arnemuiden gerealiseerd. Een eerste serie van 8 NOM woningen zijn 4 jaar geleden aan de Kotter gerealiseerd.

De nieuwgebouwde woningen zijn kleine eengezinswoningen met op de 1e verdieping 3 slaapkamers en een met een vaste trap bereikbare zolder, waar de wasmachine is gesitueerd. De huur van de woningen ligt net onder de lage aftoppingsgrens van € 633,25. Daar de woningen als NOM woningen zijn gebouwd, is een energieprestatievergoeding (EPV) gevraagd van € 80 p/mnd. Hiermee komt WBV Arnemuiden tegemoet aan wensen van woningzoekenden om ook starters in aanmerking te laten komen voor een nieuwbouwwoning. De oplevering was net voor de jaarwisseling 2021/2022. Marsaki Vastgoed bv verzorgde de projectontwikkeling en begeleiding van het project.

Architect was de Architecten Alliantie uit Goes. Bouwbedrijf Schrijver uit 's Gravenpolder was de hoofdaannemer.

Herstructurering van Vollenhovenstraat/ Langstraat en B. Langebeekestraat.

De voorbereidingen voor de herstructurering van het project gaan voort. Was het eerst het plan om het project in twee fasen uit te voeren, bij nader inzien is besloten het gehele plan in een keer uit te voeren. Het plan wordt uitgebreid met 5 woningen aan de B. Langebeekestraat. Met gemeente en 's Heeren Loo is overleg om het plan nog verder uit te breiden door aankoop van het pand van 's Heeren Loo wat tussen de woningen gelegen is. Met de gemeente is het stedenbouwkundigplan besproken en deze staan daar positief tegenover.

In november zijn de bewoners en omwonenden van het stedenbouwkundigplan op de hoogte gesteld. Ook bij hun is het plan positief ontvangen. Uit bewoners, omwonenden, Bewonersgroep Arnemuiden, de huurderbelangenvereniging de Hoogaars is een klankbordgroep samengesteld, die betrokken worden bij de verdere planvoorbereiding.

Marsaki Vastgoed bv zal de projectontwikkeling en begeleiding verzorgen.

1.7 Woningaanpassingen / wonen en zorg

Woningaanpassingen

Dit jaar zijn er geen woningaanpassingen uitgevoerd. Op verzoek van bewoners verwijderd WBV Arnemuiden dorpes e.d. uit de woning, zodat senioren langer in hun woningen kunnen blijven wonen. Wanneer bewoners beugels e.d. zelf aanschaffen, plaatst WBV Arnemuiden deze gratis.

Wonen en zorg

In Arnemuiden zijn voldoende woonzorgwoningen aanwezig.

Huisvesting bijzondere doelgroepen

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

Geen van deze instellingen hebben WBV Arnemuiden in 2021 benaderd voor verhuur van woningen voor hun cliënten.

1.8 Toewijzing en verhuur van woningen

Woningtoewijzing

Woningzoekenden die een sociale huurwoning in Arnhemuiden willen huren, moeten zich inschrijven op zuidwestwonen.nl.

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

Aantallen verhuringen

Aantallen eenpersoonshuishoudens:

Leeftijd	Inkomen	Huurklasse		
		≤ 442	> 442 < 663	> 663
< 66	≤ 23.725	12	5	0
< 66	> 23.725	0	0	1
≥ 66	≤ 23.650	0	0	0
≥ 66	> 23.650	0	0	1

Aantallen tweepersoonshuishoudens

Leeftijd	Inkomen	Huurklasse		
		≤ 442	> 442 < 663	> 663
< 66	≤ 32.200	6	7	0
< 66	> 32.200	0	0	0
≥ 66	≤ 32.075	0	0	0
≥ 66	> 32.075	0	0	1

Aantallen drie en meerpersoonshuishoudens

Leeftijd	Inkomen	Huurklasse		
		≤ 442	> 442 < 663	> 663
< 66	≤ 32.200	0	4	0
< 66	> 32.200	0	0	0
≥ 66	≤ 32.075	0	0	0
≥ 66	> 32.075	0	0	0

Woningbouwvereniging Arnhemuiden te Arnhemuiden

Regionale Klachtencommissie Zuid West.

De Klachtencommissie Woningcorporaties Walcheren en Schouwen-Duiveland is uitgebreid. Dit jaar zijn de corporatie Beveland Wonen uit Goes en corporatie Oost West Wonen van Goeree-Overflakkee aangesloten. Besloten is om de naam van de commissie aan te passen in "Regionale Klachtencommissie Zuid West". Er is een nieuw reglement opgesteld en de klachtenformulieren zijn aangepast. Dit jaar is ook het bestuur gewijzigd. Er is ook een nieuw rooster van aftreden opgesteld.

In 2021 zijn er vijf klachten binnen gekomen. Hiervoor zijn vier hoorzittingen ingepland en is er advies uitgebracht aan de directeur-bestuurders van de betreffende woningcorporatie. Van één ervan vindt de hoorzitting plaats op 27 januari 2022. In 2020 waren dit er ook vijf. In 2019 ontving de commissie twee klachten. In 2021 zijn er geen klachten van WBV Arnhemuiden bij de commissie binnengekomen.

Op 31 december bestond de commissie uit de volgende personen:

Naam	Aangedragen door	Periode
De heer G.M. van Belzen voorzitter	conform reglement vertegenwoordiging directeur-bestuurders huurdersverenigingen	eerste periode: 1-12-2021 tot 1-12-2025 tweede periode: 1-12-2025 tot 1-12-2029 derde periode: 1-12-2029 tot 1-12-2033
Mevrouw S. Saman vice-voorzitter	huurdersvereniging	tweede periode: 1-12-2019 tot 1-12-2023 derde periode: 1-12-2023 tot 1-12-2027
De heer C.G. Huijsmans lid	huurdersvereniging	tweede periode: 1-12-2019 tot 1-12-2023 derde periode: 1-12-2023 tot 1-12-2027
Mevrouw D. Kaplan lid	directeur-bestuurders (Woongood-Middelburg)	eerste periode: 1-12-2018 tot 1-12-2022 tweede periode: 1-12-2022 tot 1-12-2026 derde periode: 1-12-2026 tot 1-12-2030
De heer B. van Daalen lid	directeur-bestuurders (Zeeuwend)	eerste periode: 1-12-2019 tot 1-12-2023 tweede periode: 1-12-2023 tot 1-12-2027 derde periode: 1-12-2027 tot 1-12-2031

Mutatiegraad

Jaar	Mutatiegraad	Huurtoeslaguitkeringen in % van nieuwe toewijzingen
2021	10,34%	Niet bekend (huurtoeslag)
2020	10,32%	Niet bekend (huurtoeslag)
2019	6,05%	Niet bekend (huurtoeslag)

Woningbouwvereniging Arnemuiden te Arnemuiden

Huurprijzen en huurbetalingen

huurverhogingen per 1 juli:

Jaar	Gemiddelde huurverhoging
2021	0%
2020	2,25%
2019	2,53%

Huurprijsdifferentiatie 2021

Huurverhoging	2021
0%	0%
> 0% < 2%	0%
2%	0%
> 2% < 5%	0%
5%	0%
6,50%	0%

Huurprijsklasse per 1 juli 2021:

Kale huurprijs	Aantal woningen	Percentage
≤ 442	77	19,9%
> 442 en < 663	255	65,9%
> 663 en < 679	41	10,6%
> 679	14	3,6%

Huurderving (huren en vergoedingen)

Jaar	Huurderving in % van jaarhuur
2021	0,86%
2020	0,56%
2019	0,19%

Door renovatieplannen in complex 5, worden vanaf 2020 tijdelijke huurcontracten aangeboden, 2 woningen (Langstraat 16D en v. Vollenhovenstr. 14A) staan leeg sinds september 2020.

Woningbouwvereniging Arnemuiden te Arnemuiden

Huurachterstand

Indeling aantal maandbedragen huurachterstand naar aantal actieve contracten:

	2021	2020	2019
Geen huurachterstand	89,30%	88,50%	88,00%
Tot en met 1 maand	7,30%	10,20%	8,10%
Tot en met 2 maanden	1,10%	0,80%	0,80%
Tot en met 3 maanden	0,50%	0,30%	1,30%
4 maanden en meer	1,80%	2,20%	1,80%
Totaal aandeel actieve contracten	10,60%	13,50%	13,70%

	2021	2020	2019
Aantal huidige huurders	41	52	46
Gemiddeld bedrag	724	613	653
<i>Totaalbedrag</i>	<i>29.703</i>	<i>31.886</i>	<i>30.021</i>
% van totaal huur en vergoedingen	1,20%	1,30%	1,30%
Aantal vertrokken huurders	8	7	8
Gemiddeld bedrag	34	82	67
<i>Totaalbedrag</i>	<i>611</i>	<i>578</i>	<i>694</i>
% van totaal huur en vergoedingen	0,02%	0,02%	0,03%
Totaal generaal bedrag huidig en vertrokken	30.314	32.444	30.715
Totaal generaal % van huur en vergoedingen	1,20%	1,30%	1,30%
% aandeel vertrokken huurders totaalbedrag	2,00%	1,80%	2,30%

De huurstanden zijn niet beïnvloed door afgeboekte vorderingen.

Vermeld dient te worden dat bij huurachterstanden t/m 1 maand ook groot aantal huurders, met bedragen tussen €0,01 en € 5,00 zijn opgenomen in deze lijst.

Leefbaarheid en Buurtbemiddeling

Door een juiste mix van koop- en huurwoningen zijn er geen echte probleemwijken of -straten in Arnemuiden. 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, Woongoed Middelburg en Woningbouwvereniging Arnemuiden het project Buurtbemiddeling van start gegaan.

Buurtbemiddeling heeft zich intussen uitgebreid naar gemeente Vlissingen en Veere.

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 Arnemuiden, Woongoed Middelburg en de gemeente financieren dit project. Kosten voor WBV Arnemuiden bedragen € 2.220, -- per jaar. In 2021 en 2022 wordt nagegaan of Buurtbemiddeling in deze vorm moet blijven bestaan.

Woningbouwvereniging Arnemuiden te Arnemuiden

1.9 Instandhoudingen en verbeteren van onroerende zaken

Uitgaven	2021	2020
Klachtenonderhoud	137.376	154.167
Mutatieonderhoud	52.294	64.499
Totaal	201.383	179.762

Klachtenonderhoud	Aantal klachten	Kosten per klacht
2021	597	230
2020	552	279

Mutatieonderhoud	Aantal mutaties	Kosten per mutatie
2021	40	1.307
2020	39	1.657

Planmatig onderhoud:

Begroting 2021	€ 599.356
Realisatie 2021	€ 547.818
Over	€ 51.538

Onderschrijding is voornamelijk ontstaan door:

Uitvoering naar 2022	€ 77.603
Niet uitgevoerd	€ 2.706
Uitvoering verder dan 2022	€ 59.891
Goedkoper uitgevoerd	€ -88.662
Totaal	€ 51.538

Uitleg verschillen:

Uitvoering naar 2022:	
Div. complexen	€ 6.467
Div. complexen schilderwerk	€ 49.545
Complex 8 mech.vent. vervangen	€ 9.721
Complex 11 en 14 stortbakken vervangen	€ 8.240
Complex 22 rookmelders vervangen	€ 3.630
Totaal	€ 77.603

Woningbouwvereniging Arnemuiden te Arnemuiden

Niet uitgevoerd:

Complex 3 en 4 onderhoud kozijnen	€ 1.373
Complex 20 mech.vent. vervangen	€ 1.333
Totaal	€ 2.706

Uitvoering verder dan 2022:

Diverse complexen voegwerk	€ 24.801
C 3,4 bergingskozijnen vervangen	€ 35.090
Totaal	€ 59.891

Verschillende werkzaamheden zijn goedkoper uitgevoerd. € -88.662

1.10 Het betrekken van Huurders bij het beheer en beleid

Ledenvergaderingen/huurdersoverleg

2021 was evenals 2020 een bijzonder jaar. Door het Coronavirus verliep het jaar evenals 2020 anders dan dat eenieder zich had voorgesteld. In voorgaande jaren werd meestal in maart een gecombineerde vergadering huurdersoverleg/ledenvergadering belegd. Dit vooral om de komende huurverhoging van juli voor te stellen en toe te lichten. Dit jaar heeft deze vergadering vanwege de Coronamaatregelen geen doorgang kunnen vinden. Overleg over huurverhoging was dit jaar ook niet nodig i.v.m. huurbefrozing.

Huurverhoging 2021: Dit jaar is de jaarlijkse huuraanpassing voor sociale huurwoningen gemaximeerd op nul procent. De huren worden dus bevroren. Ook de inkomensafhankelijke huurverhoging is dit jaar niet toegestaan.

In 2021 geldt de Wet Eenmalige Huurverlaging Huurders met een Lager inkomen. Deze wet betekent dat huishoudens met een inkomen onder de inkomensgrenzen voor passend toewijzen én een huurprijs boven de voor hen geldende aftoppingsgrens eenmalig recht hebben op huurverlaging naar de voor hen geldende aftoppingsgrens.

Voor woningen met een huurprijs boven de laagste aftoppingsgrens (633,25 euro in 2021) krijgt de woningcorporatie van de Belastingdienst te horen of een huishouden in aanmerking komt voor een eenmalige huurverlaging op basis van het inkomen over 2019. En zo ja, hoe groot het huishouden is. Bij 27 huurders is dit jaar een huurverlaging doorgevoerd.

De gecombineerde ledenvergadering/huurdersoverleg in december is i.v.m. de coronamaatregelen digitaal via teams gehouden. In deze vergadering is het jaarverslag nog toegelicht en hebben de leden het jaarverslag en jaarrekening goedgekeurd en de RVC-decharge verleend. Leden zijn schriftelijk op de hoogte gesteld van de bevindingen in het jaarverslag. Jaarverslag- en rekening waren en zijn op de website te vinden.

