

Jaarverslag 2022

Inhoudsopgave

1.	Volkshuisvestingsverslag	3
1.2.	Algemene beschouwing	3
1.3.	Toegelaten instelling.....	5
1.4.	Relatie met andere Rechtspersonen	5
1.5.	Structuur vereniging en werkorganisatie	5
1.6.	Kwaliteit van de woongelegenheden	9
1.7.	Het woningbezit	10
1.8.	Woningaanpassingen/ wonen en zorg	11
1.9.	Toewijzing en verhuur van woningen	11
1.10.	Instandhouden en verbeteren van onroerende zaken.....	17
1.11.	Het betrekken van huurders bij het beheer en beleid.....	18
1.12.	Governance	19
1.13.	Financieel beheer en beleid	24
1.14.	Verklaring Bestuur	30
2.	Verslag Raad van Commissarissen	31
2.1.	Inleiding	31
2.2.	Over besturen en toezicht houden	32
2.2.1.	Onze visie op toezicht en toetsing.....	32
2.3.	Governance	33
2.3.1.	Governance Woningcorporaties	33
2.3.2.	Verantwoording van 'leg uit' bepalingen.....	33
2.4.	Governance	33
2.4.1.	Governance Woningcorporaties	33
2.5.	Verslag vanuit toezichthoudende rol	35
2.5.1.	Toezicht op strategie	35
2.5.2.	Toezicht op implementatie.....	35
2.5.3.	Toezicht op volkshuisvestelijke en maatschappelijke prestaties.....	36
2.6.	Verslag vanuit werkgeversrol	40
2.6.1.	Invulling werkgeversrol voor bestuur	40
2.6.2.	Organisatiecultuur en integriteit.....	41
2.7.	Verslag vanuit klankbordfunctie.....	42
2.8.	Over de Raad van Commissarissen.....	43
2.8.1.	Samenstelling	43
2.8.2.	Functioneren RvC.....	44
2.8.3.	Bezoldiging	46
2.8.4.	Vergaderingen, overig	47
2.9.	Tot slot.....	49
2.9.1.	Vooruitblik	49
2.9.2.	Dankwoord.....	49
2.9.3.	Slotverklaring.....	49
2.9.4.	Ondertekening	49
3.	Financieel verslag.....	50

1. Volkshuisvestingsverslag

1.2. Algemene beschouwing

Het jaar 2022 was voor de WBV Arnemuiden (Wbva) best een bijzonder jaar. Na ruim 30 jaar is coördinator Piet de Vos met pensioen gegaan en opgevolgd door Leonard de Rijke. Piet was jarenlang beeldbepalend voor de Wbva. Kende veel huurders van haver tot gort en had veel kennis van de corporatiesector. De belangstelling van huurders en stakeholders op zijn afscheidsreceptie was overweldigd.

Naast het mooie afscheid van Piet heeft 2022 voor een (groot) deel in het teken gestaan van het conflict tussen Oekraïne en Rusland. Bij het schrijven van mijn voorwoord over 2021 leidde dit conflict tot een grote stroom aan vluchtelingen naar Nederland die gehuisvest moeten worden op een woonmarkt die al jaren onder grote druk staat. De stroom van vluchtelingen en de druk op woonmarkt zijn niet afgenomen, integendeel. Ondanks de inspanningen van de Minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening.

Wbva werkt graag mee om de druk om de woonmarkt te verlagen. In 2022 (getekend in 2023) zijn met de betrokken stakeholders (huurdersbelangenvereniging De Hoogaars en de gemeente Middelburg) nieuwe prestatieafspraken overeengekomen voor de periode 2023-2026. Onderdeel is dat Wbva heeft aangegeven 40 nieuwe woningen te willen realiseren, waaronder ook een aantal tiny houses. Ook zullen wij vluchtelingen blijven huisvesten in Arnemuiden en ons onverminderd met persoonlijke aandacht blijven richten op 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.

Ook op gebied van duurzaamheid scoort WBV Arnemuiden hoog. Binnen de Zuidwestelijke corporatiesector zitten wij aan de bovenkant van de markt. De komende jaren zetten wij in op verdere verduurzaming van de woningen, waar mogelijk (zonnepanelen). Indien verduurzaming niet mogelijk is of de kosten niet in verhouding staan, zal worden gekozen voor nieuwbouw.

Naast bovengenoemde ontwikkelingen hebben in 2022 de volgende belangrijke ontwikkelingen de aandacht van de organisatie gehad:

- Vrijwel alle woningen zijn voorzien van de rookmelders en CO-melders. Deze zijn tijdens gezamenlijke momenten opgehangen door de medewerkers, bestuursleden en commissarissen. Dit werd erg gewaardeerd door de huurders.
- Ook is er een uitvoerige conditiemeting gedaan van het woningbezit, zodat in beeld is wat de staat van de woningen is.

- Het nieuwe Ondernemingsplan 2022-2026 (Duurzaam Verbeteren) is gepresenteerd aan alle stakeholders.
- Huurdersbelangenvereniging is formeel opgericht bij de notaris.
- Voorbereidende werkzaamheden herontwikkeling complex Ter Mortiere / Burgemeester Langebeekestraat in het oude dorpshart van Arнемuiden. Wbva is continu in gesprek met de gemeente Middelburg, huurders en andere stakeholders om dit project te realiseren.
- Vroegsignalering huurachterstanden. In het vroeg stadium wordt mede agv. sterk gestegen kosten voor het levensonderhoud het gesprek met de huurders aangegaan waar huurachterstanden zijn.
- Bestendigen overlegstructuur met de stakeholders, waarvan Huurdersbelangenvereniging “De Hoogaars” en de gemeente Middelburg de belangrijkste partijen zijn.

Voor de komende periode wordt verder ingezet om het verduurzamen van het woningbezit met als ambitie een topspeler zijn als duurzame corporatie van Zeeland. In 2023 zal worden gestart met de voorbereiding voor de visitatie (2020-2023), welke in 2024 afgerond moet zijn. Ook wordt er door Wbva naar gestreefd om de definitieve plannen voor de herontwikkeling complex Ter Mortiere / Burgemeester Lange beekestraat te presenteren, al zijn wij bij deze herontwikkeling ook afhankelijk van externe partijen.

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.

Arнемuiden, juni 2023

Namens het bestuur,

Jurgen de Kraker secretaris

1.3. 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).

1.4. 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 energiekring;
- Buurtbemiddeling en
- Stichting Woonwagengebeheer Zuid-West Nederland.

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

1.5. Structuur vereniging en werkorganisatie

Het bestuur bestaat per 31 december 2022 uit:

Naam	Functie in het bestuur	Beroep
L.A. van Mal	voorzitter	Medewerker Rabobank Nederland
J.E. de Kraker	secretaris	Analist Business Clients CDD KYC Organisaties
F.F.M. Bogaert	penningmeester	Senior Salarisadviseur bij Moore DRV

De Raad van Commissarissen bestaat per 31 december 2022 uit:

Naam	Functie in de RvC	Beroep
T.F. de Feijter	voorzitter	Eigenaar De Nieuwe Wind
D.F. Monfils	lid	Docent HBO Built Environment AVANS Hogeschool Den Bosch en Roosendaal
A.J. de Gier	lid	Afdelingshoofd concern bij de gemeente Goes

Vergoedingen bestuur

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

Vergoeding bestuursleden WBV Arnhemuiden			
	vast	resultaat	totale vergoeding
Dhr. L.A. van Mal Voorzitter	18.180	nvt	18.180
Dhr. F.F.M Bogaert Penningmeester	5.454	nvt	5.454
Dhr. J.E. de Kraker Secretaris	5.454	nvt	5.454

Vergaderingen

Het bestuur vergaderde in 2022 zesmaal met de Raad van Commissarissen.
Het bestuur vergaderde maandelijks na de 'zittingsavond'.

De leden

Aan het einde van het verslagjaar bedroeg het aantal leden 134.

Personeel

Eind 2022 waren de volgende personen in dienst:

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

Externe contacten

De projectleider, 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 gebleven.

Permante Educatie.

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

Het bestuur is verplicht om over een periode van 3 kalenderjaren 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:	2022	2021	2020	totaal 2020-2022	min. vereist
L.A. van Mal voorzitter	11	48	16	75	36
F.F.M. Bogaert penningmeester	3	0	6	9	36
J.E. de kraker secretaris	8	13	25	46	36
totaal				130	108

1.6. Kwaliteit van de woongelegenheden

Onderhoud van woningen

Door planmatig- en mutatieonderhoud houden we de woningen in goede technische staat.

Dit jaar zijn de volgende projecten uitgevoerd:

Complex 2

Aan de woningen in de Walstraat, Spoorstraat, B. Langebeekstraat en Schuttershof is schilderwerk uitgevoerd. Dit werk was gestart in 2021 en is in 2022 afgerond.

Complex 11

Op de zolderslaapkamers en de zolderoverloop zijn de bestaande dakramen vervangen door nieuwe Velux dakramen.

Van de bergingen zijn de golfplaten vervangen.

Complex 12

Bij de bergingen zijn houtrotwerkzaamheden en schilderwerk uitgevoerd

Complex 12 en 13

Bij de woningen in Brem- en Lionstraat zijn zonnepanelen aangebracht.

Complex 15 en 16

Bij beide complexen zijn de houten bergingen vervangen door nieuwe houten bergingen. Bergingen zijn nu met een platdak uitgevoerd.

Complex 21

De goten van de woningen zijn vervangen door nieuwe zinken goten.

De cv ketels van de woningen waren aan vervanging toe. In kader van de verduurzaming zijn de woningen nu voorzien van hybride warmtepompen. Het buitendeel is voorzien van een omkasting. Hier stond geen huurverhoging tegenover.

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!!

1.7. 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	90
Woningen normkostensysteem 1988	6
Nieuwbouw 2010	24
Nieuwbouw 2017	8
Nieuwbouw 2021	9
	386

Het totale bezit per 31 december 2022 bedraagt 386 woningen.

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 Bereklauwerf 4 te Arnhem.

Nieuwbouw.

In 2022 zijn er geen nieuwbouwwoningen opgeleverd.

Herstructurering van Vollenhovenstraat/ Langstraat en B. Langebeekstraat.

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. Langebeekstraat. 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. Het gehele project stagneert door diverse zaken zoals vergunningen en aankoop pand 's Heeren Loo.

Marsaki Vastgoed bv zal de projectontwikkeling en begeleiding verzorgen.

1.8. Woningaanpassingen/ wonen en zorg

Woningaanpassingen

Dit jaar zijn er geen woningaanpassingen uitgevoerd. Op verzoek van bewoners verwijderd WBV Arnemuiden dorpels 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 2022 benaderd voor verhuur van woningen voor hun cliënten.

1.9. Toewijzing en verhuur van woningen

Woningtoewijzing

Woningzoekenden die een sociale huurwoning in Arnemuiden 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	≤ 24.705	13	3	0
< 66	> 24.075	0	0	1
≥ 66	≤ 23.975	0	0	0
≥ 66	> 23.975	0	0	0

Aantallen tweepersoonshuishoudens:

Leeftijd	Inkomen	Huurklasse		
		≤ 442	> 442 < 663	> 663
< 66	≤ 32.675	5	2	0
< 66	> 32.675	0	0	3
≥ 66	≤ 32.550	0	0	0
≥ 66	> 32.550	0	0	0

Aantallen drie en meerpersoonshuishoudens:

Leeftijd	Inkomen	Huurklasse		
		≤ 442	> 442 < 679	> 679
< 66	≤ 32.675	1	6	0
< 66	> 32.675	0	0	0
≥ 66	≤ 32.550	0	0	0
≥ 66	> 32.550	0	0	0

Daarnaast zijn er 6 woningen verhuurd aan de Gemeente Middelburg t.g.v. Oekraïense vluchtelingen. Het totaal is 40 verhuringen.

Regionale Klachtencommissie Zuid West.

Bij de Regionale Klachtencommissie Zuid West zijn in 2022 zijn totaal 31 klachten binnen gekomen waarvan er 6 ontvankelijk zijn verklaard. Hiervoor zijn 6 hoorzittingen ingepland en is er advies uitgebracht aan de directeur-bestuurders van de betreffende woningcorporatie.

