

# Jaarverslag 2023

## Inhoud

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 woonegelegenheden .....	9
1.7.	Het woningbezit .....	11
1.8.	Woningaanpassingen .....	12
1.9.	Toewijzing en verhuur van woningen .....	12
1.10.	Instandhouden en verbeteren van onroerende zaken .....	18
1.11.	Het betrekken van huurders bij het beheer en beleid .....	19
1.12.	Governance .....	20
1.13.	Financieel beheer en beleid .....	24
1.14.	Financieel beheer en beleid .....	29
2.	Verslag Raad van Commissarissen .....	30
2.1.	Inleiding .....	30
2.2.	Over besturen en toezicht houden .....	31
2.2.1.	Onze visie op toezicht en toetsing .....	31
2.3.	Governance .....	32
2.3.1.	Governance Woningcorporaties.....	32
2.3.2.	Implementatie governance in verslagjaar .....	32
2.4.	Verslag vanuit toezichthoudende rol .....	33
2.4.1.	Toezicht op strategie.....	33
2.4.2.	Toezicht op implementatie .....	33
2.4.3.	Toezicht op volkshuisvestelijke en maatschappelijke prestaties .....	34
2.4.4.	Toezicht op stakeholdersdialoog.....	35
2.4.5.	Toezicht op risicobeheersing .....	35
2.4.6.	Toezicht op verbindingen .....	35
2.4.7.	Opdrachtgeverschap externe auditor.....	36
2.4.8.	Conclusies toezichthoudende rol .....	36
2.5.	Verslag vanuit werkgeversrol .....	36
2.5.1.	Invulling werkgeversrol voor bestuur .....	36
2.5.2.	Organisatie en integriteit .....	37
2.6.	Verslag vanuit klankbordfunctie .....	37
2.7.	Over de Raad van Commissarissen.....	38
2.7.1.	Samenstelling.....	38
2.7.2.	Functioneren RvC .....	39
2.7.3.	Bezoldiging.....	41
2.7.4.	Vergaderingen, overig.....	41
2.8.	Tot Slot .....	42
2.8.1.	Vooruitblik.....	42
2.8.2.	Dankwoord .....	42
2.8.3.	Slotverklaring.....	43
2.8.4.	Slotverklaring.....	43
3.	Financieel verslag.....	44

# 1. Volkshuisvestingsverslag

## 1.2. Algemene beschouwing

Op het moment van schrijven van de algemene beschouwing bestaat de Woningbouwvereniging Arnemuiden 110 jaar, de Woningbouwvereniging Arnemuiden is in 1914 opgericht. Ook is 2024 het jaar dat Arnemuiden 450 jaar stadsrechten kent. Op 9 maart 1574 heeft Arnemuiden deze rechten verkregen van Willem van Oranje. Aanleiding was dat Arnemuiden in de 80-jarige oorlog met de Spanjaarden de 'goede' kant heeft gekozen.

Ook nu nog kiest Woningbouwvereniging Arnemuiden de goede kant! Graag bieden wij betaalbare, goede en duurzame huisvesting voor mensen binnen de doelgroep van sociale huisvesting.

In 2023 hebben wij weer de nodige inspanningen op dit gebied ondernomen. In 2023 zijn met huurdersbelangenvereniging De Hoogaars en de gemeente Middelburg de prestatieafspraken getekend. Hierin is o.a. opgenomen het realiseren van 40 extra woningen. Wij zijn druk in overleg met onze stakeholders (gemeente, huurders, aanwonenden, huurdersbelangenvereniging, Marsaki) om te kijken waar wij deze nieuwe woningen kunnen realiseren.

De bestaande woningen worden niet vergeten. Wij blijven onze bestaande woningvoorraad verder verduurzamen met het installeren van hybride warmtepompen en het plaatsen van zonnepanelen.

De herontwikkelingen van het complex Ter Mortiere zal naar verwachting in 2025 plaats gaan vinden. De huidige huurders blijven tot eind 2024 in de woningen gevestigd en de gesprekken met de stakeholders verlopen in goed onderling overleg.

Naast bovengenoemde ontwikkelingen hebben in 2023 de volgende belangrijke ontwikkelingen de aandacht van de organisatie gehad:

- Start visitatie over de periode 2020 – 2024.
- Aanschaf elektrische bedrijfsbus.
- Invulling business controller.
- Verdere professionalisering externe communicatie.
- Vroeg signalering huurachterstanden. In het vroeg stadium wordt 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.

Met trots kijk ik dan ook weer terug op de inzet van alle medewerkers, bestuursleden en commissarissen van de Woningbouwvereniging Arnemuiden, maar ook op de inzet van onze stakeholders waar onder de gemeente Middelburg, huurdersbelangenvereniging "De Hoogaars" en onze huurders.

Het huurdersoordeel (Aedes benchmark) blijft onverminderd hoog en ook op gebied van duurzaamheid blijft de Woningbouwvereniging Arnemuiden hoog scoren.