Tijdens de vergadering is ook de begroting 2022 toegelicht. Begroting is aan de huurdersbelangenvereniging de Hoogaars voorgelegd. Begroting is ook op de website geplaatst.

Huurders en toekomstige huurders konden met hun vragen en opmerkingen altijd terecht op de maandelijkse spreekuren. Deze worden gehouden elke eerste dinsdag van de maand van 19.30 tot 20.30 uur. Vanwege de Coronamaatregelen zijn verschillende spreekuren echter niet doorgegaan.

Huurdersbelangenvereniging: "de Hoogaars"

Met ingang van de nieuwe Woningwet is overleg tussen verhuurder en huurders-en bewonersorganisaties steeds belangrijker. Vandaar dat in 2017 de bewonersorganisatie de Hoogaars is opgericht. Deze bewonersorganisatie viel onder de paraplu van de Huurders Vereniging Middelburg (HVM). Het Bestuur heeft met de Hoogaars overleg gepleegd over de huurverhoging en het Bod aan de gemeente en de begroting 2022/meerjarenprognose 2023/2027.

Dit jaar is besloten de bewonersorganisatie de Hoogaars verder te professionaliseren. De Hoogaars wordt voor een periode bijgestaan door een externe deskundige. De bewonersorganisatie heeft besloten als zelfstandige vereniging verder te gaan en zich los te maken van de HVM. Begin 2022 zal de vereniging (nu genoemd de huurdersbelangenvereniging de Hoogaars) bij de KvK worden ingeschreven.

Verhuiskostenvergoeding

Woningbouwvereniging Arnemuiden beschikt over een regeling verhuiskostenvergoeding. In 2021 is hier geen gebruik van gemaakt.

Wijkopruimdag

Sinds 2014 organiseert WBV Arnemuiden jaarlijks een Wijkopruimdag. De bedoeling van de Wijkopruimdag is, om ook samen met de buurt, de woonomgeving rondom de woningen te verbeteren. Samenwerken bevordert het wij(k)gevoel! Zaterdag 25 september 2021 is deze weer gehouden. In het dorp zijn een dertiental afvalcontainers neergezet. Naar wens van de huurders is deze dag alleen bekend gemaakt onder de huurders, zodat die het eerst de containers konden vullen. Ook niet huurders konden van deze containers gebruik maken. De containers werden weer tot "de nok toe" gevuld.

1.11 Governance

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.

WBV Arnemuiden heeft zich in 2020 jaar laten visiteren. Het visitatierapport en de bestuurlijke reactie zijn op de website in te zien.

De visitatie is uitgevoerd door het bureau Ecorys.

Bestuur is tevreden met de wijze waarop deze visitatie is verlopen. Deze werd als zeer leerzaam ervaren en is prettig en constructief verlopen. Het bestuur was ook zeer tevreden met de uitkomst van het verslag.

Conclusie van de visitatoren was:

klein, vastberaden en met nieuw elan

Naar aanleiding van de vorige visitatie in 2014 heeft WBV Arnemuiden aangegeven de toen aangegeven aandachtspunten als startpunt te nemen om meer aan de weg te timmeren. De visitatiecommissie heeft geconstateerd dat dit goed geluk is, zij schrijft: Sinds de laatste visitatie in 2015 zijn in de bezetting van het bestuur en de RvC veranderingen doorgevoerd, die een nieuwe impuls hebben gegeven aan de visie- en beleidsontwikkeling. Daarbij is er in essentie niets veranderd aan de opvatting van WBV Arnemuiden over haar core business. De visitatiecommissie heeft een proactieve, zelfbewuste, voor kritiek ontvankelijke en creatieve corporatie aangetroffen. Je zou zelfs kunnen zeggen dat de corporatie zichzelf na de eerste 100 jaar van haar bestaan opnieuw heeft uitgevonden.

Ondernemingsplan

In 2017 is het huidige ondernemingsplan en portefeuilleplan opgesteld.

In 2021 is WBV Begonnen met het actualiseren/vernieuwen van het ondernemingsplan. Er zijn drie bureaus uitgenodigd om een offerte te maken. Besloten is de opdracht te gunnen aan GenP Governance vanwege hun deskundigheid in de corporatiewereld. Tevens is Jeroen de Flander ingeschakeld voor een frisse blik op het conceptbeleidsplan. In verschillende sessies zijn de doelen en missie aan de orde gesteld. Ook medewerkers en de RVC zijn uitgenodigd bij de sessies om zo een zo breed mogelijk draagvlak in de organisatie te bewerkstelligen. In het ondernemingsplan worden de belangrijkste beleidsdoelstellingen voor de eerstvolgende vijf jaar beschreven.

De plannen voor input zijn voorgelegd aan de huurdersbelangenvereniging de Hoogaars en de gemeente Middelburg. Beiden waren positief over de ambitieuze plannen.

Risicoprofiel

Gelijktijdig met het actualiseren van het ondernemingsplan van WBV Arnemuiden is er aandacht geschonken aan het risicoprofiel.

Aan Ortec Finance en Accent Advies is opdracht gegeven een risicobereidheidsprofiel voor WBV Arnemuiden te maken. Woningcorporaties hanteren in de financiële sturing verschillende kengetallen om te beoordelen of de corporatie duurzaam financieel gezond is. De Autoriteit Wonen Aw) en het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) hanteren deze kengetallen ook. Het is dus van belang om als corporatie een eigen visie te ontwikkelen op het gewenste niveau van de financiële kengetallen. In verschillende sessies is vormgegeven aan dit risicoprofiel.

1.12 Financieel beheer en beleid

Jaarrekening versus begroting

WINST- EN VERLIESREKENING (X € 1.000)

	Jaarrekening 2021	Begroting 2021
Exploitatie vastgoed portefeuille		
Huuropbrengsten	2.419	2.451
Opbrengsten servicecontracten	77	98
Lasten servicecontracten	-56	-52
Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	-256	-417
Lasten onderhoudsactiviteiten	-794	-815
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-405	-307
Afschrijvingen (im)materiële vaste activa en vastgoedportefeuille	-15	-16
	970	942
Verkoop vastgoedportefeuille		
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	176	0
Toegerekende organisatiekosten		0
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-117	0
	59	0
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille		
Overige waardeveranderingen (im)materiële vaste activa en vastgoedportefeuille	5.921	467
Overige organisatiekosten		
Overige organisatiekosten*	-413	-93
Leefbaarheid	0	-7
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	0	0
Rentelasten en soortgelijke kosten	-183	-184
	-596	-284
Resultaat gewone bedrijfsuitoefening voor belastingen	6.354	1.125
Vennootschapsbelasting	-63	-168
Resultaat na belastingen	6.291	957

* met ingang van het boekjaar 2018 worden de Overige organisatiekosten apart gepresenteerd. In de begroting zijn de kosten nog begrepen in de Overige directe operationele lasten exploitatie bezit.

Woningbouwvereniging Arnemuiden te Arnemuiden

Beleidsmatige beschouwing op de ontwikkeling van de marktwaarde

Het jaar 2021 kenmerkt zich door en wederom sterk aangetrokken woningmarkt ten opzichte van 2020 (en ook 2019). Zowel in de koop- als huurmarkt blijft een toenemende interesse bestaan.

De wijzigingen in het Handboek 2021 en de oplevering van de nieuwbouwwoningen aan Bezaanschuit zijn mede de oorzaak dat de marktwaarde fors is gestegen. De totale omvang van de woningportefeuille van WBV Arnemuiden is van € 40 miljoen gestegen naar een waarde van € 48 miljoen. Dit betreft een waardestijging van 17,8%.

Ten opzichte van vorig jaar is de koopmarkt verder aangetrokken, waardoor er nog steeds sprake is van toegenomen vraag en krapte wat resulteert in een leegwaarde groei per m² van onze vastgoedportefeuille. De lage rentestand is hier mede een bepalende factor in.

Beleidsmatige beschouwing op de ontwikkeling van de beleidswaarde

In de Richtlijnen voor de Jaarverslaggeving heeft Richtlijn 645 betrekking op de jaarverslaggeving van Toegelaten Instellingen (hierna 'woningcorporaties').

De ontwikkeling van de beleidswaarde wordt deels beïnvloed door de ontwikkeling van de marktwaarde in verhuurde staat, omdat de beleidswaarde de marktwaarde als vertrekpunt neemt.

De beleidswaarde vormt een onderdeel van het Verticaal toezichtsmodel van de Aw en WSW. In het jaar 2020 is het normenkader definitief vastgesteld. De norm voor de LTV is 85% geworden voor de DAEB en blijft 75% voor de niet DAEB. De solvabiliteit wordt 15% voor DAEB en 40% voor de niet DAEB.

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

De beleidswaarde kent als vertrekpunt de marktwaarde in verhuurde staat waarbij er in het kader van de beschikbaarheid, betaalbaarheid, kwaliteit en beheer aansluiting wordt gezocht bij het beleid van de corporatie in plaats van de uitgangspunten in de markt. Met deze toelichting wordt nadere duiding gegeven aan het deel van de waarde van het vastgoed en dus van het corresponderende deel van het vermogen dat als gevolg van het beleid van de woningcorporatie niet of pas op zeer lange termijn kan worden gerealiseerd.

Overeenkomstig de regelgeving dient de vergelijkende cijfers ook voor de beleidswaarde te worden toegelicht. Daarbij dient ook stil te worden gestaan bij de ontwikkeling in de beleidswaarde. Op basis van ervaringen uit voorgaand boekjaar kan de externe toezichthouder besluiten nadere invulling te geven aan het begrip beleidswaarde. Zo is voor de beleidswaarde 2019 aansluiting gezocht bij de vernieuwde definities voor onderhoud en verbetering. Voor boekjaar 2021 zijn er geen noemenswaardige wijzigingen in de definities van de beleidswaarde. Wel is er nadere duiding gegeven aan de toerekening van kosten aan onderhoud, beheer of overige organisatiekosten.

De onzekerheden op dit vlak in de beleidswaarde zijn derhalve kleiner geworden.

Woningbouwvereniging Arnhemuiden te Arnhemuiden

Mogelijke onzekerheden in de uitgangspunten die samenhangen met de verdere ontwikkeling van dit waardebegrip kunnen leiden tot aanpassingen in de beleidswaarde in komende perioden, onder meer samenhangend met:

- Aanpassing van de huurstijgingsparameter bij bepaling van de beleidswaarde is (bij mutatie van de woning te realiseren) op de markthuur aangepast naar de streefhuur. Deze is gebaseerd op een schatting door WBV Arnhemuiden van de nieuwe huur bij mutatie mede rekening houdend met wettelijke bepalingen zoals passend toewijzen, prestatieafspraken en afspraken met de huurdersvereniging over huursomstijging en de huursom. In de praktijk kan de huurstijging, de streefhuur en de huursom afwijken van de uitgangspunten in de beleidswaarde vanwege onder andere afwijkingen in de mutatiegraad en de dan geldende kaders voor het passend toewijzen en het huursombeleid.
- Bepaling van de toegepaste disconteringsvoet (doorexploiteerscenario), welke ultimo 2021 in de beleidswaardebepaling is opgenomen, wordt gelijk verondersteld aan de disconteringsvoet van de marktwaardebepaling. Theoretisch kan mogelijk een lager risicoprofiel worden verondersteld in de beleidswaarde door inrekenen van een lagere huur (betaalbaarheid) en hogere kwaliteit (onderhoud). Doordat de disconteringsvoet bij doorexploitatie meer betekenis heeft gekregen krijgt de bepaling van deze disconteringsvoet meer aandacht. Het is denkbaar dat hierdoor de disconteringsvoet de komende jaren nog een ontwikkeling gaat doormaken. In het boekjaar is de beleidswaarde gedaald van € 22,5 miljoen naar € 21,4 miljoen. De ontwikkeling van de beleidswaarde wordt enerzijds beïnvloed door gewijzigde beleidskeuzes welke door WBV Arnhemuiden zijn gemaakt en invloed hebben op relevante parameters zoals de (streef) huur en de normen voor onderhoud en beheer en anderzijds door gewijzigde parameters in de marktwaarde in verhuurde staat.

Beleidsmatige beschouwing op het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie.

Het bestuur van WBV Arnhemuiden heeft een inschatting gemaakt van het gedeelte van het eigen vermogen dat bij ongewijzigd beleid niet of eerst op zeer lange termijn realiseerbaar is. Deze schatting ligt in lijn met het verschil tussen de beleidswaarde van het DAEB-bezit in exploitatie en de marktwaarde in verhuurde staat van dit bezit en bedraagt circa € 18 miljoen. Het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde ultimo 2020 bestaat uit de volgende onderdelen.

	x € 1.000	x € 1.000
Marktwaarde verhuurde staat		47.592
Beschikbaarheid (doorexploiteren)	-2.122	
Betaalbaarheid (huren)	-11.222	
Kwaliteit (onderhoud)	-5.111	
Beheer (beheerkosten)	-4.402	
Subtotaal	-22.857	
Beleidswaarde		24.735

Dit impliceert dat circa 48% van het totale eigen vermogen niet of eerst zeer lange termijn realiseerbaar is. Gezien de volatiliteit van (met name) de beleidswaarde, is dit aan fluctuaties onderhevig.

Woningbouwvereniging Arnhemuiden te Arnhemuiden

Liquiditeits- en vermogenspositie

Ontwikkeling van de rentabiliteit:

	2021	2022	2023	2024	2025	2026
Rentabiliteit eigen vermogen (%)	14,4%	4,1%	-2,5%	-12,9%	0,3%	2,2%

Ontwikkeling van de solvabiliteit:

	2021	2022	2023	2024	2025	2026
Solvabiliteit	88,4%	87,5%	86,5%	71,6%	69,4%	69,1%

Ontwikkeling van de liquiditeit:

	2021	2022	2023	2024	2025	2026
Current ratio	1,2	1,9	0,6	0,5	0,5	0,6

De ratio's zijn overgenomen uit de vastgestelde en goedgekeurde begroting 2022. Voor een uitgebreid (historisch) overzicht van de ratio's wordt u verwezen naar 'bijlage 1 kengetallen', onderdeel van de jaarrekening.