In 2022 zijn er zoals verliggende jaren geen klachten van WBV Arnhem bij de commissie binnengekomen. Info opgevraagd bij regionaal klachtencommissie 1-6

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 1 oktober 2018 tot 1 oktober 2022
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
Mevrouw C.A.M. de Laat lid	Vertegenwoordiging van de zes directeur- bestuurders en huurders verenigingen	eerste periode: 1-7-2022 tot 1-7-2026 Tweede periode: 1-7-2026 tot 1-7-2030 Derde periode: 1-7-2023 tot 1-7-2040

Mutatiegraad

Jaar	Mutatiegraad	Huurtoeslaguitkeringen in % van nieuwe toewijzingen
2022	10,62%	Niet bekend (huurtoeslag)
2020	10,34%	Niet bekend (huurtoeslag)
2019	10,32%	Niet bekend (huurtoeslag)

Huurprijzen en huurbetalingen

Huurverhogingen per 1 juli

Jaar	Gemiddelde huurverhoging
2022	0 %
2021	0 %
2020	2,25 %

Huurprijsdifferentiatie 2022

Huurverhoging	2022
0%	0%
> 0% < 2%	0%
2%	0%
> 2% < 5%	0%
5%	0%
6,5%	0%

Huurprijsklasse per 1 juli 2022

	Aantal woningen	Percentage
≤ 442	77	19,9%
> 442 en < 663	254	65,9%
> 663 en < 679	41	10,6%
> 679	14	3,6%

Huurderiving (huren en vergoedingen)

Jaar	Huurderiving in % van jaarhuur
2022	1,10 %
2021	0,86 %
2020	0,56 %

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

Huurachterstand

Indeling aantal maandbedragen huurachterstand naar aantal actieve contracten:

	2022	2021	2020
Geen huurachterstand	87,6%	89,3%	88,5%
Tot en met 1 maand	9,3%	7,3%	10,2%
Tot en met 2 maanden	0,8%	1,1%	0,8%
Tot en met 3 maanden	0,5%	0,5%	0,3%
4 maanden en meer	1,8%	1,8%	2,2%
Totaal aandeel actieve contracten	12,4%	10,6%	13,5%

	2022	2021	2020
Aantal huidige huurders	48	41	52
Gemiddeld bedrag	636	724	613
Totaalbedrag	30.549	29.703	31.886
% van totaal huur en vergoedingen	1,2%	1,2%	1,3%
Aantal vertrokken huurders	11	8	7
Gemiddeld bedrag	166	34	82
Totaalbedrag	1826	611	578
% van totaal huur en vergoedingen	0,07%	0,02%	0,02%
Totaal generaal bedrag huidig en vertrokken	32,375%	30.314	32.444
Totaal generaal % van huur en vergoedingen	1,3%	1,2%	1,3%
% aandeel vertrokken huurders totaalbedrag	5,6%	2,0%	1,8%

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 ongeveer € 2.200,- per jaar.

1.10. Instandhouden en verbeteren van onroerende zaken

Uitgaven	2022	2021
Klachtenonderhoud	160.526	137.367
Mutatieonderhoud	73.329	52.294
Totaal	233.855	189.661

Klachtenonderhoud	Aantal klachten	Kosten per klacht
2022	730	220
2021	597	249

Mutatieonderhoud	Aantal mutaties	Kosten per mutatie
2022	35	2095
2021	40	1307

Planmatig onderhoud:

Begroting 2022 € 428.761

Realisatie 2022 € 378.391

Over € -50.370

Onderschrijding is voornamelijk ontstaan door:

Uitvoering naar 2023 € 29.188

Niet uitgevoerd € 35.006

Uitvoering verder dan 2022 € 84.711

Duurder uitgevoerd C11, 15 en 16 € -98.535

Totaal € 50.370

1.11. Het betrekken van huurders bij het beheer en beleid

Ledenvergaderingen/huurdersoverleg

In maart werd een gecombineerde vergadering huurdersoverleg/ledenvergadering belegd. Dit vooral om de komende huurverhoging van juli voor te stellen en toe te lichten. Overleg over huurverhoging was dit jaar ook niet nodig i.v.m. huurbevrozing.

Huurverhoging 2022: 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 2023 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 krijgt de woningcorporatie van de Belastingdienst te horen of een huishouden in aanmerking komt voor een eenmalige huurverlaging op basis van het inkomen over 2020.

In de gecombineerde ledenvergadering/huurdersoverleg van december is de begroting van 2023 toegelicht en de leden hebben deze overgenomen. Begroting is aan de huurdersbelangenvereniging de Hoogaars voorgelegd en op de website geplaatst.

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 2023/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. In 2022 is de vereniging (nu genoemd de huurdersbelangenvereniging de Hoogaars) bij de KvK ingeschreven.

Verhuiskostenvergoeding

Woningbouwvereniging Arnemuiden beschikt over een regeling verhuiskostenvergoeding. In 2022 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 24 september 2022 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.

1.12. 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.

Ondernemingsplan

Begin 2022 is Woningbouwvereniging Arnemuiden 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.

Risicobeheersing en controlesystemen

Het bestuur van Woningbouwvereniging Arnemuiden is verantwoordelijk voor de interne risicobeheersings- en controlesystemen, voor het actief managen van de strategische, financiële en operationele risico's, en voor het beperken van de impact van mogelijke incidenten.

Strategische risico's

- Het risico dat Woningbouwvereniging Arnemuiden niet beschikt over een adequate strategische planning (Strategisch voorraadbeheer). Dit risico is ingedeekt door het opgestelde Strategisch Voorraad Beleid en Beheerplan per complex.
- Het risico dat de organisatiestrategie onvoldoende aansluit op verandering in de omgeving en de vraag in de markt. Gegeven de schaalgrootte van Woningbouwvereniging Arnemuiden is inzicht in de marktsituatie en veranderingen continue nodig. Dit risico is afgedekt door het vastgestelde ondernemingsplan. Hierin is het beleid uitgewerkt en zijn plannen opgenomen voor nieuwbouw en het zoveel mogelijk handhaven van het huidige bezit.
- Het risico dat Woningbouwvereniging Arnemuiden niet beschikt over inzicht in de huidige en gewenste toestand van het bezit. Via regelmatig overleg met de Huurdersraad, directe contacten met huurders en het klachtenmeldpunt wordt hierin voorzien. Voor onderhoudsgebreken beschikt Woningbouwvereniging Arnemuiden over een goed inzicht in de onderhoudsstatus van haar bezit en is er een meerjarenonderhoudsbegroting.

Financiële risico's

- Het risico dat geen aanvullende financiering wordt verkregen doordat het WSW geen borging geeft. Het bestuur zorgt voor zover mogelijk voor een evenwichtige en gezonde kasstroom, waardoor borging van leningen kan worden verkregen.
- Het risico dat onvoldoende spreiding in herfinanciering- en renteconversie-data van leningen bestaat. Een evenwichtige spreiding van herfinanciering- en renteconversie is op dit moment aanwezig.
- Rente-, looptijden- liquiditeits- en marktrisico's. Binnen het treasurybeleid van Woningbouwvereniging Arnemuiden is bepaald dat bij het gebruik van financiële instrumenten er gelet moet worden op rente-, looptijden- liquiditeits- en marktrisico's. Op grond van het vigerende interne treasurystatuut is het gebruik van financiële derivaten niet toegestaan.
- De afhandeling van fiscale aangelegenheden is belegd bij de fiscalist van Verstegen Accountants om zo optimaal mogelijk van de fiscale regelgeving gebruik te maken. Het risico van een onjuiste en onvolledige aangifte is hiermee beperkt.
- Aanpassing van de huurstijgingsparameter: de huurstijging, de streefhuur en de huursom kan 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.

Operationele risico's

Het risico van de technische kwaliteit is beperkt doordat de staat van onderhoud voldoende of beter dan voldoende is. Om de onderhoudsstaat blijvend van goede kwaliteit te houden heeft Woningbouwvereniging Arnemuiden in het kader van de voorbereiding van de meerjaren-onderhoudsbegroting (MJOB) in 2022 een integrale conditiemeting van het bezit uitgevoerd. De MJOB is waar nodig aangepast aan de hand van de uitkomsten. De conditiemeting zal in een vijfjaarlijkse cyclus integraal worden uitgevoerd. Door de overzichtelijkheid van een kleine corporatie is het risico van het ontbreken van inzicht en beheersing in de lopende projecten beperkt.

Frauderisico

Het risico op fraude is een actueel thema binnen governance en risicomanagement. In 2022 is er in het bijzonder aandacht besteed aan de frauderisico's. Deze risico's zijn met de getroffen maatregelen voldoende in kaart en/of beheerst.

De accountant is vanaf het controlejaar 2022 voor het eerst verplicht om te rapporteren over het continuïteits- en frauderisicomanagement van Woningbouwvereniging Arnemuiden. Vanwege de actualiteit van het thema hebben wij in 2022 nog een check gedaan op de mogelijke frauderisico's. Fraudes komen in de praktijk voor bij grote en bij kleine organisaties. De publieke sector is de afgelopen jaren diverse malen opgeschrikt door fraudegevallen en fraudesignalen. Dit gegeven maakt het voor organisaties noodzakelijk om een toereikende frauderisicoanalyse op te stellen en periodiek te actualiseren.

Fraude definiëren we als een opzettelijke handeling door een of meer leden van het management, met governance belaste personen, werknemers of derden, waarbij gebruik wordt gemaakt van misleiding teneinde om een onrechtmatig of onwettig voordeel te verkrijgen. Ook een huurder kan fraude plegen; dit noemen we woonfraude. Frauduleuze handelingen kunnen ten koste gaan van onze maatschappelijke opgave. Als Woningbouwvereniging Arnemuiden zijn wij daar kritisch op.

Het risico op fraude kan met een adequate frauderisicoanalyse worden verkleind en indien toch fraude wordt geconstateerd helpt een frauderisicoanalyse om intern en extern aan te tonen dat er voldoende sprake was van preventie op dit gebied. De raad van commissarissen heeft de verantwoordelijkheid om toezicht te houden op de fraudebeheersing door het management.

Woningbouwvereniging Arnemuiden heeft in 2021 een frauderisicoanalyse opgesteld en daarvoor 2021 vier aandachtsgebieden uit naar voren gehaald (zie hieronder). De frauderisicoanalyse is destijds in het managementteam besproken. In 2022 heeft een herijking van de risico's plaatsgevonden. Zoals gezegd is in 2022 een geactualiseerde frauderisicoanalyse vastgesteld. Daarin zijn de frauderisico's benoemd en de beheersingsmaatregelen nader beschreven. De onderkende (fraude)risico zijn gekoppeld aan proceseigenaren om zo ook de bewaking (controle, verantwoording, rapportage) effectiever te laten zijn.

De belangrijkste frauderisicogebieden binnen Woningbouwvereniging Arnemuiden zijn:

- Toewijzingen van woningen;
- Sturing van aannemersselectie of kopers in vastgoedprojecten;
- Waardering van de onderhanden projecten / voorziening ORT;
- Aan en verkoop van panden.

De beheersmaatregelen die zijn getroffen op het gebied van frauderisico's zijn opgenomen in o.a.:

- Integriteitscode en klokkenluidersregeling;
- Beleidsstukken (bv. inkoopbeleid);
- Inrichting (procuratie en mandateringsregeling);
- Processen (functiescheiding).

Het frauderisico is een terugkerend onderwerp van gesprek en het heeft een meerwaarde om hier regelmatig met elkaar over in gesprek te zijn. In de analyse hebben wij aan de benoemde fraude risico's beheersingsmaatregelen gekoppeld aan de proceseigenaar. We hebben geconcludeerd dat de frauderisico's goed worden beheerst.

Risico's continuïteit

Sinds begin 2022 zijn we geconfronteerd met oplopende bouwkosten door toenemende inflatie en stijgende rente. De verwachting is dat de inkomsten naar verhouding minder hard stijgen, waardoor in de toekomst beperking van de investeringsruimte kan optreden. Gezien de ratio's zal dit op de korte termijn geen continuïteitsrisico's opleveren. Onze financiering voor het komend jaar is geborgd via de reguliere processen. Wij hebben voldoende ruimte in onze kengetallen om aanvullende

financiering op te kunnen nemen mocht dat noodzakelijk zijn. Daarnaast beschikken wij over instrumenten als uitstel van onderhoud en investeringen om onze kasstromen positief te beïnvloeden. Op dit moment verwachten wij geen gebruik te hoeven maken van de maatregelen zoals hierboven beschreven. Wij zien geen reden te twijfelen aan de continuïteit van Woningbouwvereniging Arnemuiden en zullen de jaarrekening opmaken op basis van de continuïteitsveronderstelling.

Governance

In 2022 heeft het bestuur verschillende vergaderingen belegd om samen met de RVC governance-zaken te bespreken. Vooral is aandacht besteed aan het ondernemingsplan en het risicoprofiel.

Prestatieafspraken/bod aan de gemeente.

De laatste prestatieafspraken zijn van 2015-2017. WBV Arnemuiden heeft de gemeente herhaaldelijk verzocht om de prestatieafspraken te vernieuwen. De gemeente wil echter eerst de woonvisie gereed hebben en daarna de prestatieafspraken herzien.

Voor 1 juli 2022 heeft WBV Arnemuiden het Bod aan de gemeente 2023 uitgebracht. Deze zijn daarna met de wethouder besproken. De gemeente heeft positief op het Bod gereageerd.

De afspraken gemaakt in het Bod van 2022, m.b.t. het behouden van voldoende woningvoorraad in de huursector, zijn allen nagekomen.

afspraken voldoende woningvoorraad in huursector		
	afpraak Bod 2022	gerealiseerd 2022
woningen < € 752	370 won.	370 won.
woningen < € 679	300 won.	354 won.
woningen < € 633	260 won.	311 won.

Blik op de toekomst.

Het ondernemingsplan is gereed. Het plan zal dan aan de stakeholders en huurderbewonersorganisatie voorgelegd worden ter beoordeling. Daarna zal het definitief vastgesteld worden.