Voor de komende periode wordt verder ingezet om het verduurzamen van het woningbezit en onze aandacht gaat uit naar de herontwikkeling Ter Mortiere en het realiseren van 40 nieuwe woningen.

Het bestuur is optimistisch over de continuïteit van de corporatie en het realiseren van de prestatieafspraken.

Wij, de 5 medewerkers op kantoor, de 3 bestuurders 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.

Arnhem, juni 2024

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 Woningbouwvereniging 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 Zuidwest 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 2023 uit:

Naam	Functie	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 2023 uit:

Naam	Functie	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 Raad van Commissarissen heeft een nieuw remuneratiebeleid\* vastgesteld waarin de vergoedingen worden genoemd.

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

### Vergaderingen

Het bestuur vergaderde in 2023 vijfmaal met de Raad van Commissarissen.

### De leden

Aan het einde van het verslagjaar bedroeg het aantal leden 130.

## Personeel

Eind 2023 waren de volgende personen in dienst:

Naam	Functie	Contracturen
L.A. de Rijke	projectleider	36
A. Poortvliet	onderhoudsvakman	28,8
J.A.D. Verbraeken	financiële administratie en woningzoekenden	28
M. Traas-De Ridder	onderhoudsadministratie	9
W.A. Martejjn-Marteyjn	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 hen van gedachten te wisselen, standpunten uit te wisselen.

## 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. Woningbouwvereniging Arnemuiden heeft dispensatie aangevraagd en deze ook gekregen.

Het bestuur heeft in 2023 verschillende masterclasses bijgewoond om de benodigde punten te behalen. Zie het schema hieronder voor de behaalde PE-punten.

Schema PE-punten bestuur Woningbouwvereniging Arnhemuiden					
Jaar:	2023	2022	2021	Totaal 2021-2023	min. vereist
L.A. van Mal voorzitter	13	11	48	72	36
F.F.M. Bogaert penningmeester	2	3	0	5	36
J.E. de kraker secretaris	8	8	13	29	36
Totaal				106	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 6:

Schilderwerk uitgevoerd aan de bergingen Ooststraat 28-38 en Tuindorp 2-24.

#### Complex 7:

CVketels vervangen algemene stookruimte t.b.v. Pr. Bernhardstraat 3-17 en 4-18 en Oranje Nassaustraat 37-51.

Woning Oranje Nassaustraat (in 2019 niet uitgevoerd) voorzien van mechanische ventilatie.

#### Complex 11:

Schilderwerk uitgevoerd aan de bergingen Tuindorp 26, 28, 28A-D, 80-94, 3-7 en 31-43.

#### Complex 17:

Schilderwerk woningen en bergingen Bereklauwerf 6, 10 en 29-35 en Korenbloemlaan 7-17.

#### Complex 20

Schilderwerk uitgevoerd aan de bergingen Veersegat 1-16.

#### Complex 22

Keukenverbetering Schoolstraat 29-53 en 22-42, alle woningen zijn voorzien van el. kook aansluiting.

Daken bergingen vervangen.

#### Complex 23:

Voordeuren voorzien van tochtvaldorpel en schilderwerk woningen Kotter 4-18

#### Zonnepanelen:

Complex 1: woningen Spoorstraat 22-30 en 50-56

Complex 3: woningen Mansfeldstraat en De Manstraat.

Complex 4: woningen Houwerstraat, Radermacherstraat en De Manstraat.

Complex 7: woningen Pr. Bernhardstraat en Oranje Nassaustraat (omdat het duplexwoningen betreft zijn alle woningen voorzien van zonnepanelen. Omdat niet alle bewoners toestemming hebben gegeven is het desbetreffende systeem niet functioneel opgeleverd).

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 2023 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 de verkoop besloten van de duplexwoningen Burg. Langebeekestraat. In 2023 zijn er geen woningen verkocht.

### Nieuwbouw.

In 2023 zijn er geen nieuwbouwwoningen opgeleverd.

Herstructurering van Vollenhovenstraat/ Langstraat en B. Langebeekestraat.

De voorbereidingen voor de herstructurering van het project gaan voort. Met gemeente en 's Heeren Loo is overleg over de aankoop van het pand van 's Heeren Loo wat tussen de woningen gelegen is.

Met de gemeente is het stedenbouwkundigplan besproken en deze staat daar positief tegenover.

Om de huurders van de van Vollenhovenstraat/B. Langebeekestraat (met een huurcontract voor onbepaalde tijd) te herhuisvesten heeft de gemeente Middelburg een perceel aangeboden aan de Veerseweg voor het plaatsen van tijdelijke woningen o.b.v. erfpacht. Eind 2023 kwam er een aanbieding voor aankoop van dit perceel. Besluitvorming vindt in 2024 plaats.

Voor beide projecten zal Marsaki Vastgoed bv de projectontwikkeling en begeleiding verzorgen.