In het in 2021 opgestelde nieuwe ondernemingsplan (2022-2026) wordt verder ingezet op het verduurzamen van het woningbezit met als ambitie de duurzaamste corporatie van Zeeland te worden. om deze ambitie waar te maken is het investeringsprogramma (verbeteren bestaand bezit en nieuwbouw) in dit ondernemingsplan geactualiseerd.

De financiële consequenties hiervan zijn in de meerjarenbegroting 2022 - 2026 doorgerekend. Hierdoor is de rentabiliteit van het eigen vermogen in de jaren 2023 en 2024 negatief.

Woningbouwvereniging Arnemuiden te Arnemuiden

Meerjarenprognose

Ontwikkeling van het jaarresultaat (x € 1,000):

	2022	2023	2024	2025	2026
Exploitatie vastgoedportefeuille					
Huuropbrengsten	2.519	2.489	2.584	2.752	2.898
Opbrengsten servicecontracten	88	85	91	101	106
Lasten servicecontracten	-51	-49	-49	-52	-54
Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	-551	-494	-520	-580	-603
Lasten onderhoudsactiviteiten	-639	-959	-717	-655	-849
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-277	-274	-276	-270	-274
Afschrijvingen (im)materiële vaste activa en vastgoedportefeuille	-22	-25	-24	-24	-24
	1.067	773	1.089	1.272	1.200
Verkoop vastgoedportefeuille					
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	-	-	-	-	-
Toegerekende organisatiekosten	-	-	-	-	-
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-	-	-	-	-
	-	-	-	-	-
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille					
Overige waardeveranderingen (m)materiële vaste activa en vastgoedportefeuille	892	-1.208	-4.565	-596	108
	892	-1.208	-4.565	-596	108
Overige organisatiekosten					
Overige organisatiekosten	-114	-116	-119	-121	-124
Leefbaarheid	-7	-7	-7	-8	-8
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	-	-	-	-	-
Rentelasten en soortgelijke kosten	-184	-172	-194	-224	-223
	-305	-295	-320	-353	-355
Resultaat gewone bedrijfsuitoefening voor belastingen	1.654	-730	-3.796	323	895
Vennootschapsbelasting	-201	-128	-203	-243	-208
Resultaat na belastingen	1.453	-858	-3.999	80	687

De meerjarenprognose is overgenomen uit de vastgestelde en goedgekeurde begroting 2022.

1.13 Verklaring Bestuur

Het bestuur van Woningbouwvereniging Arnemuiden te Arnemuiden 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.

Arnemuiden,

L.A. van Mal, voorzitter

F.F.M. Bogaert, penningmeester

J.E. de Kraker, secretaris

2 VERSLAG RAAD VAN COMMISSARISSEN

1: Inleiding

Voor u ligt het jaarverslag van de Raad van Commissarissen van WBV Arnemuiden over het jaar 2021. Een jaar waarin het bestuur en de medewerkers een grote inspanning hebben verricht om een positieve bijdrage te leveren aan de volkshuisvesting in Arnemuiden. In dit verslagjaar werd een nieuw ondernemingsplan voorbereid, vond een onderzoek plaats naar de risicobereidheid van de woningbouwvereniging en ontstond een dialoog over de sturing op planning en control.

De uitkomsten van dit onderzoek boden input aan het formuleren van uitgangspunten in de sociaal maatschappelijke opgave, het benutten van de investeringsruimte en het vergroten van de samenwerking met collega corporaties. Uitgangspunten die leiden tot het vergroten van de professionaliteit en het vormgeven van een planning- en controlcyclus welke in samenhang met het nieuwe ondernemingsplan implementatie verdient.

De steeds zwaardere eisen die de overheid aan woningbouwverenigingen stelt en de maatschappelijke opgaven waar ze voor staan (denk bijvoorbeeld aan de verduurzaming van de woningvoorraad) maakt dat wij als toezichthouder onze waardering uitspreken voor de professionele manier waarop het bestuur en het team van medewerkers afgelopen jaar een stevige bijdrage heeft geleverd aan het wonen in Arnemuiden.

Wij zien terug op een intensief en productief jaar waarin, naast het verantwoord afhandelen van de reguliere processen, hele belangrijke stappen zijn gezet om WBV Arnemuiden klaar te hebben en te houden voor de toekomst. Vooral het tot stand komen van een nieuw ondernemingsplan waarin bestuur, RVC en de medewerkers intensief hebben samengewerkt stemt ons tot tevredenheid.

T. de Feijter-Danker

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:

Woningbouwvereniging Arnemuiden te Arnemuiden

Extern toezichtkader

Het extern toezichtkader wordt gevormd door wetgeving, de Aedescode en de Governancecode woningcorporaties 2020.

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 Treasury-statuut, het Financieringsstatuut, het Investeringsstatuut, het Verbindingenstatuut, Remuneratiebeleid, de Integriteitcode en Klokkenluiderregeling.

Besturingskader

Het besturingskader wordt gevormd door het ondernemingsplan 2018 – 2022 en de portefeuillestrategie, de (meerjaren)begroting en prestatieafspraken met de gemeente. Het ondernemingsplan is dit jaar vernieuwd en stellen we in begin 2022 definitief vast.

Beheersingskader

Het beheersingskader wordt onder andere 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. Vraagstukken pakt de Raad van Commissarissen integraal op.

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. Governancecode Woningcorporaties

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.

Per 1 januari 2020 is de nieuwe Governancecode woningcorporaties 2020 in werking getreden.

De vernieuwde code geeft bestuur en commissarissen de opdracht ervoor te zorgen dat de onderliggende principes van betekenis zijn voor iedereen die bij de corporaties werkt. Want medewerkers op alle niveaus van de organisatie dragen met hun gedrag bij aan de gewenste organisatiecultuur.

2.2.2. Verantwoording van 'leg uit'-bepalingen

De hierboven genoemde vijf principes van de 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 Arnemuiden voldoet aan de Governancecode 2020.

2.3. Implementatie governance in verslagjaar

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

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

Goedkeuren begroting 2022

Goedkeuren jaarverslag 2020

Reglement Raad van Commissarissen

Beloningskaders en Remuneratiebeleid

In 2021 vonden vier vergaderingen, samen met het bestuur plaats waar de benodigde governance-documenten besproken zijn.

De Raad van Commissarissen heeft zich in 2021 georiënteerd over wat er leeft onder de stakeholders door middel van gesprekken met huurders en informele gesprekken met externe belanghebbenden.

De Raad van Commissarissen dient jaarlijks haar interne functioneren te evalueren. In 2021 heeft de RvC daartoe een zelfevaluatie uitgevoerd onder externe begeleiding.

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. Sinds de implementatie van de Woningwet 2015 en de daaropvolgende Veegwet bestaat 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).

Toezicht op implementatie

De Raad van Commissarissen heeft op de volgende wijze toezicht gehouden op de uitvoering van de sinds 2015 geldende wet- en regelgeving. Zij heeft erop toegezien dat rekening is gehouden met onder meer de volgende aanpassingen:

- Bod aan de gemeente
- Waardering van het vastgoed op beleidswaarde
- Evaluatie bestuur
- Vernieuwen ondernemingsplan

3.1.1 Samenwerkingsverbanden

Diverse Zeeuwse corporaties werken actief met elkaar samen. Vanuit focus op ieders autonomie is zijn hierdoor uitwisselingen van kennis en kunde, een gezamenlijk woonruimte bemiddelingssysteem en schaalvoordelen op het gebied van gezamenlijke inkoop ontstaan. Door krachten te bundelen werken de Zeeuwse corporaties effectiever en efficiënter samen.

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 2021.

Uitgangspunten voor het toezicht zijn het beleidsplan 2018-2022 en de jaarbegroting 2021. 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 koers van het ondernemingsplan.

Vastlegging hiervan vond plaats in verslagen van het dagelijks bestuur en de periodieke vergaderingen met het bestuur.

3.2.1. Jaarverslag, jaarrekening, accountantsverslag

Op 8 juni 2021 is de jaarrekening 2020 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 13 december 2021 heeft de Raad van Commissarissen ingestemd met de Begroting 2022 en de daarop gebaseerde dPi.

3.2.2. 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 in juni, een separate bespreking plaats tussen de externe accountant en de Raad van Commissarissen. In deze vergadering gaat de Raad van Commissarissen met de accountant in dialoog over eventuele geconstateerde bijzonderheden en waar zo nodig verbeteringen nodig zijn in het toezicht op de bedrijfsvoering en het beheersingskader van Woningbouwvereniging Arnemuiden. Indien nodig neemt de Raad van Commissarissen actie. In 2021 waren geen specifieke acties noodzakelijk.

3.3. Toezicht op volkshuisvestelijke en maatschappelijke prestaties

Prestatieafspraken met gemeente Middelburg

In 2021 heeft WBV Arnemuiden evenals in 2019 en 2020 de gemeente verzocht de prestatieafspraken te vernieuwen/ te verlengen. De gemeente wil echter eerst de nieuwe woonvisie vormgeven en daarna de prestatieafspraken herzien.

De RvC heeft er bij het bestuur op aangedrongen aandacht te blijven vragen voor het maken van de – wettelijk verplichte – prestatieafspraken. De RvC betreurt het dat de gemeente Middelburg er nog niet toe gekomen is de Woonvisie af te ronden en vervolgens het proces om tot prestatieafspraken te komen met sterke woonafspraken voor Arnemuiden als resultaat, te doorlopen.

Bod gemeente

Ondanks het ontbreken van prestatieafspraken heeft WBV Arnemuiden toch voor 1 juli 2021 de voorgenomen activiteiten voor 2022 middels een Bod aan de gemeente, uitgebracht. Bewonerscommissie de Hoogaars kreeg voorafgaand aan het uitbrengen van het bod, ruimte om invloed op de inhoud uit te oefenen.

3.3.1. Volkshuisvestelijk verslag

Gesprekken met huurders-bewonersorganisatie

De samenwerking tussen de woningbouwvereniging, huurders en de huurdersbelangenorganisatie “de Hoogaars” is in 2021 voortgezet. Dit jaar besloot de Hoogaars dat zij zelfstandig doorgaan als huurdersbelangenvereniging de huurders van WBV Arnemuiden. De contacten met de huurderscommissaris en de voltallige Raad van Commissarissen bestonden uit incidentele overleggen en online overleg in de maand december.

Woningbouwvereniging Arnemuiden te Arnemuiden

Woningtoewijzing

WBV Arnemuiden is aangesloten bij Zuidwestwonen.nl. Dit woonruimteverdelingsstelsel is een aanbodmodel. Woningzoekenden hebben na inschrijving keus uit een breed woningaanbod in bijna geheel Zeeland. Het toewijzingsproces 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.

WBV Arnemuiden heeft zich in 2020 laten visiteren over de periode 2015-2019. De visitatie is uitgevoerd door het bureau Ecorys en bood ons inspiratie voor nieuwe ontwikkelingen. De RVC was zeer tevreden met de uitkomst van de visitatie en ziet dit als een positieve input voor de volgende periode.

Het visitatierapport en de bestuurlijke reactie zijn op de website gepubliceerd.

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: Algemene Ledenvergadering, huurdersbelangenvereniging De 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 allerminst vrijblijvend.

Het bestuur heeft de Raad tijdens de vergaderingen, over gesprekken en inhoud met stakeholders geïnformeerd. Tevens was een lid van de Raad aanwezig bij overleg met huurdersbelangenvereniging De Hoogaars.

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.

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 9 woningcorporaties.

De stichting is eigenaar van 269 standplaatsen en 60 huurwoningen.

Deze verbinding voldoet aan het opgestelde en door de RvC goedgekeurde verbindingenstatuut. In dit statuut zijn de eisen voor het aangaan van nieuwe verbindingen verwoord.

3.7. Opdrachtgeverschap externe auditor

3.7.1. Benoeming/beoordeling accountant

De Raad van Commissarissen werkt op constructieve wijze samen met de externe accountant Baker Tilly. Zij verzorgen de controle jaarrekening en jaarverslaglegging. Baker Tilly heeft in 2021 de controles over 2020 uitgevoerd en de verslaglegging van jaarverslag en jaarrekening 2020 goedgekeurd.

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.

4: Verslag vanuit werkgeversrol

Met de inwerkingtreding van de Woningwet 2015 worden bestuursleden door de RvC gekozen en benoemd. Het zittend bestuur is in 2018 herbenoemd. Dit jaar hebben zich in het bestuur geen mutaties voorgedaan.

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.

In 2021 zijn de drie bestuursleden per 1 september voor een periode van 4 jaar herbenoemd.

4.1.2. Beoordelingskader en beoordeling

Met het bestuur is overleg geweest over het functioneren van het bestuur. Tevens is in de jaarlijkse beoordeling de feedback gevraagd van de medewerkers en de leden van de huurdersorganisatie. Op deze manier kwam een 360 graden feedback tot stand welke input

4.1.3. Beloningskader en beloning

De Raad van Commissarissen stelt het bezoldigingsbeleid voor het Bestuur en Leden van de Raad van Commissarissen vast en bepaalt de bezoldiging van het bestuur en commissarissen binnen dit kader.

Het bezoldigingsbeleid wordt vastgesteld met inachtneming van de Wet Normering Topinkomens (WNT) en met inachtneming van de toepasselijke wet- en regelgeving. De Raad van Commissarissen stelt de bezoldiging van de leden van de Raad van Commissarissen vast met inachtneming van de Beroepsregel van de Vereniging van Toezichthouders in Woningcorporaties (VTW). De bezoldiging van een lid van de Raad van Commissarissen is niet afhankelijk van de resultaten van de corporatie. Het beloningsbeleid van Woningbouwvereniging Arnemuiden voldoet aan de Wet Normering Topinkomens (WNT)

De bestuursleden (voorzitter, secretaris en penningmeester) en leden van de Raad van Commissarissen ontvingen tot 2021 een vergoeding welke niet voldeed aan de Statuten en niet aan de Beroepsregel Vereniging van Toezichthouders in Woningcorporaties.