Verder zal het plan aan de van Vollenhovenstraat/vernieuwing stadskern nader uitgewerkt worden. Dit plan heeft een grote impact in het oude dorp en vergt veel overleg met verschillende partijen.

Wij hebben niet direct te maken met een liquiditeitsrisico. Een mogelijke rentestijging heeft op korte termijn geen significante invloed op de kasstromen van corporatie WBV Arnemuiden.

Zo nodig kan getemporeerd worden in de onderhouds- en investeringsuitgaven om de uitgaande kasstroom en verzwarende van de financieringslast te beperken. Voor nu is het nog te vroeg om te kunnen melden welke maatregelen voor ons het best passend zijn.

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

Naar onze inschatting zijn de economische gevolgen voor onze corporatie voor zover het zich nu laat aanzien beperkt van omvang.

1.13. Financieel beheer en beleid

Jaarrekening versus begroting

WINST- EN VERLIESREKENING (X € 1.000)

Exploitatie vastgoedportefeuille

Huuropbrengsten	2.490	2.519
Opbrengsten servicecontracten	80	88
Lasten servicecontracten	-53	-51
Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	-146	-551
Lasten onderhoudsactiviteiten	-730	-639
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-558	-277
Afschrijvingen (im)materiële vaste activa en vastgoedportefeuille	-21	-22

1.062

1.067

Verkoop vastgoedportefeuille

Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	195	0
Toegerekende organisatiekosten		0
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-126	0

69

0

Waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Overige waardeveranderingen (im)materiële vaste activa en vastgoedportefeuille	1.334	892
--	--------------	------------

Overige organisatiekosten

Overige organisatiekosten *	-206	-114
Leefbaarheid	0	-7
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	0	0
Rentelasten en soortgelijke kosten	-185	-184

-390

-305

Resultaat gewone bedrijfsuitoefening voor belastingen

2.075

1.654

Vennootschapsbelasting

-150

-201

Resultaat na belastingen

1.925

1.453

Beleidsmatige beschouwing op de ontwikkeling van de marktwaarde

Het jaar 2022 kenmerkt zich wederom door een sterk aangetrokken woningmarkt ten opzichte van 2021. Zowel in de koop- als huurmarkt blijft een toenemende interesse bestaan.

De totale omvang van de woningportefeuille van WBV Arnhem is van € 47,5 miljoen gestegen naar een waarde van € 49,2 miljoen. Dit betreft een waardeverhoging van 3,45%.

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. Voor boekjaar 2022 zijn er geen noemenswaardige wijzigingen in de definities van de beleidswaarde.

Mogelijke onzekerheden in de uitgangspunten die samenhangen met de verdere ontwikkeling van dit waarde begrip 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 Arnemuiden 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 2022 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 doorexplotatie meer betekenis heeft gekregen krijgt de bepaling van deze disconteringsvoet meer aandacht. Het is denkbaar dat hierdoor de disconteringsvoet de komende jaren nog een ontwikkeling gaat doormaken.

In het boekjaar is de beleidswaarde gestegen van € 24,7 miljoen naar € 28 miljoen. De ontwikkeling van de beleidswaarde wordt enerzijds beïnvloed door gewijzigde beleidskeuzes welke door WBV Arnemuiden 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 Arnemuiden 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 € 21 miljoen. Het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde ultimo 2022 bestaat uit de volgende onderdelen.

	x € 1.000	x € 1.000
Marktwaaarde verhuurde staat		49.235
Beschikbaarheid (doorexploiteren)	7.940	
Betaalbaarheid (huren)	-20.099	
Kwaliteit (onderhoud)	-5.420	
Beheer (beheerkosten)	-3.559	
Subtotaal	-21.137	
Beleidswaarde		28.098

Liquiditeits- en vermogenspositie

	2022	2023	2024	2025	2026	2027
ICR DAEB [min 1,4]	1,4	4,5	2,5	3,5	4,2	3,3

	2022	2023	2024	2025	2026	2027
LTV beleidswaarde (%) [max 85%]	14,9%	22,5%	23,8%	24,2%	47,1%	46,7%

	2022	2023	2024	2025	2026	2027
Solvabiliteit beleidswaarde (%) [min 15%]	82,5%	30,6%	30,7%	30,9%	31,2%	62,1%

	2022	2023	2024	2025	2026	2027
Dekkingsratio (%) [max 70%]	9,3%	13,7%	14,3%	14,5%	29,4%	29,2%

	2022	2023	2024	2025	2026	2027
Onderpandratio (%) [max 70%]	9,3%	13,7%	14,3%	14,5%	29,4%	29,2%

De ratio's vanaf 2023 zijn overgenomen uit de vastgestelde en goedgekeurde begroting 2023. 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 2023 – 2027 doorgerekend. Hierdoor is de rentabiliteit van het eigen vermogen in de jaren 2023 negatief.

Meerjarenprognose

Ontwikkeling van het jaarresultaat (x € 1.000):

	2023	2024	2025	2026	2027
Exploitatie vastgoedportefeuille					
Huuropbrengsten	2.529	2.556	2.619	2.912	3.212
Opbrengsten servicecontracten	81	77	78	93	109
Lasten servicecontracten	-63	-77	-78	-83	-89
Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	-171	-188	-194	-199	-219
Lasten onderhoudsactiviteiten	-860	-1.205	-952	-1.041	-680
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-292	-294	-290	-292	-298
Afschrijvingen (im)materiële vaste activa en vastgoedportefeuille	-21	-30	-30	-30	-25
	1.203	839	1.153	1.360	2.010
Verkoop vastgoedportefeuille					
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	-	-	-	-	-
Toegerekende organisatiekosten	-	-	-	-	-
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-	-	-	-	-
	-	-	-	-	-
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille					
Overige waardeveranderingen (im)materiële vaste activa en vastgoedportefeuille	-2.162	-179	856	-4.742	798
	-2.162	-179	856	-4.742	798
Overige organisatiekosten					
Overige organisatiekosten	-180	-185	-189	-193	-196
Leefbaarheid	-7	-7	-7	-8	-8
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	-	-	-	-	-
Rentelasten en soortgelijke kosten	-178	-212	-212	-322	-429
	-365	-404	-408	-523	-633
Resultaat gewone bedrijfsuitoefening voor belastingen	-1.324	256	1.601	-3.905	2.175
Vennootschapsbelasting	-220	-119	-199	-222	-361
Resultaat na belastingen	-1.544	137	1.402	-4.127	1.814

De meerjarenprognose is overgenomen uit de vastgestelde en goedgekeurde begroting 2023.

1.14. Verklaring Bestuur

Het bestuur van Woningbouwvereniging Arнемuiden te Arнемuiden 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.

Arнемuiden, 28 juni 2023

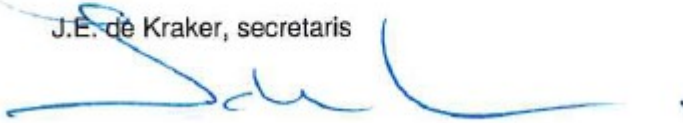
L.A. van Mal, voorzitter



F.F.M. Bogaert, penningmeester



J.E. de Kraker, secretaris



2. Verslag Raad van Commissarissen

2.1. Inleiding

Voor u ligt het jaarverslag van de Raad van Commissarissen van WBV Arnemuiden over het jaar 2022. 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 vastgesteld en werd huurdersbelangenvereniging de Hoogaars officieel opgericht. Ook namen we afscheid van medewerker Piet de Vos, die lange tijd één van de vertrouwde gezichten van WBV Arnemuiden was. Hij ging met pensioen en werd opgevolgd door Leonard de Rijke.

In 2021 is met bestuur, belanghouders en de RvC het ondernemingsplan 2022 – 2026 tot stand gekomen waarin concrete ‘grote’ doelen zijn geformuleerd met betrekking tot betaalbaarheid, duurzaamheid, kwaliteit, leefbaarheid en beschikbaarheid van sociale huisvesting in Arnemuiden. In 2022 heeft het bestuur middels ‘kleine’ doelen de ambities uit het ondernemingsplan verder geconcretiseerd. Dit geeft de RvC de mogelijkheid om samen met het bestuur de voortgang van de voorgenomen ontwikkelingen te volgen en zo nodig bij te sturen. Deze werkwijze wordt door de RvC zeer gewaardeerd.

De steeds zwaardere en constant veranderende 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 constructieve 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, samen met de belanghebbenden continue gewerkt wordt aan een duurzame en toekomstbestendige volkshuisvesting in Arnemuiden.

T. de Feijter-Danker

Voorzitter Raad van Commissarissen

WBV Arnemuiden

2.2. Over besturen en toezicht houden

2.2.1. Onze visie op toezicht en toetsing

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

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

Het toezichtkader bestaat uit de hieronder opgenomen kaders:

Extern toezichtkader

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

2.3. Governance

2.3.1. Governance 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.

De Raad van Commissarissen van WBV Arnemuiden onderschrijft de Governancecode van harte. In de volgende paragraaf wordt uitgelegd op welke manier de code wordt toegepast.

2.3.2. Verantwoording van 'leg uit' bepalingen

De hierboven genoemde vijf toezicht kaders 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.

2.4. Governance

2.4.1. Governance Woningcorporaties

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 2023
- Goedkeuren jaarverslag 2021
- Reglement Raad van Commissarissen
- Beloningskaders en Remuneratiebeleid
- Opdrachtverstrekking externe accountant

De RvC is in 2022 zes maal bijeen geweest voor een RvC vergadering.

In 2022 vonden vier vergaderingen samen met het bestuur plaats waar de benodigde governance-documenten besproken zijn. Daarnaast is diverse malen bilateraal overleg geweest tussen de bestuursleden en de commissarissen.

De Raad van Commissarissen heeft zich in 2022 georiënteerd over wat er leeft onder de stakeholders door middel van gesprekken met huurders en informele gesprekken met externe belanghebbenden.

Met de huurdersvereniging in oprichting De Hoogaars zijn informele en formele gesprekken gevoerd. In november 2022 is het functioneren van het bestuur met De Hoogaars geëvalueerd.

De Raad van Commissarissen dient jaarlijks haar interne functioneren te evalueren. De zelfevaluatie over 2022 zal begin 2023 onder externe begeleiding worden uitgevoerd.

2.5. Verslag vanuit toezichthoudende rol

2.5.1. Toezicht op strategie

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).

2.5.2. Toezicht op implementatie

De Raad van Commissarissen heeft op de volgende wijze toezicht gehouden op de uitvoering van de 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
- Operationaliseren ondernemingsplan 2022 – 2026
- Investeringsstatuut

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 bemiddelingsstelsel en schaalvoordelen op het gebied van gezamenlijke inkoop ontstaan. Door krachten te bundelen werken de Zeeuwse corporaties effectiever en efficiënter samen.

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 2022.

Uitgangspunten voor het toezicht zijn het beleidsplan 2022 - 2026 en de jaarbegroting 2022. 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.

Binnen het toezichtkader fungeert de Raad van Commissarissen als klankbord voor het bestuur.

Jaarverslag, jaarrekening, accountantsverslag

In juni 2022 is de jaarrekening 2021 en het accountantsverslag besproken tussen bestuur, externe accountant en Raad van Commissarissen. De Raad van Commissarissen heeft het jaarverslag en jaarrekening goedgekeurd.

In de vergadering van 6 december 2022 heeft de Raad van Commissarissen ingestemd met de Begroting 2023 en de daarop gebaseerde dPi.

Managementletter

Wij ontvangen na afronding van de interim-controle een memorandum interim-controle van de accountant. Relevante punten uit het memorandum worden ook kort benoemd 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. Verstegen Accountants heeft na de interim controle zijn bevindingen gerapporteerd middels een memorandum.

In 2022 is door de accountant aandacht gevraagd voor de risicobeheersing. De RvC heeft het bestuur daarop gevraagd een risicoanalyse uit te voeren.

2.5.3. Toezicht op volkshuisvestelijke en maatschappelijke prestaties

Prestatieafspraken met gemeente Middelburg

In 2022 heeft WBV Arnemuiden evenals in 2019 en 2020 en 2021 de gemeente verzocht de prestatieafspraken te vernieuwen/ te verlengen. De gemeente wilde echter eerst de nieuwe woonvisie vormgeven en daarna de prestatieafspraken herzien. In november 2022 is de nota Middelburg: Middelpunt op de woningmarkt. Woonvisie 2023 – 2027 Gemeente Middelburg door de

gemeenteraad vastgesteld. Dat betekent dat vanaf 2023 weer prestatieafspraken gemaakt kunnen worden die gebaseerd zijn op een woonvisie.

Bod gemeente

Ondanks het ontbreken van prestatieafspraken heeft WBV Arnemuiden toch voor 1 juli 2022 de voorgenomen activiteiten voor 2023 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.

Volkshuisvestelijk verslag

Gesprekken met huurders-bewonersorganisatie

De samenwerking tussen de woningbouwvereniging, huurders en de huurdersbelangenorganisatie “de Hoogaars” is in 2022 voortgezet. In 2021 heeft De Hoogaars besloten zelfstandig te gaan opereren. Op 14 juni 2022 is de huurdersvereniging De Hoogaars officieel opgericht en ingeschreven in de KvK. De huurderscommissaris Don Monfils onderhoudt contact met De Hoogaars. In 2022 zijn meerdere informele contacten geweest. In april is formeel overleg met De Hoogaars gehouden en in november 2022 is in het kader van 360-graden feedback, het functioneren van het bestuur met de Hoogaars geëvalueerd.