De vele wijzigingen door de Woningwet 2015 hebben een grote extra werkdruk op het bestuur tot gevolg. De Raad was in 2021 van mening dat de huidige beloning niet in overeenstemming was met de werkzaamheden en verantwoording die gevraagd worden. Vandaar dat de Raad de beloning van het bestuur heeft aangepast en dit in het Renumeratiebeleid heeft verwoord. De Raad heeft het bezoldigingsbeleid vastgesteld met inachtneming van de Wet Normering Topinkomens (WNT) en met inachtneming van de toepasselijke wet- en regelgeving.

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.

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. Overleggen vinden in een open sfeer plaats en uit de te bespreken thema's blijkt dat er een open dialoog plaatsvindt.

Helaas zijn door de Coronamaatregelen ook dit jaar geen fysieke leden/huurdersvergaderingen gehouden, zodat het directe contact met huurders niet heeft kunnen plaatsvinden. In december heeft er wel een digitale (via Teams) combineerde ledenvergadering/huurdersoverleg plaats gevonden.

Woningbouwvereniging Arnemuiden te Arnemuiden

In de Governancecode wordt meer aandacht voor cultuur en gedrag gevraagd, passend bij transparante en integere organisaties. Transparantie staat bij WBV Arnemuiden 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 overleggen georganiseerd, om kennis en inzichten met elkaar te delen. Daarnaast kent WBV Arnemuiden 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 Arnemuiden 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 Arnemuiden heeft een Integriteitscode en een Klokkenluidersregeling. De klokkenluidersregeling is in 2017 n.a.v. de Woningwet herzien en wordt nu aangeduid als "Regeling omgaan met melden vermoeden misstand of onregelmatigheid WBV Arnemuiden 2017". De regelingen staan op onze website. De Raad van Commissarissen heeft geen zaken geconstateerd die strijdig zijn met deze regelingen.

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 woningcorporaties geeft de Raad van Commissarissen gevraagd en ongevraagd haar mening.

Het bestuur heeft de Raad ingelicht over het voornemen voor herstructurering van het complex te Mortiere aan de van Vollenhovenstraat/Langstraat, participatieprocessen en de verduurzamingsopgave.

6: Over de Raad van Commissarissen

6.1. Samenstelling

Zie toelichting in paragraaf 6.1.3

6.1.1. Profielschetsen

De Raad van Commissarissen beschikt over een bestaande profielschets voor leden van de Raad van Commissarissen. Deze is toegepast in de werving- en selectieprocedure in 2021. De profielschets is op de website gepubliceerd.

6.1.2. Benoeming

De Raad bestond sinds 2017 uit drie nieuwe leden. Daar deze leden op hetzelfde moment zijn benoemd, zouden zij ook op hetzelfde moment aftredend zijn. De Raad heeft gemeend dat het niet wenselijk is dat alle leden weer gezamenlijk aftreden, dit komt de continuïteit niet ten goede. Vandaar dat de Raad een schema van aftreden heeft opgesteld, waarin telkens een lid per jaar aftreedt. In 2021 is de voorzitter, dhr. H. Schild afgetreden.

In het kader van een vacature is een nieuw lid van de RvC geworven, geselecteerd en voor de duur van 4 jaar met de mogelijkheid tot herbenoeming, benoemd. Voor de werving en selectieprocedure is een extern bureau ingeschakeld.

Wijzigingen leden raad van Commissarissen:

Per 1 oktober: Aftreden voorzitter dhr. H. Schild

Mevr. T.F. de Feijter-Danker en dhr. D. Monfils herbenoemd per 1 oktober. Mevr. T.F. de Feijter-Danker benoemd tot voorzitter

Dhr. A.J. de Gier: Benoemd als lid van de RvC per 1 oktober 2021

De Raad van Commissarissen bestaat eind 2021 uit de volgende leden:

Mevr. T. F. de Feijter-Danker (deelprofiel volkshuisvesting)

Dhr. D. F. Monfils (deelprofiel vastgoedontwikkeling)

Dhr. A.J. de Gier (deelprofiel juridische zaken/financiën)

De heer Monfils is voorgedragen door bewonersorganisatie de Hoogaars.

Woningbouwvereniging Arnhemuiden te Arnhemuiden

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

Schema aftreden Raad van Commissarissen WBV Arnhemuiden						
Jaar: 2021						
Naam	geb. jaar	beroep	deskundigheid	in functie	aftredend volgens rooster	Af-tredend
Mevr. T.F. de Feijter-Danker Voorzitter, per 1 oktober 2021	1960	Eigenaar De Nieuwe Wind	Volkshuisvesting	2017	2023	2023
Dhr. D.F. Monfils lid	1958	Docent Avans Hogeschool	Vastgoed	2017	2025	2025
Dhr. H.E. Schild Voorzitter tot 1 oktober 2021	1959	Gemeentesecretaris gemeente Goes	Juridisch/financieel	2017	Per 1 oktober 2021 aftredend niet hernoembaar	
Dhr. A.J. de Gier lid	1973	Afdelingshoofd Concern, gemeente Goes	Juridisch/financieel	2021	2025 hernoembaar	2025

Om te voorkomen dat de RvC volledig in één keer aftreedt, is binnen de raad afgesproken de eerste termijn gezamenlijk te voltooien om vervolgens volgens bovenstaand rooster af te treden. Het rooster is zo opgesteld dat telkens 1 lid vervangen wordt. Dit om de continuïteit van het functioneren van de raad te waarborgen.

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.

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,

6.2.5. Introductieprogramma

Nieuwe leden van de Raad van Commissarissen worden in de gelegenheid gesteld een introductieprogramma te volgen.

6.2.6. Excursiedagen

In dit verslagjaar hebben er geen excursiedagen of bedrijfsbezoeken plaatsgehad.

6.2.7. Lidmaatschappen

De leden van de Raad van Commissarissen zijn lid van de VTW.

6.2.8. Zelfevaluatie

In 2021 had de Raad een zelfevaluatie van haar eigen functioneren onder begeleiding van een externe partij. Hierin stond verdere professionalisering centraal evenals de op handen zijnde functiewijzigingen binnen de Raad van Commissarissen.

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.

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.

Woningbouwvereniging Arnemuiden te Arnemuiden

Overzicht PE-punten Raad van Commissarissen WBV Arnemuiden jaar 2021				
Naam	2019	2020	2021	Min. vereist aant. punten per jaar
Mevr. T.F. de Feijter-Danker	11	5	7	5
Dhr. D.F. Monfils	8	6	5	5
Dhr. H.E. Schild	6	3	8	5
Dhr. A.J. de Gier			2	

6.3. Bezoldiging

De Raad van Commissarissen stelt de bezoldiging van de leden van de Raad van Commissarissen vast met inachtneming van de Beroepsregel van de Vereniging van Toezichthouders in Woningcorporaties (VTW). De Raad heeft besloten de vergoeding meer in lijn te brengen met deze beroepsregel en in 2021 de bezoldiging te verhogen. Deze vergoedingen vallen ruimschoots onder de wettelijke bezoldiging van de WNT-normen 2021.

Bezoldiging leden Raad van Commissarissen WBV Arnemuiden jaar 2021				
Naam	functie	vergoeding op jaarbasis	vergoeding uitgekeerd	WNT norm
Mevr. T.F. de Feijter-Danker	Voorzitter per 1 oktober 2021	€ 5.700,00	€ 4.293,00	€ 10.500,00
Dhr. D.F. Monfils	lid	€ 3.825,00	€ 3.825,00	€ 9.100,00
Dhr. H.E. Schild	Voorzitter tot 1 oktober 2021	€ 5.700,00	€ 4.275,00	€ 11.025,00
Dhr. A.J. de Gier	lid	€ 3.825,00	€ 956,00	€ 2.275,00

6.4. Vergaderingen, overig

6.4.1. Vergader- en besluitenschema

De Raad van Commissarissen kwam in het verslagjaar verschillende malen bijeen met het bestuur voor bespreking van onderwerpen van allerlei aard. Beleid- en beheerszaken waren belangrijke gespreksonderwerpen. In 2021 zijn er 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 2021 heeft de Raad van Commissarissen zelf een aantal maal apart vergaderd. In deze vergaderingen zijn onder andere de volgende onderwerpen besproken: jaarstukken, begroting van het komende kalenderjaar, overleg met de accountant, beleidsplan, herbenoemingen drie bestuursleden, werving, selectie benoeming lid RvC, beoordeling bestuur, Leningenruil Vestia 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.

Woningbouwvereniging Arnemuiden te Arnemuiden

De Raad van Commissarissen heeft één keer apart met de voorzitter van het bestuur vergaderd. Daarnaast heeft de voorzitter van de Raad verschillende keren een bilateraal overleg gehad met de voorzitter van het bestuur.

6.4.2. Overleg met huurders

De Raad vindt het belangrijk aanwezig te zijn bij vergaderingen met leden en huurders. Normaliter is de Raad van Commissarissen dan ook aanwezig tijdens de gecombineerde vergaderingen huurdersoverleg/ledenvergadering. Echter “normaal” was 2021 evenals 2020 niet. Helaas heeft er door de Coronamaatregelen dit jaar maar een digitale gecombineerde leden/huurdersvergadering plaatsgevonden, zodat het directe contact met huurders niet heeft kunnen plaatsvinden. De RVC betreurt dit, maar hoopt dat dit zich in 2022 normaliseert.

Lid van de Raad, dhr. Don Monfils, heeft wel een keer overleg gehad met bewonersorganisatie de Hoogaars.

6.4.3. Overleg OR

WBV Arnemuiden heeft in verband met de beperkte werkorganisatie geen OR. Het contact met medewerkers loopt via de coördinator. Eenmaal per jaar overlegt de Raad in het kader van de beoordelingscyclus van het bestuur, met de medewerkers.

Jaarlijks hebben de Raad van Commissarissen, het bestuur en de medewerkers een gezellig samenzijn.

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.

Wel waren leden van de Raad, samen met het bestuur, aanwezig bij het gesprek met de wethouder.

7: Tot slot

7.1 Vooruitblik

Wijzigingen in verband met de nieuwe Woningwet zijn doorgevoerd. Nieuwe wijzigingen staan alweer te wachten, zoals, routekaart CO2 neutraal 2050, verduurzaming van het bezit, nieuwe prestatieafspraken, huurdersparticipatie e.d.

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.

7.3 Slotverklaring

De Raad van Commissarissen heeft kennisgenomen van het verslag van het bestuur over het boekjaar 2021. De door het bestuur opgemaakte jaarrekening en jaarverslag 2021 zijn door Baker Tilly gecontroleerd en van een goedkeurende controleverklaring voorzien. De Raad van Commissarissen keurt de jaarrekening goed, nadat zij kennis heeft genomen van het accountantsrapport 2021 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

T.F. de Feijter-Danker

D. F. Monfils

A.J. de Gier

datum:

datum:

datum:

.....

.....

.....

plaats:

plaats:

plaats:

.....

.....

.....

handtekening:

handtekening:

handtekening:

FINANCIEEL VERSLAG

1 BALANS PER 31 DECEMBER 2021

(na resultaatbestemming)

		31 december 2021	31 december 2020
		€	€
ACTIVA			
Vaste activa			
Vastgoedbeleggingen	(1)		
DAEB vastgoed in exploitatie		47.592.176	40.394.864
Materiële vaste activa	(2)		
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie		370.788	322.383
Financiële vaste activa	(3)		
Latente belastingvordering(en)		22.140	-
		<u>47.985.104</u>	<u>40.717.247</u>
Vlottende activa			
Overige voorraden	(4)	33.198	33.198
Vorderingen	(5)		
Huurdebiteuren		16.940	18.835
Overige vorderingen		1.256	4.972
Belastingen en premies sociale verzekeringen		130.931	-
		<u>149.127</u>	<u>23.807</u>
Liquide middelen	(6)	1.260.187	1.372.769
		<u><u>49.427.616</u></u>	<u><u>42.147.021</u></u>

		31 december 2021	31 december 2020
		€	€
PASSIVA			
Eigen vermogen	(7)		
Herwaarderingsreserve		31.457.001	26.089.140
Verenigingsreserve		-5.124	-11.276
Overige reserves		12.242.134	11.324.669
		<u>43.694.011</u>	<u>37.402.533</u>
Voorzieningen	(8)	-	391.519
Langlopende schulden	(9)		
Schulden/leningen kredietinstellingen		4.173.509	3.332.454
Agio Vestia lening		173.135	-
Overige schulden		190.708	188.675
		<u>4.537.352</u>	<u>3.521.129</u>
Kortlopende schulden	(10)		
Schulden aan kredietinstellingen		299.603	236.413
Schulden aan leveranciers		372.950	153.332
Belastingen en premies sociale verzekeringen		43.888	168.686
Schulden terzake van pensioenen		2.639	3.145
Overige schulden		21.739	19.373
Overlopende passiva		455.434	250.891
		<u>1.196.253</u>	<u>831.840</u>
		<u>49.427.616</u>	<u>42.147.021</u>

2 WINST-EN-VERLIESREKENING OVER 2021

		2021	2020
		€	€
Huuropbrengsten	(11)	2.418.766	2.405.428
Opbrengsten servicecontracten	(12)	76.802	75.368
Lasten servicecontracten	(13)	-55.711	-52.694
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	(14)	-255.633	-269.417
Lasten onderhoudsactiviteiten	(15)	-793.652	-384.266
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	(16)	-404.708	-394.353
Afschrijvingen vastgoedbeleggingen	(17)	-15.411	-5.947
Nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille		970.453	1.374.119
Verkoop vastgoedportefeuille	(18)	59.356	53.697
Nettoresultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling		59.356	53.697
Niet gerealiseerde waardeverandering	(19)	5.920.940	-766.228
Overige waardeveranderingen	(20)	-	-751.651
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille		5.920.940	-1.517.879
Overige organisatiekosten	(21)	-412.952	-126.682
Leefbaarheid	(22)	-	-7.290
Rentebaten en soortgelijke opbrengsten	(23)	-102	1.601
Rentelasten en soortgelijke kosten	(24)	-183.019	-191.679
Financiële baten en lasten		-183.121	-190.078
Resultaat voor belastingen		6.354.676	-414.113
Belastingen	(25)	-63.374	-275.648
Resultaat na belastingen		6.291.302	-689.761

Woningbouwvereniging Arnemuiden te Arnemuiden

3 KASSTROOMOVERZICHT 2021

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de directe methode.

	2021		2020	
	€	€	€	
Kasstroom uit operationele activiteiten				
<i>Operationele ontvangsten</i>				
Huurontvangsten	2.421.264		2.408.934	
Vergoedingen	77.234		75.626	
Overige bedrijfsontvangsten	4.135		8.566	
Ontvangen interest	-102		1.601	
<i>Saldo ingaande kasstromen</i>		2.502.531		2.494.727
<i>Operationele uitgaven</i>				
Personeelsuitgaven	-201.767		-133.426	
Overige organisatiekosten	-235.834		-126.682	
Onderhoudsuitgaven	-389.320		-384.139	
Overige bedrijfsuitgaven	-412.288		-359.357	
Betaalde interest	-193.646		-202.691	
Verhuurdersheffing	-230.289		-233.927	
Leefbaarheid	-		-7.290	
Vennootschapsbelasting	-350.380		-275.190	
<i>Saldo uitgaande kasstromen</i>		-2.013.524		-1.722.702
Kasstroom uit operationele activiteiten		489.007		772.025
Kasstroom uit investeringsactiviteiten				
<i>MVA ingaande kasstroom</i>				
Investerings in materiële vaste activa (Nieuwbouw)		-1.657.208		-511.468
<i>MVA Uitgaande kasstroom</i>				
Desinvesteringen in materiële vaste activa		176.000		168.000
<i>Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA</i>		-1.481.208		-343.468
Kasstroom uit investeringsactiviteiten		-1.481.208		-343.468

Woningbouwvereniging Arnhemuiden te Arnhemuiden

Kasstroom uit financieringsactiviteiten

	2021		2020	
	€	€	€	
<i>Financiering ingaande kasstromen</i>				
Ontvangsten uit langlopende leningen		1.114.099		22.948
<i>Financiering uitgaande kasstromen</i>				
Aflossing van langlopende leningen		-234.480		-251.345
Kasstroom uit financieringsactiviteiten		<u>879.619</u>		<u>-228.397</u>
		<u>-112.582</u>		<u>200.160</u>
Liquide middelen				
Liquide middelen per 1 januari	1.372.769		1.172.608	
Liquide middelen per 31 december	<u>1.260.187</u>		<u>1.372.768</u>	
		<u>-112.582</u>		<u>200.160</u>

4 GRONDSLAGEN VOOR WAARDERING EN RESULTAATBEPALING

ALGEMEEN

Activiteiten

De activiteiten van Woningbouwvereniging Arnemuiden zijn erop gericht mensen te huisvesten en uitsluitend werkzaam op het gebied van volkshuisvesting te zijn.

Vestigingsadres, rechtsvorm en inschrijfnummer handelsregister

Woningbouwvereniging Arnemuiden is feitelijk en statutair gevestigd op Langstraat 16 b te Arnemuiden en is ingeschreven bij het handelsregister onder nummer 22015083.

Stelselwijziging

Wijziging Rtv art 14a definities onderhoud en verbetering en de verwerking daarvan

In de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 (Rtv) zijn nieuwe definities opgenomen voor onderhoud en verbetering en voor de verwerking daarvan. Uitgaven die voldoen aan de definitie van onderhoud moeten volgens de Rtv worden verwerkt als onderhoudslasten in de winst- en verliesrekening, uitgaven die voldoen aan de definitie van verbetering moeten volgens de Rtv worden verwerkt als onderdeel van de kostprijs van het vastgoed in exploitatie.

De belangrijkste uitgangspunten bij de nieuwe definities zijn:

- Voor het onderscheid onderhoud/verbetering wordt zoveel mogelijk aansluiting gezocht bij fiscale definities; en
- Het begrip 'ingrijpende verbouwing' is geïntroduceerd, waarbij alle hiermee samenhangende uitgaven als 'verbetering' wordt aangemerkt.

In lijn met RJ 645.504 zijn deze nieuwe definities voor het eerst toegepast in de jaarrekening 2020 en is deze overgang aangemerkt als stelselwijziging, waarbij een prospectieve verwerking is toegestaan.

Woningbouwvereniging Arnemuiden heeft bij het opstellen van de jaarrekening 2019 vergelijkbare uitgangspunten gehanteerd, waardoor de definitiewijziging:

- Niet heeft geleid tot een significant andere verdeling in 2020 tussen uitgaven die hetzij in de balans, hetzij in de winst- & verliesrekening zijn verantwoord; en
- Geen effect heeft op de verantwoording van de geactiveerde uitgaven bij de jaarrekeningpost 'Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie'.

Financiële instrumenten

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

Woningbouwvereniging Arnemuiden hanteert geen derivaten.

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 uit de 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 en marktwaarde voor de vastgoedportefeuille. 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 zij 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.

GRONDSLAGEN VOOR DE WAARDERING VAN ACTIVA EN PASSIVA

Vastgoedbeleggingen

(DAEB en Niet-DAEB) Vastgoed in exploitatie

Classificatie en kwalificatie

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 gehouden 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 bedrijfs onroerend 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 Arnemuiden hanteert de basisversie van het handboek modelmatig waarderen marktwaarde voor DAEB vastgoed.

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.

Waardering bij eerste verwerking sociaal en commercieel vastgoed

Bij de eerste verwerking wordt het DAEB en niet-DAEB vastgoed in exploitatie gewaardeerd tegen de kostprijs. De kostprijs omvat de verkrijgings- of vervaardigingsprijs. De verkrijgingsprijs omvat de koopsom en alle direct toe te rekenen uitgaven, inclusief transactiekosten (waaronder juridische advieskosten, overdrachtsbelasting en andere transactiekosten) minus eventuele investeringssubsidies. De vervaardigingsprijs omvat op grond van artikel 2:388 BW de aanschaffingskosten van gebruikte grond- en hulpstoffen en de overige kosten, die rechtstreeks aan de vervaardiging kunnen worden toegerekend.

De in de toekomst te maken kosten van 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 Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 ('Handboek modelmatig waarden marktwaarde'). Woningbouwvereniging Arnhemuiden hanteert voor haar onroerende zaken in exploitatie de basisversie van het Handboek modelmatig waarden marktwaarde. In de basisversie wordt de waardering van het vastgoed op pertefeuilleniveau 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.

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 (BTTIV). 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 de 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 woonegelegenheden, 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 woningwaarderingssysteem.

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.

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen 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 afschrijving 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.

Beleidswaarde

De beleidswaarde sluit aan op het beleid van WBV Arnemuiden en beoogt inzicht te geven in de verdien capaciteit van haar vastgoed in exploitatie, uitgaande van dit beleid. De grondslagen voor de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie komen overeen met de grondslagen voor de bepaling van de marktwaarde, met uitzondering van:

- 1 Enkel uitgaan van het doorexpluatiescenario, derhalve geen rekening houden met een uitpondscenario en geen rekening houden met voorgenomen verkopen van vastgoed in exploitatie.
- 2 Inrekening van de intern bepaalde streefhuur in plaats van de markthuur, vanaf het ingeschatte moment van (huurders)mutatie.
- 3 Inrekening van toekomstige onderhoudskosten, bepaald overeenkomstig het (onderhouds)beleid van de corporatie en het als onderdeel daarvan vastgestelde meerjaren onderhoudsprogramma voor het vastgoedbezit, in plaats van onderhoudsnormen in de markt. Vermeerderd met de indirecte kosten en loonkosten die rechtstreeks aan de onderhoudsactiviteiten zijn toe te rekenen en zoals deze worden opgenomen onder hoofd "lasten onderhoudsactiviteiten" in de jaarrekening.
- 4 Inrekening van toekomstige verhuur- en beheerslasten in plaats van marktconforme lasten ter zake. Hieronder worden verstaan de directe en indirecte kosten die rechtstreeks zijn te relateren aan de verhuur- en beheeractiviteiten van de corporatie en zoals deze worden opgenomen onder het hoofd 'lasten verhuur en beheeractiviteiten' in de resultatenrekening.

Voor zover afwijkend voor de bepaling van de marktwaarde in verhuurde staat gehanteerde uitgangspunten, zijn de gehanteerde uitgangspunten voor de toekomstige exploitatie - zoals toegepast voor de bepaling van de beleidswaarde van de activa in exploitatie - afgeleid van de meerjarenbegroting (ontwikkeling streefhuur, onderhoudskosten en de lasten van verhuur & beheer) en geënt op de wettelijke voorschriften opgenomen in RTiV artikel 151.

Woningbouwvereniging Arnemuiden heeft hierbij uitgangspunten bepaald die mede van invloed zijn op de beleidswaarde. Wijzigingen van deze uitgangspunten zijn derhalve van invloed op deze waarde.

Materiële vaste activa

Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

De materiële vaste activa worden als volgt lineair afgeschreven op basis van de geschatte economische levensduur rekening houdend met de restwaarde:

- de terreinen worden niet afgeschreven;
- de bedrijfsgebouwen over twintig jaar;
- de overige materiële vaste activa over vijf tot tien jaar.

Financiële vaste activa

Deelnemingen

Niet geconsolideerde deelnemingen waarin de groep invloed van betekenis uitoefent op het zakelijke en financiële beleid worden tegen de vermogensmutatiemethode gewaardeerd. Voor de bepaling of sprake is van invloed van betekenis worden de financiële instrumenten die potentiële stemrechten bevatten mede in aanmerking genomen.

Overeenkomstig de vermogensmutatiemethode worden de deelnemingen in de balans opgenomen tegen het aandeel van de groep in de netto-vermogenswaarde vermeerderd met haar aandeel in de resultaten van de deelnemingen en haar aandeel in de directe mutaties in het eigen vermogen van de deelnemingen vanaf het moment van verwerving, bepaald volgens de grondslagen zoals vermeld in deze jaarrekening, verminderd met haar aandeel in de dividenduitkeringen van de deelnemingen. In de winst-en-verliesrekening wordt het aandeel van de groep in het resultaat van de deelnemingen opgenomen. Indien en voor zover de vennootschap niet zonder beperking uitkering van de positieve resultaten aan haar kan bewerkstelligen, worden de resultaten in een wettelijke reserve opgenomen. Haar aandeel in de rechtstreekse vermogensvermeerderingen en -verminderingen van de deelnemingen wordt ook in de wettelijke reserve opgenomen met uitzondering van herwaarderingen van activa die in de herwaarderingsreserve worden verwerkt.

Na toepassing van de vermogensmutatiemethode bepaalt de groep of het noodzakelijk is om voor de deelneming een verlies wegens bijzondere waardevermindering op te nemen. De groep bepaalt op elke balansdatum of er objectieve aanwijzingen zijn dat de deelneming een bijzondere waardevermindering heeft ondergaan. Als dat het geval is, berekent de groep het bedrag aan bijzondere waardevermindering als zijnde het verschil tussen de realiseerbare waarde en de boekwaarde van de deelneming. Dit bedrag verantwoordt zij in de winst-en-verliesrekening.

Indien de waarde van de deelneming volgens de vermogensmutatiemethode nihil is geworden, wordt deze methode niet langer toegepast en blijft de deelneming bij ongewijzigde omstandigheden op nihil gewaardeerd. Hierbij worden andere langlopende belangen in de deelneming die feitelijk worden aangemerkt als een onderdeel van de netto-investering, ook meegenomen. Indien en voor zover geheel of gedeeltelijk voor de schulden van de deelneming wordt ingestaan respectievelijk een feitelijke verplichting bestaat de deelneming tot betaling van haar schulden in staat te stellen, wordt een voorziening opgenomen. De voorziening wordt gewaardeerd tegen contante waarde.

Een vervolgens verkregen aandeel in de winst van de deelneming wordt pas weer verwerkt indien en voor zover het cumulatief niet-verwerkte aandeel in het verlies is ingelopen.

Deelnemingen waarin geen invloed van betekenis op het zakelijke en financiële beleid wordt uitgeoefend, worden gewaardeerd tegen verkrijgingsprijs minus eventuele bijzondere waardeverminderingen. Het dividend wordt als resultaat aangemerkt en verwerkt onder de financiële baten en lasten.

Resultaten uit transacties met en tussen niet-geconsolideerde deelnemingen die tegen nettovermogenswaarde gewaardeerd worden, worden proportioneel verantwoord. Resultaten uit transacties met en tussen deelnemingen die tegen kostprijs worden gewaardeerd, worden volledig verantwoord tenzij zij in wezen niet zijn gerealiseerd.

Overige financiële vaste activa

Latente belastingvorderingen

Voor de waardering en verwerking van latente belastingvorderingen wordt verwezen naar de afzonderlijke paragraaf Belastingen.

Vorderingen

De verstrekte vorderingen op en leningen aan deelnemingen alsmede de overige verstrekte vorderingen worden bij eerste verwerking opgenomen tegen de reële waarde vermeerderd met de direct daaraan toe te rekenen transactiekosten en vervolgens gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs volgens de effectieve-rentemethode. Baten en lasten worden in de winst-en-verliesrekening verwerkt zodra de vorderingen aan een derde worden overgedragen of een bijzondere waardevermindering ondergaan, alsmede via het amortisatieproces.