Woningtoewijzing

WBV Arnemuiden is aangesloten bij Zuidwestwonen.nl. Dit woonruimteverdelingssysteem 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.

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.

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.

Voor de periode 2020 – 2024 dient in 2025 een visitatie plaats te vinden.

2.5.4. 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 het overleg met huurdersbelangenvereniging De Hoogaars.

2.5.5. Toezicht op risicobeheersing

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

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

2.5.6. Toezicht op verbindingen

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

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.

2.5.7. Opdrachtgeverschap externe auditor

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 2022 de controles over 2021 uitgevoerd en de verslaglegging van jaarverslag en jaarrekening 2021 goedgekeurd.

Baker Tilly heeft in 2022 aangegeven de opdracht externe accountant in 2023 over verslagjaar 2022 niet te willen continueren vanwege een gewijzigd portefeuillebeleid. Op 23 september 2022 heeft de

RvC Verstegen Accountants gevestigd te Dordrecht de opdracht verstrekt om de externe accountancy van Baker Tilly over te nemen.

2.5.8. 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.

2.6. Verslag vanuit werkgeversrol

2.6.1. Invulling werkgeversrol voor bestuur

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.

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.

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 leverde aan de jaarlijkse beoordelingsgesprekken. De Raad van Commissarissen heeft in deze gesprekken de waardering uitgesproken over het functioneren van het bestuur.

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)

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.

Aandelen, leningen, garanties

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

2.6.2. Organisatiecultuur en integriteit

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.

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.

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 Klokkenuidersregeling. 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.

2.7. 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 houdt de RvC op de hoogte van het proces voor herstructurering van het complex te Mortiere aan de van Vollenhovenstraat/Langstraat, participatieprocessen en de verduurzamingsopgave.

In het beleidsplan 2022 – 2026 zijn ‘grote doelen’ vastgesteld. Doelen die aan het einde van de beleidsperiode behaald dienen te zijn. De RvC heeft het bestuur geadviseerd om de ‘grote doelen’ te vertalen naar ‘kleine doelen’ die per jaar geëvalueerd en verantwoord kunnen worden. Het bestuur heeft dit advies overgenomen en in samenspraak met de RvC de ‘kleine doelen’ opgesteld. Ook zijn individuele bestuursleden verbonden aan individuele ‘kleine doelen’. Samen met een eveneens aan een doel verbonden commissaris monitoren bestuurslid en commissaris het betreffende doel.

2.8. Over de Raad van Commissarissen

2.8.1. Samenstelling

Zie toelichting in paragraaf 6.1.3

Profielchetsen

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

Benoeming

Wijzigingen leden raad van Commissarissen:

In 2022 zijn geen wijzigingen in de samenstelling van de RvC doorgevoerd.

De Raad van Commissarissen bestaat eind 2022 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 (huurderscommissaris)

Schema samenstelling & rooster van aftreden van de Raad van Commissarissen

Schema aftreden Raad van Commissarissen			
Naam	Mevr. T.F. de Feijter-Danker Voorzitter	Dhr. D.F. Monfils Lid Huurderscommissaris	Dhr. A.J. de Gier Lid
Geboorte jaar	1960	1958	1973
Beroep	Eigenaar: De Nieuwe Wind	Docent Avans Hogeschool	Afdelingshoofd concern, gemeente Goes
Deskundigheid	Volkshuisvesting	Vastgoed	Juridisch/financieel
In functie	2017	2017	2021
Aftredend volgens rooster	2023	2025	2025 hernoembaar
Aftredend	2023	2025	2025

Het rooster is zo opgesteld dat leden afzonderlijk van elkaar vervangen worden. Dit om de continuïteit van het functioneren van de raad te waarborgen.

Stagiaires

In dit verslagjaar zijn er geen stagiaires geweest.

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.

2.8.2. Functioneren RvC

Door ziekte heeft commissaris Don Monfils vanaf medio april 2022 tot augustus 2022 geen werkzaamheden voor de RvC kunnen uitvoeren. De overige twee commissarissen hebben zijn taken gedurende deze periode waargenomen.

De RvC evalueert eens per twee jaar haar eigen functioneren onder leiding van een externe deskundige. In maart 2022 heeft de RvC een zelfevaluatie gehouden over haar functioneren. Belangrijke conclusies waren dat de RvC voldoende ruimte heeft om haar taken uit te voeren en de leden van de raad elkaar aanvullen voor wat betreft de benodigde competenties. Er wordt goed gecommuniceerd, zowel tijdens de reguliere vergaderingen als daarbuiten als de situatie daarom vraagt.

Integriteit en onafhankelijkheid

Ieder lid van de Raad van Commissarissen 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.

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.

Met de oprichting van huurdersvereniging De Hoogaars heeft de RvC zich voorgenomen om regulier overleg met de Hoogaars te voeren. Vanaf 2023 zal de huurderscommissaris 2 maal per jaar aansluiten bij een vergadering van De Hoogaars. En eenmaal per jaar wordt De Hoogaars uitgenodigd in een RvC vergadering voor overleg met de voltallige raad.

Informatievoorziening

De Raad van Commissarissen baseert haar oordeel mede op informatie van het bestuur, via periodieke rapportages, informatie van de accountant, Autoriteit Woningcorporaties, Waarborgfonds Sociale Woningbouw, ministerie van BZK, de gemeenten en de pers. De Raad van Commissarissen ziet erop toe dat de ontvangen informatie en de gepresenteerde informatie de relevante aspecten laat zien op financieel, volkshuisvestelijk, maatschappelijk en organisatorisch gebied, alsmede op het gebied van de dienstverlening aan de klanten/ stakeholders van WBV Arnemuiden.

Introductieprogramma

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

Excursiedagen

In dit verslagjaar hebben er geen excursiedagen of bedrijfsbezoeken plaatsgehad.

Lidmaatschappen

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

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.

Overzicht PE-punten Raad van Commissarissen WBV Arnemuiden					
Naam	2019	2020	2021	2022	Min. vereist aant. punten per jaar
Mevr. T.F. de Feijter-Danker	11	5	7	11	5
Dhr. D.F. Monfils	8	6	4	6	5
Dhr. A.J. de Gier			2	9	5

2.8.3. 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 2022 de bezoldiging te verhogen. Deze vergoedingen vallen ruimschoots onder de wettelijke bezoldiging van de WNT-normen 2022.

De bezoldigingsnorm voor leden van de Raad van Commissarissen is gerelateerd aan de bezoldigingsklasse die geldt

voor een bestuurder. Voor de voorzitter van de RvC geldt in 2022 een maximum € 15.150 per jaar en voor leden van de RvC € 10.100. De Raad van Commissarissen heeft besloten voor de bezoldiging de

richtlijnen van de VTW te hanteren en niet de hogere richtlijnen van de WNT. De Raad van Commissarissen heeft de bezoldiging (excl. btw) vastgesteld op € 13.800 voor de voorzitter en € 9.200 voor overige leden.

Zie hiervoor het hoofdstuk WNT in de jaarrekening.

2.8.4. Vergaderingen, overig

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 2022 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 2022 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, beoordeling bestuur en evaluatie bestuur. Tijdens de vergaderingen is ook Good Governance aan de orde geweest. Daarnaast heeft de Raad van Commissarissen voorafgaand aan de goedkeuring van de jaarrekening een separate bespreking gehad met de accountant.

De voorzitter van de Raad heeft verschillende keren een bilateraal overleg gehad met de voorzitter van het bestuur. Ook is eenmaal 1 op 1 overleg geweest tussen een commissaris en een bestuurslid over wederzijds functioneren.

Om de verslaglegging van de RvC vergaderingen te professionaliseren is in 2022 een start gemaakt met het inhuren van professionele secretariële ondersteuning.

Overleg met huurders

Het bestuur en de RvC hebben zich in 2022 en voorgaande jaren ingespannen om een huurdersbelangenvereniging in het leven te roepen die exclusief verbonden is met WBV Arnemuiden. Voorheen was de huurdersbelangenvereniging gekoppeld aan de Huurdersvereniging Middelburg (HVM).

In 2022 is huurdersvereniging De Hoogaars opgericht. Dit betekent dat WBV Arnemuiden nu over een 'eigen' huurdersbelangenvereniging beschikt. Het overleg tussen de RvC en De Hoogaars is eind 2022 geformaliseerd en vanaf 2023 zal deze formele overlegstructuur verder vormgegeven worden.

De RvC is aanwezig op de ledenvergaderingen en bijeenkomsten met huurders om daar haar oor te luister te leggen en in gesprek te gaan met de aanwezige huurders.

De RvC neemt deel aan activiteiten die door het bestuur voor de huurders georganiseerd worden. Zo zijn er de jaarlijkse wijk opruim dagen en is er in 2022 door de commissarissen meegedaan aan de

actie waarbij huis aan huis brandmelders zijn geïnstalleerd bij de huurders. Deze activiteiten vormen de basis voor informele, laagdrempelige contacten met de huurders.

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.

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.

2.9. Tot slot

2.9.1. Vooruitblik

De samenwerking tussen het bestuur en de RvC is goed. Als kleine woningbouwvereniging organiseren wij gezamenlijk en elk vanuit onze eigen verantwoordelijkheid duurzame sociale huisvesting in Arnhem. Dit doen we in een tijd dat de druk op de woningmarkt hoog is en de wettelijke kaders regelmatig bijgesteld worden. Ook staan voor de vereniging grote opgaves op het gebied van sloop en nieuwbouw en verduurzaming van onze woningvoorraad in de nabije toekomst gepland. We zien met vertrouwen tegemoet WBV Arnhem deze uitdagingen aankan door te blijven professionaliseren. Wij zullen het bestuur niet alleen door te controleren op het uitvoeren van haar taken maar ook door het bestuur in woord en daad bij te staan.

2.9.2. Dankwoord

Woningbouwvereniging Arnhem heeft zich het afgelopen jaar weer laten zien als een maatschappelijke onderneming met oog voor de belangen van haar huurders en hun leefomgeving. De wederom hoge scores in de Aedes benchmark laten zien dat het team van WBV Arnhem over langer termijn meerwaarde biedt voor de volkshuisvesting in Arnhem. De Raad waardeert de inzet en de betrokkenheid van de medewerkers en het bestuur van WBV Arnhem en dankt hen bijzonder voor hun bijdrage aan de behaalde resultaten.

2.9.3. Slotverklaring

De Raad van Commissarissen heeft kennisgenomen van het verslag van het bestuur over het boekjaar 2022. De door het bestuur opgemaakte jaarrekening en jaarverslag 2022 zijn door de accountant gecontroleerd en van een goedkeurende controleverklaring voorzien. De Raad van Commissarissen keurt de jaarrekening goed, nadat zij kennis heeft genomen van het accountantsrapport 2022 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 Arnhem.

2.9.4. Ondertekening

T.F. de Feijter-Danker

D. F. Monfils

A.J. de Gier

datum:

datum:

datum:

28 juni 2023

28 juni 2023

28 juni 2023

plaats:

plaats:

plaats:

Arnhem

Arnhem

Arnhem

handtekening:

handtekening:

handtekening:

3. Financieel verslag

1 BALANS PER 31 DECEMBER 2022

(na resultaatbestemming)

	31 december 2022	31 december 2021
	€	€
ACTIVA		
Vaste activa		
Vastgoedbeleggingen (1)		
DAEB vastgoed in exploitatie	49.234.806	47.592.176
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	28.020	-
	<u>49.262.826</u>	<u>47.592.176</u>
Materiële vaste activa (2)		
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	351.530	370.788
Financiële vaste activa (3)		
Latente belastingvordering(en)	-	22.140
SOM DER VASTE ACTIVA	<u>49.614.356</u>	<u>47.985.104</u>
Vlottende activa		
Overige voorraden (4)	33.198	33.198
Vorderingen (5)		
Huurdebiteuren	17.272	16.940
Overige vorderingen	20.077	1.256
Vennootschapsbelasting	253.324	130.931
	<u>290.673</u>	<u>149.127</u>
Liquide middelen (6)	876.726	1.260.187
SOM DER VLOTTENDE ACTIVA	<u>1.200.597</u>	<u>1.442.512</u>
 TOTAAL ACTIVA	 <u><u>50.814.953</u></u>	 <u><u>49.427.616</u></u>

		31 december 2022	31 december 2021
		€	€
PASSIVA			
Eigen vermogen	(7)		
Herwaarderingsreserve		33.171.252	31.457.001
Verenigingsreserve		-12.773	-5.124
Overige reserves		12.460.436	12.242.135
		<u>45.618.915</u>	<u>43.694.012</u>
Voorzieningen	(8)	277.000	-
Langlopende schulden	(9)		
Schulden/leningen kredietinstellingen		3.897.251	4.173.509
Agio Vestia lening		169.131	173.135
Overige schulden		195.753	190.708
		<u>4.262.135</u>	<u>4.537.352</u>
Kortlopende schulden	(10)		
Schulden aan kredietinstellingen		280.262	299.603
Schulden aan leveranciers		99.082	372.949
Overige belastingen en premies sociale verzekeringen		26.262	43.888
Schulden terzake van pensioenen		2.053	2.639
Overige schulden		27.093	21.739
Overlopende passiva		222.151	455.434
		<u>656.903</u>	<u>1.196.252</u>
TOTAAL PASSIVA		<u><u>50.814.953</u></u>	<u><u>49.427.616</u></u>

2 WINST-EN-VERLIESREKENING OVER 2022

		2022	2021
		€	€
Huuropbrengsten	(11)	2.490.435	2.418.766
Opbrengsten servicecontracten	(12)	79.791	76.802
Lasten servicecontracten	(13)	-53.321	-55.711
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	(14)	-145.849	-97.144
Lasten onderhoudsactiviteiten	(15)	-730.124	-793.652
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	(16)	-558.090	-563.197
Afschrijvingen onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	(17)	-20.616	-15.411
Nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille		<u>1.062.226</u>	<u>970.453</u>
Verkoop vastgoedportefeuille	(18)	69.223	59.356
Nettoresultaat verkocht vastgoedportefeuille		<u>69.223</u>	<u>59.356</u>
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	(19)	-277.000	-
Niet gerealiseerde waardeverandering	(20)	1.610.783	5.920.940
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille		<u>1.333.783</u>	<u>5.920.940</u>
Overige organisatiekosten	(21)	<u>-205.511</u>	<u>-412.952</u>
		2.259.721	6.537.797
Financiële baten en lasten	(22)	-184.833	-183.120
Resultaat voor belastingen		<u>2.074.888</u>	<u>6.354.677</u>
Belastingen	(23)	-149.983	-63.374
Resultaat na belastingen		<u><u>1.924.905</u></u>	<u><u>6.291.303</u></u>

3 KASSTROOMOVERZICHT 2022

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de directe methode.