Overige voorraden

Overige voorraden

De voorraden zijn gewaardeerd tegen inkooprijzen.

Vorderingen

De vorderingen worden bij eerste verwerking opgenomen tegen de reële waarde 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 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 tijds waarde 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 ten 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 2021 (en 2020) 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.

Belastingen

Acute belastingen

Latente belastingen

Voor de onroerende zaken in exploitatie is sprake van tijdelijke verschillen tussen de waardering volgens jaarrekeninggrondslagen en fiscale grondslagen. De woningbouwvereniging waardeert haar latenties op contante waarde. Omdat het waarderingsverschil in het vastgoed niet dan op zeer lange termijn fiscaal tot afwikkeling komt is de inschatting dat de contante waarde van het waarderingsverschil tendeert naar nihil en is deze niet opgenomen in de balans. Dit conform de handreiking van Aedes welke in december 2019 is gepubliceerd.

De latente belastingvordering ontstaat uit de lening ruil met stichting Vestia. De kosten die betrekking hebben op het Agio van de Vestia-lening komt fiscaal voor 50% ten laste van het resultaat van 2021 en 50% ten laste van het resultaat van 2022. De fiscale last van 2022 vormt de latentie die in 2021 als latente belastingvordering is opgenomen. De lening heeft een looptijd van 40 jaar.

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 gewaardeerd 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.

GRONDSLAGEN VOOR DE BEPALING VAN HET RESULTAAT

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 Arnemuiden.

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 dienen ter 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.

Afschrijvingen (im)materiële vaste activa ten dienste van exploitatie

De afschrijvingen (im)materiële vaste activa ten dienste van exploitatie 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. De afschrijvingen worden aan de verschillende activiteiten toegerekend.

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.

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.

Waardeveranderingen 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.

Overige organisatiekosten

De opbrengsten en kosten die niet toerekenbaar zijn (na toerekening van de indirecte kosten), worden opgenomen onder de Overige organisatiekosten. Dit conform de handreiking functionele winst- & verliesrekening van SBR wonen d.d. 11-12-2019.

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.

Rentebaten en rentelasten

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 over de winst of het verlies

Acute belasting

De belastingen over de winst of het verlies worden berekend op basis van het verantwoorde resultaat uitgaande van het geldende belastingtarief, rekening houdend met fiscaal vrijgestelde posten, de vaststellingsovereenkomst (VSO) en geheel of gedeeltelijk niet-afrekbare kosten.

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 Arnemuiden heeft de VSO1 en VSO2 getekend.

Woningbouwvereniging Arnemuiden heeft op basis van de uitgangspunten van VSO1 en VSO2 de fiscale positie ultimo 2020 en het fiscale resultaat 2020 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.

De belastingvorderingen en -verplichtingen worden gesaldeerd indien is voldaan aan de algemene voorwaarden voor saldering.

GRONDSLAGEN VOOR DE OPSTELLING VAN HET KASSTROOMOVERZICHT

Het kasstroomoverzicht is 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.

5 TOELICHTING OP DE BALANS PER 31 DECEMBER 2021

ACTIVA

VASTE ACTIVA

1. Vastgoedbeleggingen

DAEB vastgoed in exploitatie en niet-DAEB vastgoed in exploitatie

	DAEB vastgoed in exploitatie	
	2021	2020
	€	€
Boekwaarde per 1 januari	14.753.571	14.598.954
Herwaardering	25.641.293	26.508.585
Stand per 1 januari	<u>40.394.864</u>	<u>41.107.539</u>
<i>Mutaties</i>		
Opleveringen	1.315.509	-
Investerings	77.507	167.856
Desinvesteringen	-30.435	-13.239
Afschrijving desinvesteringen	-86.209	-101.064
Waarderverandering marktwaarde	5.920.940	-766.228
Totaal mutaties 2021	<u>7.197.312</u>	<u>-712.675</u>
<i>Boekwaarde per 31 december</i>		
Aanschaffingswaarde	16.116.152	14.753.571
Herwaarderingen	31.476.024	25.641.293
	<u>47.592.176</u>	<u>40.394.864</u>

Parameters w oongelegheden ultimo 2021					
	2021	2022	2023	2024	2025 e.v.
Leegw aardestijging	15,90%	9,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Mutatiekans bij doorexpluiten EGW	5,87%	5,87%	5,87%	5,87%	5,87%
Mutatiekans bij doorexpluitenMGW	17,93%	17,93%	17,93%	17,93%	17,93%
Disconteringsvoet	6,96%	6,96%	6,96%	6,96%	6,96%

Parameters w oongelegheden ultimo 2020					
	2021	2022	2023	2024	2025 e.v.
Leegw aardestijging	7,00%	4,50%	2,00%	2,00%	2,00%
Mutatiekans bij doorexpluiten EGW	4,00% - 20,00%	4,00% - 20,00%	4,00% - 20,00%	4,00% - 20,00%	4,00% - 20,00%
Mutatiekans bij doorexpluitenMGW	3,2% - 18,93%	3,2% - 18,93%	3,2% - 18,93%	3,2% - 18,93%	3,2% - 18,93%
Disconteringsvoet	7,25% - 7,78%	7,25% - 7,78%	7,25% - 7,78%	7,25% - 7,78%	7,25% - 7,78%

Woningbouwvereniging Arnhemuiden te Arnhemuiden

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

		2021
		€
Marktwaarde per 1 januari 2021		40.394.864
Voorraadmutaties		
- verkoop		-116.644
- aankoop grond		1.538.151
Mutaties methodische wijzigingen		-695.305
Mutaties objectgegevens		796.124
 Mutaties waarderingsparameters		
- mutaties a.g.v. disconteringsvoet	1.387.646	
- mutatie potentiële huur	30.950	
- overige mutaties parameters	<u>4.256.390</u>	
		5.674.986
 Marktwaarde per 31 december 2021		<u>47.592.176</u>

De marktwaarde is met € 7.197.000 gestegen ten opzichte van 2020. Deze waardemutatie wordt door diverse oorzaken beïnvloed. Onderstaand staan de belangrijkste vermeld.

- Voorraad mutaties; verkoop 1 vhe, oplevering 9 vhe's
- Parameteraanpassingen als gevolg van validatie handboek; aanpassing disconteringsvoet
- Parameteraanpassingen als gevolg van marktontwikkelingen; aanpassing leegwaardestijging.

Beleidswaarde

De beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie naar vastgoedtype is als volgt:

De Beleidswaarde ultimo 2021 bedraagt € 24.735.622 (2020: € 21.435.317)

Woningbouwvereniging Arnhemuiden te Arnhemuiden

Uitgangspunten beleidswaarde

De beleidswaarde is als volgt afgeleid uit de marktwaarde:

	2021		2020	
	x € 1.000	x € 1.000	x € 1.000	x € 1.000
Marktwaarde verhuurde staat		47.592		40.395
Beschikbaarheid (doorexpluiten)	-2.122		-3.735	
Betaalbaarheid (huren)	-11.222		-9.858	
Kwaliteit (onderhoud)	-5.111		-2.369	
Beheer (beheerkosten)	-4.402		-2.997	
Subtotaal	-22.857		-18.959	
Beleidswaarde		24.736		21.436

Voor de bepaling van de beleidswaarde zijn de voornaamste uitgangspunten (gemiddeld per woning teruggerekend) als volgt:

Uitgangspunten voor:	2021	2020
Disconteringsvoet	6,98%	7,09%
Streefhuur per maand	€ 601,19	€ 589,84
Lasten onderhoud per jaar	€ 2.050,03	€ 1.843,00
Lasten beheer per jaar	€ 1.143	€ 1.042

In onderstaande tabellen wordt aangegeven welk effect een positieve of negatieve aanpassing van deze uitgangspunten heeft op de beleidswaarde:

Effecten op de beleidswaarde:	2021		2020	
	Mutatie t.o.v. uitgangspunt	Effecten op de beleidswaarde (x€ 1.000)	Mutatie t.o.v. uitgangspunt	Effecten op de beleidswaarde (x€ 1.000)
Disconteringsvoet	0,5% hoger	€ 2.292 lager	0,5% hoger	€ 921 lager
Streefhuur per maand	€ 25 hoger	€ 1.504 hoger	€ 25 hoger	€ 1.181 hoger
Lasten onderhoud en beheer per jaar	€ 100 hoger	€ 2.074 lager	€ 100 hoger	€ 1.750 lager

De beleidswaarde is voor het eerst in boekjaar 2018 ingevoerd, waarbij dit waardebegrip nog in ontwikkeling was. In boekjaar 2019 is het begrip onderhoud/verbetering en beheerlasten nader geduid. Verdere ontwikkeling van dit waardebegrip door de Aw en WSW zou kunnen leiden tot aanpassingen in de beleidswaarde in komende perioden.

Woningbouwvereniging Arnemuiden te Arnemuiden

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 obligoverplichting 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 hypothecair 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 hypothecaire zekerheden afgegeven.

In de post 'Sociaal vastgoed in exploitatie' zijn 387 (2020: 379) verhuureenheden opgenomen. De geschatte waarde gebaseerd op de meest recente WOZ-beschikkingen van deze verhuureenheden bedraagt € 50.927.000 (2020: € 47.628.000).

Verzekeringen

Woningbouwvereniging Arnemuiden heeft voor haar woningen opstal- en glasverzekeringen afgesloten. De verzekerde som per 31 december 2021 bedroeg ruim € 41,0 miljoen.

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

Overige vastgoedbeleggingen

	Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	
	2021	2020
	€	€
Boekwaarde per 1 januari	360.132	252.240
Herwaardering	-360.132	-
Herrekende stand per 1 januari	-	252.240
<i>Mutaties</i>		
Herclassificaties naar vastgoed in exploitatie	-1.315.509	-
Investerings	1.707.029	107.892
Desinvesteringen	-	-360.132
Desinvestering afschrijvingen/waardeverandering	-391.520	-
Totaal mutaties 2021	-	-252.240
Boekwaarde per 31 december	-	-

2. Materiële vaste activa

Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

	Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	
	2021	2020
	€	€
Boekwaarde per 1 januari	463.889	228.170
Cumulatieve afschrijvingen en waardeverminderingen	-141.506	-135.559
Herrekende stand per 1 januari	<u>322.383</u>	<u>92.611</u>
<i>Mutaties</i>		
Investerings	63.816	235.719
Afschrijvingen	-15.411	-5.947
Totaal mutaties 2021	<u>48.405</u>	<u>229.772</u>
Boekwaarde per 31 december	<u>370.788</u>	<u>322.383</u>

Afschrijvingen

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

3. Financiële vaste activa

	31-12-2021	31-12-2020
	€	€
Latente belastingvordering(en)		
Latente belastingvordering	<u>22.140</u>	<u>-</u>

De latente belastingvordering ontstaat uit de leningruil met stichting Vestia. De kosten die betrekking hebben op het Agio van de Vesta-lening komt fiscaal voor 50% ten laste van het resultaat van 2021 en 50% ten laste van het resultaat van 2022. De fiscale last van 2022 vormt de latentie die in 2021 als latente belastingvordering is opgenomen. De lening heeft een looptijd van 40 jaar.

Woningbouwvereniging Arnemuiden te Arnemuiden

	2021	2020
	€	€
<i>Latente belastingvordering</i>		
Stand per 1 januari	-	-
Mutatie	22.140	-
Stand per 31 december	<u>22.140</u>	<u>-</u>

VLOTTENDE ACTIVA

	31-12-2021	31-12-2020
	€	€
4. Overige voorraden		
Onderhoudsmaterialen	<u>33.198</u>	<u>33.198</u>

5. Vorderingen

Huurdebiteuren

Huurdebiteuren	31.550	32.445
Voorziening dubieuze ex-huurdebiteuren	<u>-14.610</u>	<u>-13.610</u>
	<u>16.940</u>	<u>18.835</u>

De huurachterstand huurdebiteuren is eind 2021 1,30% van de nettojaarhuur (2020: 1,35%).

	2021	2020
	€	€
<i>Voorziening dubieuze huurdebiteuren</i>		
Stand per 1 januari	13.610	10.743
Dotatie	1.000	2.867
Stand per 31 december	<u>14.610</u>	<u>13.610</u>

	31-12-2021	31-12-2020
	€	€
Overige vorderingen		
Overige huurgebonden vorderingen	11.149	11.078
Verrekening servicekosten	355	858
Overige vorderingen	<u>901</u>	<u>4.114</u>
	12.405	16.050
Voorziening dubieuze debiteuren	<u>-11.149</u>	<u>-11.078</u>
	<u>1.256</u>	<u>4.972</u>

Woningbouwvereniging Arnhemuiden te Arnhemuiden

	2021	2020
	€	€
<i>Voorziening dubieuze debiteuren</i>		
Stand per 1 januari	11.078	11.572
Dotatie	71	-
Onttrekking	-	-494
Stand per 31 december	<u>11.149</u>	<u>11.078</u>
	31-12-2021	31-12-2020
	€	€
Belastingen en premies sociale verzekeringen		
Vennootschapsbelasting	<u>130.931</u>	<u>-</u>
<i>Vennootschapsbelasting</i>		
Vennootschapsbelasting 2021	<u>130.931</u>	<u>-</u>
6. Liquide middelen		
Bank	1.258.077	1.370.822
Kas	2.110	1.947
	<u>1.260.187</u>	<u>1.372.769</u>

De liquide middelen worden gewaardeerd tegen nominale waarde. De per 31 december 2021 aanwezige liquide middelen staan de onderneming ter vrije beschikking.

PASSIVA

7. Eigen vermogen

Herwaarderingsreserve

	2021	2020
	€	€
Stand per 1 januari	26.089.140	26.508.588
Toevoeging resultaatverdeling	5.367.861	-419.448
Stand per 31 december	<u>31.457.001</u>	<u>26.089.140</u>

Verenigingsreserve

Verenigingsreserve

Stand per 1 januari	-11.276	-8.119
Exploitatieresultaat verenigingsactiviteit	6.152	-3.157
Stand per 31 december	<u>-5.124</u>	<u>-11.276</u>

Overige reserves

Stand per 1 januari	11.289.275	11.591.825
Resultaatverdeling	959.011	-270.313
Mutatie verenigingsreserve	-6.152	3.157
Stand per 31 december	<u>12.242.134</u>	<u>11.324.669</u>

Per 31 december 2021 is in totaal € 31,4 miljoen aan ongerealiseerde herwaarderingsreserves in de overige reserves begrepen (2020: € 26,1 miljoen) uit hoofde van de waardering van het vastgoed in exploitatie tegen marktwaarde in verhuurde staat. De waardering van dit vastgoed is in overeenstemming met het Handboek modelmatig waarden bepaald en is daarmee conform de in de Woningwet voorgeschreven waarderingsgrondslag en daaruit afgeleide ministeriele besluiten geldend ten tijde van het opmaken van de jaarverslaggeving.

De realisatie van deze ongerealiseerde herwaardering is sterk afhankelijk van het te voeren beleid van WBV Arnemuiden. De mogelijkheden voor de corporatie om vrijelijk door (complexgewijze) verkoop of huurstijgingen de marktwaarde in verhuurde staat van het DAEB bezit in exploitatie te realiseren zijn beperkt door wettelijke maatregelen en maatschappelijke ontwikkelingen zoals demografie en ontwikkeling van de behoefte aan sociale (DAEB) huurwoningen. Omdat de doelstelling van de corporatie is om duurzaam te voorzien in passende huisvesting voor hen die daar niet zelf in kunnen voorzien, zal van het vastgoed in exploitatie slechts een beperkt deel vervreemd worden. Daarnaast zal bij mutatie van de woning slechts in uitzonderingssituaties de huur worden verhoogd tot de markthuurlast en zijn de werkelijke onderhouds- en beheerlasten hoger dan in gerekend in de marktwaarde, voortvloeiend uit de beoogde kwaliteit- en beheer situatie van de corporatie.

8. Voorzieningen

	2021	2020
	€	€
<i>Voorziening onrendabele top</i>		
Stand per 1 januari	391.519	-
Mutatie boekjaar	-391.519	391.519
Stand per 31 december	-	391.519

9. Langlopende schulden

	31-12-2021	31-12-2020
	€	€
Schulden/leningen kredietinstellingen		
Schulden/leningen kredietinstellingen	4.173.509	3.332.454
Agio Vestia lening	173.135	-
	<u>4.346.644</u>	<u>3.332.454</u>

	2021	2020
	€	€
<i>Schulden/leningen kredietinstellingen</i>		
Stand per 1 januari	3.568.867	3.802.196
Opgenomen gelden	1.113.998	-
Aflossing	-236.413	-233.329
Stand per 31 december	4.446.452	3.568.867
Aflossingsverplichting komend boekjaar	-272.943	-236.413
Stand per 31 december	<u>4.173.509</u>	<u>3.332.454</u>

Rente en kasstroomrisico

Rente	2021 in €	Renteherzieningsperiode	2021 in €	Resterende looptijd	2021 in €
0% - 1%	1.000.000	van 1 tot 3 maanden	-	< 1 jaar (kortlopend)	272.943
2% - 3%	-	van 6 maanden tot 1 jaar	-	van 1 tot 5 jaar	1.309.509
3% - 4%	482.454	van 1 tot 5 jaar	-	van 5 tot 10 jaar	916.665
5% - 6%	2.963.998	van 5 tot 10 jaar	-	van 10 tot 15 jaar	916.665
> 6%	-	> 10 jaar	4.446.452	van 15 tot 20 jaar	616.665
				> 20 jaar	414.005
Totaal	4.446.452	Totaal	4.446.452		4.446.452

Woningbouwvereniging Arnemuiden te Arnemuiden

De gemiddelde rentevoet van de totale leningportefeuille is 4,18% (2020: 5,04%).

De marktwaarde van de leningen bedraagt € 5.958.709 (rentevoet: 3,69%, opslag risico vrije rente curve: 0,66%).

In 2021 heeft er een leningruil plaats gevonden met Stichting Vestia in het kader van de sector brede structurele oplossing voor de volkshuisvestelijke en financiële problematiek van Stichting Vestia. Die bijdrage bestaat uit het aantrekken van een nieuwe door Stichting Waarborgfonds Sociale Woningbouw ("WSW") geborgde geldlening en het vervolgens ruilen van deze lening voor een eveneens door WSW geborgde geldlening van Stichting Vestia met gelijke hoofdsom maar met een hoger rentepercentage 4,860 %). Het nominale bedrag van deze geldlening bedraagt € 113.998 met een looptijd van veertig jaar.

Aangezien deze leningruil een volkshuisvestelijk motief heeft is er sprake van een lening die niet via een (financieel) zakelijke transactie wordt aangetrokken en bijgevolg op niet-marktconforme voorwaarden wordt aangegaan. Deze lening dient tegen reële waarde (marktwaarde) in de balans te worden opgenomen. Het verschil met de nominale af te lossen waarde is agio. Dit agio vormt een eenmalige jaarlast in de winst-en-verliesrekening over 2021 en heeft daarin het karakter van een volkshuisvestelijke sectorbijdrage. De volkshuisvestelijke bijdrage wordt als agio in de balans opgenomen onder de langlopende schulden en valt in de volgende veertig jaar vrij via de methode van de effectieve rente.

	2021	2020
	€	€
<i>Agio Vestia lening</i>		
Stand per 1 januari	-	-
Toename boekjaar	177.118	-
Aflossingsverplichting komend boekjaar	-3.983	-
Stand per 31 december	<u>173.135</u>	<u>-</u>

Overige schulden

Overige schulden

Stand per 1 januari	188.675	183.744
Toevoegingen	101	22.948
Aflossing	1.932	-18.017
Stand per 31 december	<u>190.708</u>	<u>188.675</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.

10. Kortlopende schulden

	31-12-2021	31-12-2020
	€	€
Aflossingsverplichtingen langlopende schulden		
Kortlopend deel van de langlopende schulden	299.603	236.413
	<u>299.603</u>	<u>236.413</u>
Schulden aan leveranciers		
Schulden aan leveranciers	372.950	153.332
	<u>372.950</u>	<u>153.332</u>
Belastingen en premies sociale verzekeringen		
Vennootschapsbelasting	-	133.935
Omzetbelasting	39.011	29.736
Loonheffing en premies sociale verzekeringen	4.877	5.015
	<u>43.888</u>	<u>168.686</u>
Schulden terzake van pensioenen		
Pensioenlasten	2.639	3.145
	<u>2.639</u>	<u>3.145</u>
Overige schulden		
Huurders afrekening servicekosten	9.805	12.462
Waarborgsommen huurders	9.187	3.093
Overig	2.747	3.818
	<u>21.739</u>	<u>19.373</u>
Overlopende passiva		
Nog te betalen kosten nieuwbouwprojecten	191.144	-
Niet vervallen rente	172.289	182.916
Vooruitontvangen huur	47.078	45.475
Overige	44.923	22.500
	<u>455.434</u>	<u>250.891</u>

NIET IN DE BALANS OPGENOMEN REGELINGEN EN VERPLICHTINGEN

Voorwaardelijke verplichtingen

WSW obligoverplichting

Leningen van toegelaten instellingen, die deelnemer zijn van het WSW worden door het WSW geborgd. Het WSW stelt zich borg jegens de geldgever voor de betaling van de leningsverplichtingen.

Per 1 juli 2021 is de obligoregeling met WSW gewijzigd. De oude, eenmalige obligoverplichting van 3,85% van het geborgde schuldrestant wordt anders ingericht en vervangen. Dat gebeurt via een nieuwe jaarlijks gemaximeerde obligoheffing en een 'gecommitteerd obligo'. Het gecommitteerd obligo wordt zeker gesteld door middel van een door deelnemers af te sluiten obligolening.

Het jaarlijks obligo geldt als een heffing die jaarlijks kan worden geïnd. Het jaarlijks obligo is maximaal 0,33% van het geborgd volume aan leningen ultimo het afgelopen kalenderjaar. Voor boekjaar 2021 bedroeg dit percentage 0,0624% resulterend in jaarlijkse obligoheffing van € 2.227,00 voor Woningbouwvereniging Arnhemuiden.

Daarnaast zijn corporaties verplicht een obligolening af te sluiten. De obligolening is een nieuw onderdeel van het borgstelsel van WSW en is een lening met een variabele hoofdsom waarop in beginsel niet getrokken wordt. Zolang er niet getrokken wordt op de obligolening, betalen corporaties over het niet opgenomen deel een bereidstellingsvergoeding aan de geldgever.

Deze obligolening is een door WSW geborgde variabele hoofdsomlening die de woningcorporatie aangaat met een geldgever en waarvan na trekking de gelden rechtstreeks worden gestort op een daartoe aangewezen rekening van WSW. Jaarlijks stelt WSW de omvang van dit gecommitteerd obligo vast op basis van het schuldrestant per 31 december van het laatst verstreken kalenderjaar.

Met deze obligoregeling staan toegelaten instellingen als deelnemer van het WSW garant voor elkaar. Per 31 december 2021 heeft Woningbouwvereniging Arnhemuiden een aangegane obligolening van € 93.000,00 die niet is getrokken. Deze obligolening kan worden getrokken indien de borgstellingsreserve (risico- of garantievermogen) van het WSW niet voldoende is om op grond van aanspraken van geldgevers de betalingsverplichtingen van WSW-deelnemers over te nemen.

De per 31 december 2021 aangegane obligoverplichting van Woningbouwvereniging Arnhemuiden bedroeg, op basis van de oude obligoregeling, €137.401.

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 het personeelsbestand zeer beperkt is in FTE en gelijkblijvend is zal de vakantiegeldverplichting/vakantiedagenverplichting een geringe financiële impact hebben. Derhalve is hier geen verplichting voor opgenomen en/of voorziening voor gevormd.

Overig

Wet Ketenaansprakelijkheid

Woningbouwvereniging Arnemuiden 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 € 50.927.000

6 TOELICHTING OP DE WINST-EN-VERLIESREKENING OVER 2021

NETTO RESULTAAT EXPLOITATIE VASTGOEDPORTEFEUILLE

	2021	2020
	€	€
11. Huuropbrengsten		
Woningen en woongebouwen	2.441.418	2.418.881
Huurderving wegens leegstand	-21.026	-13.453
Huurderving wegens oninbaarheid	-1.626	-
	<u>2.418.766</u>	<u>2.405.428</u>
12. Opbrengsten servicecontracten		
Overige goederen, leveringen en diensten	80.209	76.540
Contributies	814	863
Opbrengstenderving wegens leegstand	-4.204	-2.035
Vergoedingsderving wegens oninbaarheid	-17	-
	<u>76.802</u>	<u>75.368</u>
13. Lasten servicecontracten		
Overige goederen, leveringen en diensten	<u>55.711</u>	<u>52.694</u>
14. Lasten verhuur en beheeractiviteiten		
Bruto salarissen	164.033	159.900
Sociale lasten	25.798	25.916
Pensioenlasten	20.705	27.001
Onderhoudslasten werkapparaat (toegerekend aan onderhoudslasten)	-113.392	-79.343
Automatiseringskosten	54.530	37.136
Huisvestingskosten	8.648	30.608
Overige personeelskosten	11.820	16.785
Overige beheerskosten	1.613	2.705
Dotatie dubieuze debiteuren	1.071	2.373
Diverse bedrijfslasten	84.942	54.903
Beheerdiensten	-2.229	-2.818
Overige bedrijfsopbrengsten	-1.906	-5.749
	<u>255.633</u>	<u>269.417</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>

15. Lasten onderhoudsactiviteiten

Onderhoudslasten (niet cyclisch)	245.834	218.666
Onderhoudslasten (cyclisch)	547.818	165.600
	<u>793.652</u>	<u>384.266</u>

Woningbouwvereniging Arnemuiden te Arnemuiden

De onderhoudskosten voor het sociaal vastgoed in exploitatie zijn te verdelen in:		
Planmatig onderhoud	547.818	165.600
Mutatieonderhoud	52.294	64.499
Klachtenonderhoud	137.376	154.167
Levering diensten	-	-
	<u>737.488</u>	<u>384.266</u>
	2021	2020
	€	€
16. Overige directe operationele lasten exploitatie bezit		
Belastingen	157.166	139.444
Verzekeringen	14.590	12.457
Contributies	2.663	8.525
Verhuurdersheffing	230.289	233.927
	<u>404.708</u>	<u>394.353</u>
Afschrijvingen		
17. Afschrijvingen vastgoedbeleggingen		
Onroerende en roerende zaken te dienste van de exploitatie	15.411	5.947
	<u>15.411</u>	<u>5.947</u>
NETTO RESULTAAT EXPLOITATIE VASTGOEDPORTEFEUILLE		
18. Verkoop vastgoedportefeuille		
Opbrengst verkoop bestaand bezit	176.000	168.000
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-116.644	-114.303
	<u>59.356</u>	<u>53.697</u>
WAARDEVERANDERINGEN VASTGOEDPORTEFEUILLE		
19. Niet gerealiseerde waardeverandering		
Wijziging marktwaarde in het boekjaar	5.920.940	-766.228
	<u>5.920.940</u>	<u>-766.228</u>
20. Overige waardeveranderingen		
Voorziening onrendabele top	-	-751.651
	<u>-</u>	<u>-751.651</u>
21. Overige organisatiekosten		
Bestuurskosten	98.317	33.418
Kosten verslaglegging en controle	137.517	91.460
Bijdrageheffing Autoriteit Woningcorporaties	-	1.804
Agio Vestia leningruil	177.118	-
	<u>412.952</u>	<u>126.682</u>
Accountantshonoraria		
Controle van de jaarrekening	40.808	38.732
Fiscale advisering	4.773	7.393
	<u>45.581</u>	<u>46.125</u>