	2022		2021	
	€	€	€	€
Kasstroom uit operationele activiteiten				
<i>Ontvangsten</i>				
Huurontvangsten	2.476.854		2.421.264	
Vergoedingen	79.314		77.234	
Overige bedrijfsontvangsten	11.533		4.135	
<i>Saldo ingaande kasstromen</i>		2.567.701		2.502.633
<i>Operationele uitgaven</i>				
Personeelsuitgaven	-280.699		-201.767	
Overige organisatiekosten	-205.511		-235.834	
Onderhoudsuitgaven	-1.021.064		-389.320	
Overige bedrijfsuitgaven	-413.133		-412.288	
Betaalde interest	-182.124		-193.748	
Verhuurdersheffing	-170.089		-230.289	
Vennootschapsbelasting	-228.096		-350.380	
<i>Saldo uitgaande kasstromen</i>		-2.500.716		-2.013.626
Kasstroom uit operationele activiteiten		66.985		489.007
Kasstroom uit investeringsactiviteiten				
<i>MVA ingaande kasstroom</i>				
Desinvesteringen in materiële vaste activa		195.000		176.000
<i>MVA Uitgaande kasstroom</i>				
Verbeteruitgaven	-158.982		-	
Investeringen vastgoed in ontwikkeling	-215.881		-1.657.208	
<i>Verwerving van materiële vaste activa</i>		-374.863		-1.657.208
<i>Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA</i>		-179.863		-1.481.208
		-179.863		-1.481.208
Kasstroom uit investeringsactiviteiten				
Kasstroom uit financieringsactiviteiten				
<i>Ingaand:</i>				
Ontvangsten uit langlopende leningen		-		1.114.099
<i>Uitgaand:</i>				
Aflossing van langlopende leningen		-270.583		-234.480
Kasstroom uit financieringsactiviteiten		-270.583		879.619
		-383.461		-112.582

Woningbouwvereniging Arnhemuiden te Arnhemuiden

	2022		2021	
Liquide middelen	€	€	€	€
Liquide middelen per 1 januari	1.260.187		1.372.769	
Liquide middelen per 31 december	<u>876.726</u>		<u>1.260.187</u>	
		<u>-383.461</u>		<u>-112.582</u>

4 ALGEMENE TOELICHTING

ALGEMEEN

Activiteiten

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

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 geclassificeerd 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 waarden 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 Arnemuiden 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 pertefeulleniveau 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.

Waarderingshandboek en effect marktwaardeontwikkeling 2022

Uit de validatie van het Handboek modelmatig waarden marktwaarde 2021 is gebleken de marktontwikkelingen in het 4e kwartaal 2021 onvoldoende tot uitdrukking zijn gekomen in de marktwaardewaardering ultimo 2021. In de COROP regio Overig Zeeland was de waardering hiermee o.b.v. de rapportage van Fakton d.d. 7 april 2023 inzake het Onderzoek Waardeontwikkeling Handboek 2021 versus 2022 circa 10,7% te laag. Dit effect is onderdeel van de niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille 2022 en bedraagt circa € 1,6 miljoen. De vergelijkende cijfers 2021 zijn hierop niet aangepast. Eind maart is het Handboek modelmatig waarden marktwaarde 2022 herzien naar aanleiding van geconstateerde onvolkomenheden. De benodigde aanpassingen om te komen tot een marktconforme waardering zijn doorgevoerd middels aanpassing van de disconteringsvoet. Hiertoe heeft onderzoek plaatsgevonden waarbij is vastgesteld dat de verwachte uitkomsten van de basisversie in lijn liggen met de ontwikkeling van de leegwaarde van woningen gebaseerd op NVM cijfers in de regio. Als uitgangspunt is hierbij gehanteerd dat deze ontwikkeling van de marktwaarde (exclusief correcties voorgaand jaar) in lijn ligt met de ontwikkeling van de marktwaarde in verhuurde staat. "

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.

Onderscheid onderhoud en verbeteringen

Het onderscheid tussen onderhoud en verbeteringen volgt de maatregelen die corporaties verrichten bij de werkzaamheden aan het vastgoed in exploitatie. Deze worden per maatregel beoordeeld. De categorie 'verbetering' zal worden behandeld als investeringsuitgaven. Onderhoudsuitgaven zijn kosten.

Onderhoud

De werkzaamheden die naar hun aard dienen om een verhuurbare eenheid, danwel complex - in vergelijking met de toestand waarin die zich bij stichting of latere verandering bevond - in bruikbare staat te herstellen en aldus de ingetreden achteruitgang op te heffen; dit ongeacht de omvang van de uitgaven.

De onderhoudsuitgaven betreffen aldus de uitgaven om een verhuurbare eenheid, danwel complex in dezelfde technische en bouwkundige staat te houden, als waarin het zich op de peildatum (einde boekjaar) bevindt, rekening houdend met het effect van onderhoudscycli, zo nodig na het verhelpen van achterstallig onderhoud indien dit aanwezig is. Het in dezelfde technische en bouwkundige staat houden, houdt in dat er in of aan het vastgoed geen technische gebreken mogen zijn (minimaal conditiescore 4 op bouwdeelniveau voor alle bouwdeelen conform NEN2767 of vergelijkbaar op het moment dat het onderhoud wordt uitgevoerd).

In de onderhoudsuitgaven zijn dus ook de uitgaven voor de vervanging van daken, voegwerk en kozijnen opgenomen omdat dit in beginstel kwalificeert als instandhouding. Ook de uitgaven voor vervanging van keukens, badkamers en toiletten vallen onder de onderhoudsuitgaven in verband met het technisch en bouwkundig in stand houden van het gebouw.

Verbetering

De werkzaamheden die dienen om aan de onroerende zaak of een zelfstandig gebouwdeel een wezenlijke verandering aan te brengen, waardoor de onroerende zaak naar inrichting, aard of omvang een wijziging heeft ondergaan. De verbetering wordt als investering aangemerkt.

De investeringen voor verbetering betreffen aldus de uitgaven met als doel het technisch of functioneel verbeteren van een verhuurbare eenheid, danwel complex. De conceptuele kaders in de fiscale praktijkhandleiding dienen daarbij als uitvalbasis. Het betreffen (ook) uitgaven om een verhuurbare eenheid, danwel complex naar een hoger niveau te brengen (de theoretische of markttechnische verdien capaciteit vergrotend), bijvoorbeeld verduurzamen naar energieneutraal, aanpassingen in de plattegrond, verhogen uitrustingsniveau van onderdelen van de woning of toevoegen van niet reeds in het object aanwezige installaties zoals zonnepanelen.

Tot de verbeteringen worden ten minste gerekend de werkzaamheden die verband houden met:

- het gebruiksklaar maken van een nieuw verworven onroerende zaak;
- de nieuwbouwwitgaven bij vervangende nieuwbouw die volgen na het slopen van bestaande opstallen;
- herstel van fysieke beschadiging aan onroerende zaken als gevolg van abnormale gebeurtenissen; en
- een ingrijpende verbouwing (definitie zie hierna).

Ingrijpende verbouwing

Er is sprake van een 'ingrijpende verbouwing' als een onroerende zaak technisch en economisch gezien hoogst verouderd is of als van een onroerende zaak een gedeelte bouwvallig is, welk gedeelte wordt afgebroken, en in het overblijvende gedeelte een groot aantal veranderingen en vernieuwingen wordt aangebracht.

Een ingrijpende verbouwing betreft aldus een grondige renovatie van een verhuurbare eenheid, danwel complex. De ingrijpende verbouwing is erop gericht dat bij de verhuurbare eenheid, danwel het complex een hedendaagse kwaliteit tot stand komt waar dit in de bestaande situatie niet het geval was. Deze kwaliteit zal tot stand komen via een projectmatige aanpak. De corporatie werkt voor het totaal een investeringsvoorstel uit, waaruit blijkt dat de prestaties van het complex positief worden beïnvloed (c.q. de waarde van het complex neemt toe na de ingreep). Het voorstel vloeit voort uit de vastgoedsturing (asset management) van de corporatie. Hierbij is het streven dat de lange termijn verhuurbaarheid van het betreffende object zodanig is dat in de komende jaren geen ingrijpende verplichtingen meer te verwachten zijn, anders dan planmatige cycli uit de meerjarenonderhoudsbegroting.

We beschouwen de ingrijpende verbouwing (renovatie) als een investering wanneer wordt voldaan aan drie van de vier criteria:

- 1 De energetische prestaties verbeteren wezenlijk (meerdere labelstappen) waardoor het bezit vanwege de ingrijpende verbouwing ook vanuit energetisch perspectief voor de langere termijn verhuurbaar is.
- 2 Gevelrenovatie of dakrenovatie (inclusief isolatie) maakt op een zodanige manier deel uit van de aanpak waardoor deze op een niveau vergelijkbaar met dat van nieuwgebouwde objecten wordt gebracht.
- 3 De werkzaamheden aan de onroerende zaak zijn mede gericht op het brengen dan wel houden van de kwaliteit van de badkamers, toiletten en keukens op het technische en functionele niveau dat in redelijkheid minimaal in nieuwgebouwde objecten mag worden verwacht.
- 4 Installatievoorzieningen van de verhuurbare eenheden, danwel complexen zijn als gevolg van de werkzaamheden toekomstbestendig in de zin dat ze niet binnen tien jaar hoeven te worden aangepakt.

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 doorexploiteerscenario, 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 onderhoudslasten, 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 lasten verhuur en beheer en overige directe operationele lasten 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 en overige directe operationele lasten' 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, onderhoudslasten 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

Overige financiële vaste activa

Latente belastingvorderingen

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

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 onrendabele investeringen en herstructureringen

In het geval per balansdatum sprake is van feitelijke dan wel juridische investeringsverplichtingen inzake sociaal en commercieel vastgoed in ontwikkeling, waarbij de geschatte kostprijs van het vastgoed hoger is dan de aan deze investeringsverplichtingen toe te rekenen marktwaarde per balansdatum op basis van het Handboek modelmatig waarden marktwaarde, wordt het verschil eerst in mindering gebracht op de reeds bestede kosten en wordt voor het resterend bedrag een voorziening gevormd voor onrendabele investeringen en herstructureringen. De afwaardering van de bestede kosten tot nihil en de vorming van de voorziening wordt in het resultaat verantwoord onder de post Overige waardeveranderingen.

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 tijdswaarde van geld materieel is, wordt de verplichting gewaardeerd tegen de contante waarde. Discontering vindt plaats op basis van de rentetarieven van hoogwaardige ondernemingsobligaties.

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

Woningbouwvereniging Arnemuiden te Arnemuiden

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 2022 (en 2021) 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.

Rentebaten en rentelasten

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 2022 en het fiscale resultaat 2022 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.

FINANCIËLE INSTRUMENTEN EN RISICOBEBEERSING

Gedurende het verslagjaar is het treasury statuut waarin opgenomen het financieel beleid vastgesteld door de financiële commissie. In het treasury statuut wordt het gebruik van niet complexe derivaten onder voorwaarden toegestaan. Binnen het treasurybeleid van Woningbouwvereniging Arnemuiden dient het gebruik van afgeleide financiële instrumenten ('derivaten') ter beperking van inherente financiële risico's. Op grond van het vigerende interne treasury statuut is het gebruik van derivaten slechts toegestaan voor zover er een materieel verband met de financierings positie of het belegde vermogen kan worden gelegd. Derivaten mogen niet worden gebruikt voor het innemen van een speculatieve positie.

Voor derivaten aangegaan na 1 oktober 2012 geldt dat Woningbouwvereniging Arnemuiden zich volgens haar treasury statuut onverkort houdt aan de Beleidsregels gebruik financiële derivaten door toegelaten instellingen volkshuisvesting.

Prijrisico

Woningbouwvereniging Arnemuiden loopt risico's ten aanzien van de waardering van effecten, opgenomen onder financiële vaste activa Overige effecten en onder vlottende activa Effecten. Woningbouwvereniging Arnemuiden beheerst het marktrisico door stratificatie aan te brengen in de portefeuille, en limieten te stellen.

Valutarisico

Woningbouwvereniging Arnemuiden is alleen werkzaam in Nederland en loopt geen valuta risico.

Renterisico

Woningbouwvereniging Arnemuiden loopt renterisico met betrekking tot de reële waarde van de rentedragende vorderingen en effecten met name onder financiële vaste activa Leningen u/g en Overige effecten als gevolg van wijzingen in de marktrente. Woningbouwvereniging Arnemuiden maakt geen gebruik van derivaten om dit risico af te dekken.

Voor vorderingen en schulden met variabele renteaftspraken loopt Woningbouwvereniging Arnemuiden risico ten aanzien van toekomstige kasstromen als gevolg van wijzingen in de rentestanden. Met betrekking tot bepaalde variabel rentende schulden (schulden aan kredietinstellingen) heeft Woningbouwvereniging Arnemuiden renteswaps gecontracteerd, zodat zij per saldo een vaste rente betaalt. Per financieringsbesluit maakt Woningbouwvereniging Arnemuiden een bewuste keuze over het aantrekken van een lening tegen vaste rente of van een lening tegen variabele rente onder gelijktijdige afsluiting van een rente-instrument waarmee de variabele rente effectief in een vaste rente wordt omgezet. De criteria op basis waarvan wordt gekozen zijn vastgelegd in het treasurywetboek en omvatten: (a) de financieringsbehoefte, (b) de mate waarin de aan te trekken leningen passen in een zo gelijk mogelijk in de tijd verspreiden van betaaldata, vervalkalender en renteherzieningsmomenten, en (c) de per saldo hiermee gemoede kosten. Hierbij wordt uitsluitend gekozen voor rentederivaten indien hierbij minimaal dezelfde onder (b) criteria worden gerealiseerd maar tegen per saldo lagere kosten dan bij het aantrekken van leningen met een vaste rente. Bovendien dienen financiële instrumenten tot een volledige effectieve hedge te leiden, dat wil zeggen dat betaaldata en hoofdsom van variabel rentende leningen gelijk zijn aan betaaldata van de onderliggende waarde (notional value) van de derivaten, en de ingangs- en einddatum van het derivaat gelijk zijn aan de ingangs- en einddatum van de variabel rentende lening, of volledig daarbinnen vallen.

Bij een stijging van de marktrente met 1% neemt de te betalen rente onder gelijk blijvende omstandigheden in een jaar met € 0 toe.

Kredietrisico

Woningbouwvereniging Arnemuiden heeft geen significante concentraties van kredietrisico met betrekking tot haar derivaten en effecten. Woningbouwvereniging Arnemuiden maakt gebruik van meerdere banken als tegenpartij teneinde kredietrisico te spreiden. Limieten zijn formeel vastgelegd in het treasurywetboek en naleving daarvan wordt voortdurend gemonitord.

Liquiditeitsrisico

Relevante indicatoren voor het liquiditeitsrisico wat Woningbouwvereniging Arnemuiden loopt per balansdatum zijn als volgt:

Investeringsverplichtingen worden uitsluitend aangegaan indien Woningbouwvereniging Arnemuiden zeker heeft gesteld dat hiervoor financiering beschikbaar is of is toegezegd.

Ter spreiding van het liquiditeitsrisico maakt Woningbouwvereniging Arnemuiden gebruik van meerdere banken om over meerdere kredietfaciliteiten te kunnen beschikken. Voor zover noodzakelijk, worden nadere zekerheden verstrekt aan de bank voor beschikbare kredietfaciliteiten. De vervalkalender van de bestaande leningportefeuille wordt constant gemonitord.

Daarnaast loopt Woningbouwvereniging Arnemuiden liquiditeitsrisico uit hoofde van haar derivatenportefeuille. Woningbouwvereniging Arnemuiden heeft met een aantal van haar derivatentegenpartijen afspraken gemaakt over het uitwisselen van onderpand. Bij een daling van 1% van de marktrente dient Woningbouwvereniging Arnemuiden € 0 additioneel aan onderpand te storten. Bij een daling van 2% van de marktrente dient Woningbouwvereniging Arnemuiden € 0aan additioneel onderpand te storten.

Reële waarde van financiële instrumenten

De reële waarde is het bedrag waarvoor een actief kan worden verhandeld of een passief kan worden afgewikkeld tussen ter zake goed geïnformeerde partijen, die tot een transactie bereid en onafhankelijk van elkaar zijn. Indien niet direct een betrouwbare reële waarde is aan te wijzen, wordt de reële waarde benaderd door deze af te leiden uit de reële waarde van bestanddelen of van een soortgelijk financieel instrument, of met behulp van waarderingmodellen en waarderingstechnieken. Hierbij wordt gebruikgemaakt van recente gelijksoortige 'at arm's length'-transacties, en van netto contante waardemethodes waarbij rekening wordt gehouden met specifieke omstandigheden.

BELANGRIJKE INSCHATTINGEN TEN AANZIEN VAN WAARDERING EN RESULTAATBEPALING

Het management dient daartoe bepaalde veronderstellingen en schattingen te maken die van invloed zijn op de waardering van activa en verplichtingen, op de resultaatbepaling en de rapportage van voorwaardelijke activa en verplichtingen.

Waardering vaste activa

Materiële vaste activa, bedrijfswaarde

Woningbouwvereniging Arnemuiden heeft meerdere complexen waarbij sprake is van bijzondere waardeverminderingen doordat de bedrijfswaarde lager is dan de boekwaarde zonder bijzondere waardevermindering. Hierdoor hebben schattingen waarop de bedrijfswaarde is gebaseerd een belangrijke invloed op de waardering van het Sociaal vastgoed in exploitatie en het resultaat over het boekjaar.

De kasstromen waarop de bedrijfswaarden zijn gebaseerd hebben in het algemeen een redelijk voorspelbaar trendmatig karakter. De volgende aspecten kennen ten tijde van het opmaken van deze jaarrekening een grotere onzekerheid.

Verkoopportefeuille

Als onderdeel van de bedrijfswaardeberekeningen is rekening gehouden met de verkoop van in totaal ## woningen. Dit aantal is gebaseerd op het neerwaarts bijgestelde verkoopplan 2013-2017. De doorstroming op de woningmarkt stagneert en de opbrengsten van woningverkopten staan onder druk. De woningverkopten vormen een onzeker element in de berekeningen. Indien in het geheel geen verkopen zouden worden ingerekend, zou het resultaat over 2022 € 0 lager uitvallen.

Timing en verwerking van onrendabele investeringen nieuwbouw en herstructurering

In de jaarrekening worden naast juridisch afdwingbare verplichtingen tevens feitelijke verplichtingen verwerkt die kunnen worden gekwalificeerd als "intern geformaliseerd en extern gecommuniceerd". Hiervan is sprake wanneer uitingen namens de corporatie zijn gedaan richting huurders, gemeenten en overige stakeholders aangaande verplichtingen inzake toekomstige herstructureringen en toekomstige nieuwbouwprojecten. Een feitelijke verplichting is gekoppeld aan het besluitvormingsproces van de corporatie rondom projectontwikkeling en herstructurering. Van een feitelijke verplichting is sprake indien de formalisering van de definitief ontwerp fase en afgeleid het aanvragen van de bouwvergunning heeft plaatsgevonden.

De aannames gedaan bij de financiële impact van bovengenoemde feitelijke verplichtingen kunnen afwijken bij daadwerkelijke realisatie van de projecten. Planvorming kan ondermeer wijzigingen in de tijd ondergaan door bewegingen in het prijsniveau van leveranciers, wettelijke procedures en aanpassingen in de voorgenomen bouwproductie.

Verwerking fiscaliteit

Ten aanzien van de acute belastinglast en belastinglatenties in de jaarrekening heeft Woningbouwvereniging Arnemuiden een aantal standpunten ingenomen die eerst bij afwerking van de aangifte over de verslagjaren 2006 tot en met 2012 door de fiscus zullen worden getoetst. De belangrijkste standpunten betreffen:

- De waardebepaling van de ontwikkelrechten;
- Het onderscheid tussen onderhoudskosten en investeringen;
- De verwerking van projectontwikkelingsresultaten;
- Het treffen van een onderhoudsvoorziening;
- Het vormen van een herbestedingsreserve.

Dientengevolge kan de fiscale last over 2012 en voorgaande jaren nog wijzigingen ondergaan en belastinglatenties een andere waarde kennen.

GRONDSLAGEN VOOR DE OPSTELLING VAN HET KASTROOMOVERZICHT

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 2022

ACTIVA

VASTE ACTIVA

1. Vastgoedbeleggingen

DAEB vastgoed in exploitatie en niet-DAEB vastgoed in exploitatie

	DAEB vastgoed in exploitatie	
	2022	2021
	€	€
Boekwaarde per 1 januari	16.116.152	14.753.571
Herwaardering	31.476.024	25.641.293
Stand per 1 januari	<u>47.592.176</u>	<u>40.394.864</u>
<i>Mutaties</i>		
Opleveringen	-	1.315.509
Investerings	157.624	77.507
Desinvesteringen	-28.639	-30.435
Afschrijving desinvesteringen	-97.138	-86.209
Waardeverandering marktwaarde	1.610.783	5.920.940
Totaal mutaties 2022	<u>1.642.630</u>	<u>7.197.312</u>
<i>Boekwaarde per 31 december</i>		
Aanschaffingswaarde	16.245.137	16.116.152
Herwaarderingen	32.989.669	31.476.024
	<u>49.234.806</u>	<u>47.592.176</u>

Parameters w oongelegheden ultimo 2022					
	2022	2023	2024	2025	2026 e.v.
Leegw aardestijging	-0,49%	-2,50%	2,00%	2,00%	2,00%
Mutatiekans bij doorexpluiten EGW	5,76%	5,76%	5,76%	5,76%	5,76%
Mutatiekans bij doorexpluitenMGW	23,50%	23,50%	23,50%	23,50%	23,50%
Disconteringsvoet	6,28%	6,28%	6,28%	6,28%	6,28%

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%

Woningbouwvereniging Arnhemuiden te Arnhemuiden

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

Waarde 2021		€ 47.592.176
Voorraadmutaties		-€ 125.777
Verkoop / sloop / overig weg	-€ 125.777	
Vastgoedgegevens		€ 2.698.275
Contractuur	€ 187.878	
Leegstand	-€ 50.768	
Maximale huur	€ 10.107	
Mutatiegraad doorexploiteren	-€ 64.530	
WOZ-waarde	€ 3.242.885	
Complexdefinitie en verkooprestricties	-€ 627.297	
Methodische wijzigingen		€ 532.341
Aanpassing grondslag indexatie contractuur wor	€ 777.319	
Overdrachtskosten	-€ 244.979	
Validatie		€ 4.019.986
Validatie markthuurstuur	€ 257.623	
Validatie disconteringsvoet	€ 3.762.364	
Marktontwikkelingen		-€ 5.482.196
Macro-economische parameters	-€ 173.332	
Liberalisatiegrens	-€ 26.790	
Reguliere huurstijging	-€ 524.945	
Markthuurstuur	€ 2.640.655	
Historische leegwaardestijging	-€ 2.594.488	
Leegwaardestijging	-€ 2.946.868	
Splitsingskosten	-€ 4.780	
Verkoopkosten	€ 68.011	
Instandhoudings- en mutatieonderhoud	-€ 1.467.088	
Beheerkosten	-€ 58.845	
Belastingen en verzekeringen	€ 62.626	
Verhuurderheffing	€ 2.038.337	
Disconteringsvoet	-€ 2.494.689	
Waarde 2022		€ 49.234.805

De marktwaarde is met € 1.642.629 gestegen ten opzichte van 2021. Deze waarde mutatie wordt door diverse oorzaken beïnvloed die hierboven zijn benoemd.