Woningbouwvereniging Arnemuiden te Arnemuiden

	2021	2020
	€	€
22. Leefbaarheid		
Vastgoed gerelateerde leefbaarheid	-	7.290
Financiële baten en lasten		
23. Rentebaten en soortgelijke opbrengsten		
Rentebaten	-102	1.601
24. Rentelasten en soortgelijke kosten		
Rentelasten leningen overheid en kredietinstellingen	178.484	187.166
Overige rentelasten	4.535	4.513
	183.019	191.679

25. Belastingen

Belastingdruk winst-en-verliesrekening

De belastinglast/-bate over het resultaat in de geconsolideerde winst-en-verliesrekening bestaat uit de volgende componenten:

	2021	2020
	€	€
Vennootschapsbelasting	-85.514	-275.648
Latente belastingen	22.140	-
	-63.374	-275.648

Woningbouwvereniging Arnemuiden te Arnemuiden

Aansluiting toepasselijk en effectieve belastingtarief

Commercieel resultaat voor vennootschapsbelasting	6.354.676	-414.113
Af: Vrijval disagio leningen	-11.307	-11.307
Herwaardering marktwaarde	5.920.940	1.517.879
investeringsaftrek	16.568	-6.528
fiscaal hogere afschrijvingen onroerend goed	11.915	1.670
fiscaal hogere afschrijving overige bedrijfsmiddelen	-1.216	-
HIR	59.356	-53.697
overige waardeveranderingen		-
Bij: WOZ opwaardering		142.100
Agio Vestia	88.559	-
Onderhoud en verbetering	-11.622	-11.622
fiscaal hogere boekwinst verkopen		-
fiscaal beperkt aftrekbare kosten	4.700	4.700
Belastbaar bedrag	<u>440.057</u>	<u>1.169.082</u>
Belastingbedrag 15% over € 245.000	36.750	33.000
Belastingbedrag 25% over > € 245.000	<u>48.764</u>	<u>242.270</u>
	85.514	275.270

7 TOELICHTING OP HET KASSTROOMOVERZICHT 2021

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 2021 geldmiddelen zijn opgeofferd.

8 OVERIGE INFORMATIE

Gebeurtenissen na balansdatum

Er zijn geen gebeurtenissen na balansdatum die van invloed zijn op de financiële positie op balansdatum.

Informatieverschaffing over COVID-19-effecten

Sinds eind februari 2020 is de aanwezigheid van het COVID-19-virus in Nederland vastgesteld, met ernstige gevolgen voor de volksgezondheid. Thans zijn er vaccins voor dit virus beschikbaar, welke gedurende 2021 zullen worden ingezet, echter de snelle verspreiding van het virus heeft geleid tot ingrijpende overheidsmaatregelen gericht op het 'maximaal controleren' van het virus. De macro-economische gevolgen in het algemeen, en de omvang van financiële gevolgen voor de vennootschap in het bijzonder (op langere termijn) zijn op dit moment niet in te schatten. Vooralsnog heeft de vennootschap geen negatieve financiële gevolgen ondervonden en maakt zij gebruik van de overheidsmaatregelen ter ondersteuning.

Bestemming van de winst 2021

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

Het resultaat na belastingen bedraagt over 2021 € 6.291.302.

Dit resultaat is voor een bedrag van € 5.000.972 toegevoegd aan de herwaarderingsreserve. Daarnaast is € 1.274.738 toegevoegd aan de overige reserves.

WNT-VERANTWOORDING 2021 WONINGBOUWVERENIGING ARNHEMUIDEN

De WNT is van toepassing op Woningbouwvereniging Arnhemuiden. Het voor Woningbouwvereniging Arnhemuiden toepasselijke bezoldigingsmaximum is in 2021 € 17.167.

Het bovenstaande maximum geldt voor bestuurders van de woningcorporatie.

Voor de bezoldiging van commissarissen van de woningcorporatie geldt in 2020 een bedrag van € 5.116.

1. Bezoldiging topfunctionarissen

Voor de bezoldiging van bestuurders van de woningcorporatie kwam in 2021 een bedrag van € 29.041 (2020: € 17.167) ten laste van de woningcorporatie. De zogenaamde crisisheffing is niet van toepassing.

Voor de bezoldiging van commissarissen van de woningcorporatie kwam in 2021 een bedrag van € 14.166 (2020 € 5.116) ten laste van de woningcorporatie. De zogenaamde crisisheffing is niet van toepassing.

De bezoldiging van de functionarissen die over 2021 in het kader van de WNT verantwoord worden, is als volgt:

Naam	L.A. van Mal	J.E. de Kraker	F.F.M. Bogaert
Functie	voorzitter bestuur	secretaris bestuur	penningmeester bestuur
In dienst vanaf (datum)	1-1-2021	1-1-2021	1-1-2021
In dienst tot(datum)	31-12-2021	31-12-2021	31-12-2021
Deeltijdfactor (percentage)	20%	10%	9%
Bruto inkomen	17.912	5.564	5.564
Winstdelingen en bonussen			
Totaal beloning	17.912	5.564	5.564
Bruto onkostenvergoeding			
Voorziening beloning op termijn			
Uitkering i.v.m. beëindiging			
Totaal bezoldiging 2021	17.912	5.564	5.564
WNT Norm	98.000	98.000	98.000
WNT Norm o.b.v. deeltijdfactor	19.600	9.800	8.820
Beloning 2021	10.272	3.422	3.472
Bezoldigingsklasse	A		
WNT Norm	98.000		

Woningbouwvereniging Arnemuiden te Arnemuiden

Naam	H.E. Schild	D.F. Monfils	T.F. de Feijter
Functie	voorzitter RvC (tot 1-10-2021)	lid RvC	lid RvC
In dienst vanaf (datum)	1-1-2021	1-1-2021	1-1-2021
In dienst tot(datum)	1-10-2021	31-12-2021	1-10-2021
Deeltijdfactor (percentage)			
Bruto inkomen	4.479	4.097	3.424
Winstdelingen en bonussen			
Totaal beloning	4.479	4.097	3.424
Bruto onkostenvergoeding			
Voorziening beloning op termijn			
Uitkering i.v.m. beëindiging			
Totaal bezoldiging 2021	4.479	4.097	3.424
WNT Norm	11.025	9.100	6.825
Beloning 2021	1.672	1.772	1.672
Bezoldigingsklasse			
WNT Norm			

Naam	R. de Gier	T.F. de Feijter
Functie	lid RvC	lid RvC voorzitter vanaf 01-10-2021)
In dienst vanaf (datum)	1-10-2021	1-1-2021
In dienst tot(datum)	31-12-2021	31-12-2021
Deeltijdfactor (percentage)		
Bruto inkomen	1.024	1.141
Winstdelingen en bonussen		
Totaal beloning	1.024	1.141
Bruto onkostenvergoeding		
Voorziening beloning op termijn		
Uitkering i.v.m. beëindiging		
Totaal bezoldiging 2021	1.024	1.141
WNT Norm	2.275	3.675
Beloning 2021	0	0
Bezoldigingsklasse		
WNT Norm		

Geen sprake van (fictieve) dienstbetrekkingen
De bestuurders bekleeden hun functie op vrijwillige basis.

Ondertekening van de jaarrekening

Opmaak jaarrekening

De jaarrekening is aldus opgemaakt door het bestuur.

Arnemuiden,

Vaststellen van de jaarrekening

Arnemuiden,

T.F. Feijter-Danker (Voorzitter)

A.J. de Gier (lid)

D.F. Monfils (lid)

BIJLAGEN

Woningbouwvereniging Arnhemuiden te Arnhemuiden

9 KENGETALLEN

Woningbezit	2021	2020	2019	2018	2017	2016	2015
<i>Verhuureenheden in exploitatie</i>							
Woningen en woongebouwen	387	379	380	384	376	376	376
Onroerende zaken niet zijnde woningen	-	-	-	-	-	-	-
	387	379	380	384	376	376	376
<i>Mutaties in het woningbezit</i>							
Aantal opgeleverd	9				8	-	-
Aantal aangekocht	-	-	-	-	-	-	1
Aantal verkocht	1	-	-	4	-	-	1
Aantal gesloopt	-	-	-	-	-	-	-
Aantal uit exploitatie	-	-	-	-	-	-	-
Correcties	-	-	-	-	-	-	-
	8	-	-	4	8	-	-
<i>Huurprijsklasse</i>							
Goedkope woningen	77	78	78	78	93	99	82
Overige woningen	310	301	302	302	291	277	294
	387	379	380	380	384	376	376
<i>Verzekeringen en belastingen</i>							
Gemiddelde verzekerde waarde per woning	106.098	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	86.800
Gemiddelde grondslag onroerende zaakbelasting per woning	131.594	125.668	121.118	117.297	116.760	112.362	110.388

Woningbouwvereniging Arнемuiden te Arнемuiden

Verhuurkengetallen	2021	2020	2019	2018	2017	2016	2015	
<i>Kwaliteit</i>								
Aantal reparatieverzoeken per woning	1,54	1,55	1,55	1,43	1,51	1,43	1,54	
Aantal gevallen mutatieonderhoud per woning	0,10	0,05	0,05	0,08	0,06	0,09	0,10	
Kosten niet-planmatig onderhoud per woning	490	246	246	461	666	584	838	
Kosten planmatig onderhoud per woning	1.416	437	609	2.972	203	1.297	742	
Totale onderhoudskosten per woning	1.906	683	855	3.433	869	1.881	1.580	
<i>Prijs-kwaliteitverhouding</i>								
Gemiddeld aantal punten WWS	156,78	148,46	148,46	148,46	147,86	146,38	144,30	
Gemiddeld netto huurprijs per woning	541,62	509,46	509,46	509,46	497,42	481,35	477,43	
<i>Het verhuren</i>								
Mutatiegraad	10,34%	9,47%	6,05%	8,42%	5,99%	9,30%	10,30%	
Huurachterstand in % jaarhuur	1,30%	1,35%	1,30%	1,20%	1,59%	1,10%	1,40%	
Huurderving in % jaarhuur	0,86%	0,56%	0,19%	0,65%	0,40%	0,33%	0,38%	
Personeelsbezetting	2021	2020	2019	2018	2017	2016	2015	
Aantal formatieplaatsen	3,11	3,11	3,11	3,11	3,11	3,11	3,11	
Werkelijk aantal personeelsleden	5,00	5,00	5,00	5,00	5,00	5,00	5,00	
Financiële ratio's	norm*	2021	2020	2019	2018	2017	2016	2015
<i>Rentabiliteitspositie</i>								
Weerstandsvermogen (%)	>=30%	88%	89%	89%	87%	85%	86%	51%
Rentabiliteit eigen vermogen (%)	5%	14,4%	-1,8%	17,3%	6,8%	-11,9%	15,4%	8,7%
Rentabiliteit vreemd vermogen (%)	5%	4,9%	5,6%	5,5%	5,5%	5,4%	5,4%	5,6%
Rentabiliteit totaal vermogen (%)	5%	13,1%	-1,2%	15,9%	6,5%	-9,5%	14,0%	6,9%

Woningbouwvereniging Arnhemuiden te Arnhemuiden

Verhuurkengetallen		2021	2020	2019	2018	2017	2016	2015
<i>Solvabiliteit</i>								
Solvabiliteit (%)	10-15%	88%	89%	89%	87%	85%	86%	51%
Rentedekkingsgraad	>1,25	35,72	1,17-	35,21	11,35	13,52-	23,36	3,64
Loan to value (%)	<75%	19%	16%	16%	19%	28%	33%	26%
Cashflowratio	>=1	15,5	0,6	2,1	0,4	1,9	1,4	2,2
Exploitatierendement (%)	>2,5%	30,5%	-1,0%	31,7%	11,9%	-9,2%	15,5%	4,5%
<i>Liquiditeitspositie</i>								
Current ratio	>1	1,2	1,7	1,5	1,6	1,5	3,0	3,6
Quick ratio	>=1	1,2	1,7	1,4	1,6	1,4	3,0	3,5
Werkkapitaal (x € 1.000)	positief	246	598	393	346	445	1.436	1.557
<i>Balans en winst- en verliesrekening per verhuureenheid</i>								
Eigen vermogen		112.904	98.687	100.243	99.199	78.100	87.415	14.591
Langlopende schulden		11.724	9.291	9.875	9.772	11.186	11.767	13.248
Bedrijfsopbrengsten (miv 2016 exploitatie)	nvt	nvt	nvt	nvt	nvt	nvt	nvt	6.204
Bedrijfslasten (miv 2016 exploitatie)	nvt	nvt	nvt	nvt	nvt	nvt	nvt	3.689-
Exploitatieresultaat vastgoedportefeuille		16.257	1.820-	17.357	17.176	9.312-	13.495	
Bedrijfsresultaat		17.961	257-	19.105	18.906	8.114-	14.644	2.516
Financieringsresultaat		1.540-	855-	862-	853-	620-	637-	671-
Jaarresultaat na belastingen		16.257	1.820-	17.357	17.176	9.315-	13.495	1.272

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.

Woningbouwvereniging Arnemuiden te Arnemuiden

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 geïnvesteerde 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.

Woningbouwvereniging Arnemuiden te Arnemuiden

10 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. Hier worden alleen de voorraden niet meegerekend.
Werkkapitaal	nettowerkkapitaal	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.

Woningbouwvereniging Arnemuiden te Arnemuiden

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	$\text{waarde leningportefeuille} / \text{beleidswaarde (t/m 2017 bedrijfswaarde)}$
Cashflowratio	$(\text{totaal resultaat}^* + \text{jaarlijkse afschrijvingen}) / (\text{rentelasten} + \text{aflossingen op lang vreemd vermogen})$
Exploitatierendement	$\text{bedrijfsresultaat} / \text{Beleidswaarde (t/m 2017 bedrijfswaarde)}$
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