Beleidswaarde

De beleidswaarde is als volgt afgeleid uit de marktwaarde:

Woningbouwvereniging Arnhemuiden te Arnhemuiden

Uitgangspunten beleidswaarde

De beleidswaarde is als volgt afgeleid uit de marktwaarde:

	2022		2021	
	x € 1.000	x € 1.000	x € 1.000	x € 1.000
Marktwaarde verhuurde staat		49.235		47.592
Beschikbaarheid (doorexpluiten)	7.940		-2.122	
Betaalbaarheid (huren)	-20.099		-11.222	
Kwaliteit (onderhoud)	-5.420		-5.111	
Beheer (beheerkosten)	-3.559		-4.402	
Subtotaal	-21.137		-22.857	
Beleidswaarde		28.098		24.735

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

Uitgangspunten voor:	2022	2021
Disconteringsvoet	6,29%	6,68%
Verhuurdersheffing	0,00%	4,82%
Streefhuur per maand	€ 604,00	€ 602,00
Lasten onderhoud per jaar	€ 2.218,00	€ 2.050,00
Lasten beheer per jaar	€ 1.016	€ 1.143

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

Effecten op de beleidswaarde:	2022		2021	
	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	€ 1.652 lager	0,5% hoger	€ 2.242 lager
Streefhuur per maand	€ 25 hoger	€ 2.723 hoger	€ 25 hoger	€ 1.504 hoger
Lasten onderhoud en beheer per jaar	€ 100 hoger	€ 2.600 lager	€ 100 hoger	€ 2.074 lager

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 386 (2021: 387) verhuureenheden opgenomen. De geschatte waarde gebaseerd op de meest recente WOZ-beschikkingen van deze verhuureenheden bedraagt € 56.298.000 (2021: € 50.927.000).

Woningbouwvereniging Arnemuiden te Arnemuiden

Verzekeringen

Woningbouwvereniging Arnemuiden heeft voor haar woningen opstalverzekeringen afgesloten. De verzekerde som per 31 december 2022 bedroeg ruim € 67,0 miljoen.

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

Overige vastgoedbeleggingen

	Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	
	2022	2021
	€	€
Boekwaarde per 1 januari	-	360.132
Herwaardering	-	-360.132
Herrekende stand per 1 januari	-	-
<i>Mutaties</i>		
Herclassificaties naar vastgoed in exploitatie	-	-1.315.509
Investeringen	28.020	1.707.029
Desinvestering afschrijvingen/waardeverandering	-	-391.520
Totaal mutaties 2022	28.020	-
Boekwaarde per 31 december	28.020	-

De investeringen in 2022 betreft uitgaven voor toekomstige sloop-/ nieuwbouwprojecten

2. Materiële vaste activa

Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

	Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	
	2022	2021
	€	€
Boekwaarde per 1 januari	527.705	463.889
Cumulatieve afschrijvingen en waardeverminderingen	-156.917	-141.506
Herrekende stand per 1 januari	<u>370.788</u>	<u>322.383</u>
<i>Mutaties</i>		
Investerings	1.358	63.816
Afschrijvingen	-20.616	-15.411
Totaal mutaties 2022	<u>-19.258</u>	<u>48.405</u>
Boekwaarde per 31 december	<u>351.530</u>	<u>370.788</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

	31-12-2022	31-12-2021
	€	€
Latente belastingvordering(en)		
Latente belastingvordering	-	22.140

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

	2022	2021
	€	€
<i>Latente belastingvordering</i>		
Stand per 1 januari	22.140	-
Mutatie	-22.140	22.140
Stand per 31 december	-	22.140

VLOTTENDE ACTIVA

	31-12-2022	31-12-2021
	€	€
4. Overige voorraden		
Onderhoudsmaterialen	33.198	33.198

5. Vorderingen

Huurdebiteuren

Huurdebiteuren	33.198	31.550
Voorziening dubieuze ex-huurdebiteuren	-15.926	-14.610
	17.272	16.940

De huurachterstand huurdebiteuren is eind 2022 1,32% van de nettojaarhuur (2021: 1,30%).

	2022	2021
	€	€
<i>Voorziening dubieuze huurdebiteuren</i>		
Stand per 1 januari	14.610	13.610
Dotatie	1.316	1.000
Stand per 31 december	15.926	14.610

	31-12-2022	31-12-2021
	€	€
Overige vorderingen		
Overige huurgebonden vorderingen	11.981	11.149
Verrekening servicekosten	-	355
Overige vorderingen	20.077	901
	32.058	12.405
Voorziening dubieuze debiteuren	-11.981	-11.149
	20.077	1.256

Woningbouwvereniging Arnemuiden te Arnemuiden

	2022	2021
	€	€
<i>Voorziening dubieuze debiteuren</i>		
Stand per 1 januari	11.149	11.078
Dotatie	832	71
Stand per 31 december	<u>11.981</u>	<u>11.149</u>
	<u>31-12-2022</u>	<u>31-12-2021</u>
	€	€
Vennootschapsbelasting		
Vennootschapsbelasting 2021	127.965	130.931
Vennootschapsbelasting 2022	125.359	-
	<u>253.324</u>	<u>130.931</u>
6. Liquide middelen		
Bank		
Kas	875.710	1.258.077
	1.016	2.110
	<u>876.726</u>	<u>1.260.187</u>

De liquide middelen worden gewaardeerd tegen nominale waarde. De per 31 december 2022 aanwezige liquide middelen staan de onderneming ter vrije beschikking.

PASSIVA

7. Eigen vermogen

Herwaarderingsreserve

	2022	2021
	€	€
Stand per 1 januari	31.457.001	26.089.140
Toevoeging resultaatverdeling	1.714.251	5.367.861
	<u>33.171.252</u>	<u>31.457.001</u>

Verenigingsreserve

Verenigingsreserve

Stand per 1 januari	-5.125	-11.276
Exploitatieresultaat verenigingsactiviteit	-7.648	6.152
Stand per 31 december	<u>-12.773</u>	<u>-5.124</u>

Overige reserves

Stand per 1 januari	12.242.134	11.289.275
Resultaatverdeling	210.654	959.012
Mutatie verenigingsreserve	7.648	-6.152
Stand per 31 december	<u>12.460.436</u>	<u>12.242.135</u>

Per 31 december 2022 is in totaal € 33,1 miljoen aan ongerealiseerde herwaarderingsreserves begrepen (2021: € 31,4 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 markthuur en zijn de werkelijke onderhouds- en beheerlasten hoger dan ingerekend in de marktwaarde, voortvloeiend uit de beoogde kwaliteit- en beheer situatie van de corporatie.

8. Voorzieningen

	2022	2021
	€	€
<i>Voorziening onrendabele top</i>		
Stand per 1 januari	-	391.519
Mutatie boekjaar	277.000	-391.519
Stand per 31 december	<u>277.000</u>	<u>-</u>

De investering van € 277.000 in zonnepanelen is gelijk aan het te verwachte verlies. Hiervoor is een voorziening opgenomen.

9. Langlopende schulden

	31-12-2022	31-12-2021
	€	€
Schulden/leningen kredietinstellingen		
Schulden/leningen kredietinstellingen	3.897.251	4.173.509
Agio Vestia lening	169.131	173.135
	<u>4.066.382</u>	<u>4.346.644</u>

	2022	2021
	€	€
<i>Schulden/leningen kredietinstellingen</i>		
Stand per 1 januari	4.446.452	3.568.867
Opgenomen gelden	-	1.113.998
Aflossing	-272.943	-236.413
Stand per 31 december	4.173.509	4.446.452
Aflossingsverplichting komend boekjaar	-276.258	-272.943
Langlopend deel per 31 december	<u>3.897.251</u>	<u>4.173.509</u>

Rente en kasstroomrisico

Rente	2022 in €	Renteherzieningsperiode	2022 in €	Resterende looptijd	2022 in €
0% - 1%	966.667	van 1 tot 3 maanden	-	< 1 jaar (kortlopend)	276.258
2% - 3%	-	van 6 maanden tot 1 jaar	-	van 1 tot 5 jaar	299.919
3% - 4%	392.844	van 1 tot 5 jaar	-	van 5 tot 10 jaar	
5% - 6%	2.813.998	van 5 tot 10 jaar	-	van 10 tot 15 jaar	
> 6%	-	> 10 jaar	4.173.509	van 15 tot 20 jaar	2.550.000
				> 20 jaar	1.047.332
Totaal	4.173.509	Totaal	4.173.509		4.173.509

Woningbouwvereniging Arnemuiden te Arnemuiden

De gemiddelde rentevoet van de totale leningportefeuille is 4,20% (2021: 4,18%).

De marktwaarde van de leningen bedraagt € 4.562.873 (2021: € 5.958.709) (rentevoet: 2,19%, opslag risico vrije rente curve: -0,49%).

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. 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.

	2022	2021
	€	€
<i>Agio Vestia lening</i>		
Stand per 1 januari	177.118	-
Toename boekjaar	-	177.118
Mutatie boekjaar	-3.983	-
Stand per 31 december	173.135	177.118
Mutatie komend boekjaar	-4.004	-3.983
Langlopend deel per 31 december	169.131	173.135

Overige schulden

Overige schulden

Stand per 1 januari	190.708	188.675
Toevoegingen	2.686	101
Aflossing	2.359	1.932
Stand per 31 december	195.753	190.708

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

	31-12-2022	31-12-2021
	€	€
Aflossingsverplichtingen langlopende schulden		
Kortlopend deel van de langlopende schulden	280.262	299.603
	<u>280.262</u>	<u>299.603</u>
Schulden aan leveranciers		
Schulden aan leveranciers	99.082	372.949
	<u>99.082</u>	<u>372.949</u>
Overige belastingen en premies sociale verzekeringen		
Omzetbelasting	22.625	39.011
Loonheffing en premies sociale verzekeringen	3.637	4.877
	<u>26.262</u>	<u>43.888</u>
	<u>26.262</u>	<u>43.888</u>
Schulden terzake van pensioenen		
Pensioenlasten	2.053	2.639
	<u>2.053</u>	<u>2.639</u>
Overige schulden		
Huurders afrekening servicekosten	15.797	9.805
Waarborgsommen huurders	8.033	9.187
Overig	3.263	2.747
	<u>27.093</u>	<u>21.739</u>
	<u>27.093</u>	<u>21.739</u>
Overlopende passiva		
Nog te betalen kosten nieuwbouwprojecten	-	191.144
Niet vervallen rente	161.070	172.289
Vooruitontvangen huur	35.145	47.078
Overige	25.936	44.923
	<u>222.151</u>	<u>455.434</u>
	<u>222.151</u>	<u>455.434</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 2022 bedroeg dit percentage 0,0487% resulterend in jaarlijkse obligoheffing van € 2.165,00 voor Woningbouwvereniging Arnemuiden.

WSW - Gecommitteerd obligo

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 2022 heeft Woningbouwvereniging Arnemuiden een aangelegane obligolening van € 116.000,00 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.

WSW - Onderpand

Het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) heeft aan alle aangesloten woningcorporaties gevraagd hen een formele volmacht te verstrekken. Die kan nodig zijn op het moment dat een corporatie in financiële problemen komt en het WSW in actie moet komen vanuit haar verantwoordelijkheid als bewaker van het onderlinge solidariteits- en garantiesysteem. Het WSW heeft met dit volmacht de mogelijkheid hypotheek te vestigen op het onderpand van de door het WSW geborgde leningen.

Langlopende leningen

Per balansdatum zijn er geen nieuwe overeenkomsten van geldleningen aangegaan.

Woningbouwvereniging Arnemuiden te Arnemuiden

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.

6 TOELICHTING OP DE WINST-EN-VERLIESREKENING OVER 2022

NETTO RESULTAAT EXPLOITATIE VASTGOEDPORTEFEUILLE

	2022	2021
	€	€
11. Huuropbrengsten		
Woningen en woongebouwen	2.518.207	2.441.418
Af: Huurderving wegens leegstand	-27.772	-21.026
Af: Huurderving wegens oninbaar	-	-1.626
	<u>2.490.435</u>	<u>2.418.766</u>
12. Opbrengsten servicecontracten		
Overige goederen, leveringen en diensten	83.533	80.209
Contributies	779	814
Opbrengstenderving wegens leegstand	-4.521	-4.204
Vergoedingsderving wegens oninbaarheid	-	-17
	<u>79.791</u>	<u>76.802</u>
13. Lasten servicecontracten		
Overige goederen, leveringen en diensten	<u>53.321</u>	<u>55.711</u>
14. Lasten verhuur en beheeractiviteiten		
Bruto salarissen	205.889	164.033
Sociale lasten	30.641	25.798
Pensioenlasten	27.197	20.705
Onderhoudslasten werkapparaat (toegerekend aan onderhoudslasten)	-117.878	-113.392
	<u>145.849</u>	<u>97.144</u>

Bovengenoemde kosten zijn gelijk aan de categoriale indeling.

Het aantal werknemers, berekend op fulltimebasis en uitgesplitst naar activiteiten, bedroeg (afgerond):

Directie / bestuur	-	-
Ondersteunende dienstverlening	0,20	0,20
Financieel-administratieve en woondienstverlening	1,60	1,60
Technische dienstverlening	2,47	2,00
	<u>4,27</u>	<u>3,80</u>

15. Lasten onderhoudsactiviteiten

Onderhoudslasten (niet cyclisch)	351.733	245.834
Onderhoudslasten (cyclisch)	378.391	547.818
	<u>730.124</u>	<u>793.652</u>

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

Planmatig onderhoud	378.391	547.818
Mutatieonderhoud	73.329	52.294
Klachtenonderhoud	160.526	137.367
	<u>612.246</u>	<u>737.479</u>

Woningbouwvereniging Arnemuiden te Arnemuiden

De toegerekende indirecte kosten zijn voor 2022 € 117.878 (2021: € 113.392)

	2022	2021
	€	€
16. Overige directe operationele lasten exploitatie bezit		
Automatiseringskosten	47.238	54.530
Huisvestingskosten	11.887	8.648
Overige personeelskosten	26.414	11.820
Overige beheerskosten	1.774	1.613
Belastingen	166.213	157.166
Verzekeringen	15.174	14.590
Contributies	2.993	2.663
Dotatie dubieuze debiteuren	2.148	1.071
Diverse bedrijfslasten	125.693	84.942
Beheerdiensten	-2.888	-2.229
Overige bedrijfsopbrengsten	-8.645	-1.906
Verhuurdersheffing	170.089	230.289
	<u>558.090</u>	<u>563.197</u>

Bovengenoemde kosten zijn gelijk aan de categoriale indeling.

Afschrijvingen

17. Afschrijvingen onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

Onroerende en roerende zaken te dienste van de exploitatie	20.616	15.411
	<u>20.616</u>	<u>15.411</u>

NETTO RESULTAAT EXPLOITATIE VASTGOEDPORTEFEUILLE

18. Verkoop vastgoedportefeuille

Opbrengst verkoop bestaand bezit	195.000	176.000
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-125.777	-116.644
	<u>69.223</u>	<u>59.356</u>

WAARDEVERANDERINGEN VASTGOEDPORTEFEUILLE

19. Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Dotatie voorziening zonnepanelen	-277.000	-
	<u>-277.000</u>	<u>-</u>

20. Niet gerealiseerde waardeverandering

Wijziging marktwaarde in het boekjaar	1.610.783	5.920.940
	<u>1.610.783</u>	<u>5.920.940</u>

21. Overige organisatiekosten

Bestuurskosten	69.885	98.317
Kosten verslaglegging en controle	135.626	137.517
Agio Vestia leningruil	-	177.118
	<u>205.511</u>	<u>412.952</u>

Bovengenoemde kosten zijn gelijk aan de categoriale indeling.

Woningbouwvereniging Arnemuiden te Arnemuiden

Accountantshonoraria

Controlewerkzaamheden

- Baker Tilly	23.241	40.808
- Verstegen accountants	39.930	-

Fiscale werkzaamheden

- Baker Tilly	7.726	4.773
---------------	-------	-------

Overige controlewerkzaamheden

- kosten dVi	1.000	-
	<u>71.897</u>	<u>45.581</u>

2022

2021

€

€

22. Financiële baten en lasten

Rentelasten en soortgelijke kosten	<u>-184.833</u>	<u>-183.120</u>
------------------------------------	-----------------	-----------------

Rentelasten en soortgelijke kosten

Rentelasten leningen overheid en kredietinstellingen	175.986	175.421
Rente waarborgsommen	4.731	4.535
Overige rentelasten	4.116	3.164
	<u>184.833</u>	<u>183.120</u>

23. Belastingen

Belastingdruk winst-en-verliesrekening

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

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
	€	€
Vennootschapsbelasting voorgaande jaren	-20.144	-
Vennootschapsbelasting 2022	-107.699	-85.514
Latente belastingen	-22.140	22.140
	<u>-149.983</u>	<u>-63.374</u>

Woningbouwvereniging Arnemuiden te Arnemuiden

Commercieel resultaat voor belasting		2.074.888
<i>Fiscale correctie winst- en verliesrekening</i>		
Niet gerealiseerde waardeveranderingen	-1.365.629	
Correctie 2021	31.846	
Correctie afwaardering lagere WOZ-waarde	-	
Afschrijving vastgoed in exploitatie	-	
Correctie naar fiscale afschrijving TDV	5.971	
Vrijval Agio	-11.307	
Fiscaal onderhoud	-	
Correctie naar fiscaal resultaat verkopen	26.306	
Vestia	-88.559	
	<hr/>	<hr/>
		-1.401.372
<i>Fiscaal resultaat</i>		673.516
<i>Extra comptabel</i>		
Oort-kosten	4.800	
Kleinschaligheidsinvesteringenaftrek	-	
Renteaftrekbeppering (ATAD1)	-	
HIR	-95.529	
	<hr/>	<hr/>
		-90.729
<i>Fiscaal resultaat voor verliesverrekening</i>		582.787
Verliesverrekening	<hr/>	<hr/>
		-
Belastbare winst		582.787
<i>Verschuldigde vennootschapsbelasting</i>		
15% over 395.000	59.250	
25,8% over 159.767	48.449	
	<hr/>	<hr/>
		107.699
Voorlopige aanslag(en)		-233.058
Per saldo nog te ontvangen		-125.359

7 TOELICHTING OP HET KASSTROOMOVERZICHT 2022

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 2022 geldmiddelen zijn opgeofferd.

8 WET NORMERING TOPINKOMENS

De Wet normering topinkomens (WNT) is van toepassing op Woningbouwvereniging Arnhemuiden. De WNT kent een openbaarmakingsregime en een maximale bezoldigingsnorm voor topfunctionarissen in de publieke en semipublieke sector. Voor topfunctionarissen van woningcorporaties gelden aanvullende salarissenormen, gebaseerd op het aantal verhuurbare eenheden van de corporatie en de grootte van de gemeente waarin de corporatie de (meeste) woningen in bezit heeft. Onder de WNT geldt een publicatieverplichting in de jaarrekening evenals een opgave daarvan bij de verantwoordelijke minister. Het voor Woningbouwvereniging Arnhemuiden toepasselijke bezoldigingsmaximum is in 2022 € 101.000, bezoldigingsklasse A. De bezoldiging van de topfunctionarissen die over 2022 in het kader van de WNT verantwoord moet worden, is als volgt:

Leidinggevende topfunctionarissen met dienstbetrekking en leidinggevende topfunctionarissen zonder dienstbetrekking vanaf de 13e maand van de functievervulling

	L.A. van Mal	F.F.M. Bogaert	J.E. de Kraker
1 Functie (functienaam)	Voorzitter	Penningmeester	Secretaris
2 In dienst vanaf (datum begin functievervulling)	1-okt-07	1-okt-06	9-apr-09
3 In dienst tot en met (datum einde functievervulling)	heden	heden	heden
4 (Fictieve) dienstbetrekking?	Ja	Ja	Ja
5 Deeltijdfactor (minimaal 0,025 fte)	18%	5,4%	5,4%
6 Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	18.180	5.454	5.454
7 Voorzieningen ten behoeve van beloningen betaalbaar op termijn	0	0	0
8 Totale bezoldiging uit hoofde van de functie van topfunctionaris	18.180	5.454	5.454
9 Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum	18.180	5.454	5.454

Vergelijkende cijfers 2021

1 (Fictieve) dienstbetrekking?	Ja	Ja	Ja
2 Deeltijdfactor (minimaal 0,025 fte)	20%	9,0%	10,0%
3 Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	17.912	5.564	5.564
4 Voorzieningen ten behoeve van beloningen betaalbaar op termijn	0	0	0
5 Totale bezoldiging uit hoofde van de functie van topfunctionaris	17.912	5.564	5.564
6 Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum	19.600	8.820	9.800

Woningbouwvereniging Arnemuiden te Arnemuiden

De bezoldigingsnorm voor leden van de Raad van Commissarissen is gerelateerd aan de bezoldigingsklasse die geldt voor een bestuurder. Voor de voorzitter van de RvC geldt in 2022 een maximum € 15.150 per jaar en voor leden van de RvC € 10.100. De Raad van Commissarissen heeft besloten voor de bezoldiging de richtlijnen van de VTW te hanteren en niet de hogere richtlijnen van de WNT. De Raad van Commissarissen heeft de bezoldiging (excl. btw) vastgesteld op € 13.800 voor de voorzitter en € 9.200 voor overige leden.

Toezichthoudende topfunctionarissen

	T.F. de Feijter	D.F. Monfils	A. de Gier
1 Functie (functienaam)	Voorzitter	Commissaris	Commissaris
2 In dienst vanaf (datum begin functievervulling)	1-okt-17	1-okt-17	1-okt-21
3 In dienst tot en met (datum einde functievervulling)	<u>heden</u>	<u>heden</u>	<u>heden</u>
4 Totale bezoldiging in het kader van de WNT	<u>9.090</u>	<u>6.060</u>	<u>6.060</u>
5 Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum	15.150	10.100	10.100
6 Uikeringen in verband met beëindiging van het dienstverband	0	0	0
7 Individueel toepasselijk maximum beëindigingsvergoeding	0	0	0

Vergelijkende cijfers 2021

1 Totale bezoldiging in het kader van de WNT	<u>4.565</u>	<u>4.097</u>	<u>1.024</u>
2 Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum	11.035	9.800	2.470

9. Ondertekening van de jaarrekening

Opmaak jaarrekening

De jaarrekening is aldus opgemaakt door het bestuur.

Was getekend,

Arnemuiden, 28 juni 2023

Vaststellen van de jaarrekening

Was getekend,

Arnemuiden, 28 juni 2023

T.F. Feijter-Danker (Voorzitter)



A.J. de Gier (lid)

handtekening: 

D.F. Monfils (lid)

handtekening: 

10 OVERIGE GEGEVENS

Resultaat bestemming

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 2022 € 1.924.905.

Dit resultaat is voor een bedrag van € 1.714.251 toegevoegd aan de herwaarderingsreserve. Daarnaast is € 210.654 toegevoegd aan de overige reserves.

Controleverklaring

BIJLAGEN

Woningbouwvereniging Arnhemuiden te Arnhemuiden

9 KENGETALLEN

Woningbezit	2022	2021	2020	2019	2018
<i>Verhuureenheden in exploitatie</i>					
Woningen en woongebouwen	386	387	379	380	384
Onroerende zaken niet zijnde woningen	-	-	-	-	-
	<hr/>	<hr/>	<hr/>	<hr/>	<hr/>
	386	387	379	380	384
<i>Mutaties in het woningbezit</i>					
Aantal opgeleverd		9			
Aantal aangekocht		-	-	-	-
Aantal verkocht	1	1	-	-	4
Aantal gesloopt		-	-	-	-
Aantal uit exploitatie		-	-	-	-
Correcties		-	-	-	-
	<hr/>	<hr/>	<hr/>	<hr/>	<hr/>
	1-	8	-	-	4-
<i>Huurprijsklasse</i>					
Goedkope woningen	76	77	78	78	78
Overige woningen	310	310	301	302	302
	<hr/>	<hr/>	<hr/>	<hr/>	<hr/>
	386	387	379	380	380
<i>Verzekeringen en belastingen</i>					
Gemiddelde verzekerde waarde per woning	109.280	106.098	100.000	100.000	100.000
Gemiddelde grondslag onroerende zaakbelasting per woning	145.850	145.473	125.668	121.118	117.297

Woningbouwvereniging Arnhemuiden te Arnhemuiden

Verhuurkengetallen	2022	2021	2020	2019	2018
<i>Kwaliteit</i>					
Aantal reparatieverzoeken per woning	1,89	1,54	1,55	1,55	1,43
Aantal gevallen mutatieonderhoud per woning	0,09	0,10	0,05	0,05	0,08
Kosten niet-planmatig onderhoud per woning	606	490	246	246	461
Kosten planmatig onderhoud per woning	980	1.416	437	609	2.972
Totale onderhoudskosten per woning	1.586	1.906	683	855	3.433
<i>Prijs-kwaliteitverhouding</i>					
Gemiddeld aantal punten WWS	154,12	156,78	148,46	148,46	148,46
Gemiddeld netto huurprijs per woning	545,25	541,62	509,46	509,46	509,46
<i>Het verhuren</i>					
Mutatiegraad	10,62%	10,34%	9,47%	6,05%	8,42%
Huurachterstand in % jaarhuur	1,32%	1,30%	1,35%	1,30%	1,20%
Huurderving in % jaarhuur	1,10%	0,86%	0,56%	0,19%	0,65%
Personeelsbezetting	2022	2021	2020	2019	2018
Aantal formatieplaatsen	4,27	3,80	3,11	3,11	3,11
Werkelijk aantal personeelsleden	5	5	5	5	5
Financiële ratio's	2022	2021	2020	2019	2018
ICR [min 1,4]	1,4	3,7	5,0	6,1	5,8
LTV beleidswaarde (%) [max 85%]	14,9%	18,1%	16,6%	15,9%	19,8%
Solvabiliteit beleidswaarde (%) [min 15%]	82,5%	78,4%	79,5%	80,9%	78,7%
Dekkingsratio (%) [max 70%]	9,3%	12,5%	13,2%	13,5%	16,6%
Onderpandratio (%) [max 70%]	9,3%	12,5%	13,2%	13,5%	16,6%

Woningbouwvereniging Arnemuiden te Arnemuiden

Financiële ratio's	2022	2021	2020	2019	2018
<i>Balans en winst- en verliesrekening per verhuureenheid</i>					
Eigen vermogen	118.184	112.904	98.687	100.243	99.199
Langlopende schulden	11.042	11.724	9.291	9.875	9.772
Exploitatieresultaat vastgoedportefeuille	4.987	16.257	1.820-	17.357	17.176
Bedrijfsresultaat	6.387	17.961	257-	19.105	18.906
Financieringsresultaat	1.011-	1.540-	855-	862-	853-
Jaarresultaat na belastingen	4.987	16.257	1.820-	17.357	17.176