## 1.8. Woningaanpassingen

### Woningaanpassingen

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

### Huisvesting bijzondere doelgroepen

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

Geen van deze instellingen heeft Woningbouwvereniging Arnemuiden in 2023 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		
		≤ 452	> 452 < 647	> 647
< 66	≤ 25.475	16	1	0
< 66	> 25.475	0	0	2
≥ 66	≤ 25.075	0	0	0
≥ 66	> 25.075	0	0	0

Aantallen tweepersoonshuishoudens:

Leeftijd	Inkomen	Huurklasse		
		≤ 452	> 452 < 647	> 647
< 66	≤ 34.575	3	5	0
< 66	> 34.575	0	0	5
≥ 66	≤ 33.800	0	0	0
≥ 66	> 33.800	0	0	0

Aantallen drie en meerpersoonshuishoudens:

Leeftijd	Inkomen	Huurklasse		
		≤ 452	> 452 < 693	> 693
< 66	≤ 34.575	2	7	0
< 66	> 34.575	0	0	2
≥ 66	≤ 33.800	0	0	0
≥ 66	> 33.800	0	0	0

Daarnaast zijn er 7 woningen verhuurd aan de Gemeente Middelburg t.g.v. Oekraïense vluchtelingen. Het totaal is 55 verhuringen. (ook contracten met diverse periodes)

#### Regionale Klachtencommissie Zuid West.

Bij de Regionale Klachtencommissie Zuid West zijn er in 2023 in totaal 36 klachten binnen gekomen waarvan er 5 ontvankelijk zijn verklaard.

In 2023 is er geen klacht voor de Woningbouwvereniging Arнемuiden bij de commissie binnengekomen.

Het aantal hoorzittingen is hetzelfde gebleven als in 2022. Opvallend was wel dat er een piek was in het 4e kwartaal van 2023. In dit kwartaal hebben 3 van de 5 hoorzittingen plaatsgevonden. Terwijl er in het 2e kwartaal geen enkele hoorzitting was.

#### Totaal ontvangen klachten in 2023 per corporatie (inclusief in behandeling genomen klachten)

Beveland Wonen	l'escaut	OWW	Woningbouwvereniging Arнемuiden	Woongoed Middelburg	Zeeuwend	Totaal
5	3	0	0	15	13	36

Op 31 december 2023 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
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: 1-7-2030 tot 1-7-2034
		<i>*) De heer Van Belzen en mevrouw De Laat zijn benoemd conform het geactualiseerde Reglement. Hierin is opgenomen dat ze maximaal 3 termijnen van 4 jaar lid mogen zijn van de commissie.</i>

#### Mutatiegraad

Jaar	Mutatiegraad
2023	7,1 %
2022	10,62%
2021	10,34%

**Huurprijzen en huurbetalingen**

Huurverhogingen per 1 juli 2023

Jaar	Gemiddelde huurverhoging
2023	1,46%
2022	0 %
2021	0 %

## Huurprijsdifferentiatie 2023

Huurverhoging	2023
0%	29,5%
> 0% < 2%	0%
2%	0%
> 2% < 5%	3,2%
>8%	7,8%

## Huurprijsklasse per 1 juli 2023

	Aantal woningen	Percentage
≤ 442	72	18,6%
> 442 en < 663	245	63,5%
> 663 en < 679	23	6,0%
> 679	46	11,9%

## Huurderiving (huren en vergoedingen)

Jaar	Huurderiving in % van jaarhuur
2023	0,99 %
2022	1,10 %
2021	0,86 %

Door de beoogde plannen in complex 5, worden vanaf 2020 tijdelijke huurcontracten aangeboden, 1 woning (van Vollenhovenstraat 14A) staat leeg sinds september 2020.

**Huurachterstand**

Indeling aantal maandbedragen huurachterstand naar aantal actieve contracten:

	2023	2022	2021
Geen huurachterstand	87,2%	87,6%	89,3%
Tot en met 1 maand	10,7%	9,3%	7,3%
Tot en met 2 maanden	0,5%	0,8%	1,1%
Tot en met 3 maanden	0,3%	0,5%	0,5%
4 maanden en meer	1,3%	1,8%	1,8%
Totaal aandeel actieve contracten	12,8%	12,4%	10,6%

	2023	2022	2021
Aantal huidige huurders	49	48	41
Gemiddeld bedrag	€ 466	€ 636	€ 724
Totaalbedrag	€ 22.858	€ 30.549	€ 29.703
% van totaal huur en vergoedingen	0,9%	1,2%	1,2%
Aantal vertrokken huurders	14	11	8
Gemiddeld bedrag	€ 655	€ 166	€ 34
Totaalbedrag	€ 9.176	€ 1.826	€ 611



% van totaal huur en vergoedingen	0,36%	0,07%	0,02%
Totaal generaal bedrag huidig en vertrokken	€ 32.034	€ 32.375	€ 30.314
Totaal generaal % van huur en vergoedingen	1,3%	1,3%	1,2%
% aandeel vertrokken huurders totaalbedrag	28,7%	5,6%	2,0%

De huurachterstanden zijn niet beïnvloed door afgeboekte vorderingen.

Er dient vermeld te worden dat bij de huurachterstanden t/m 1 maand ook een 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 de gemeenten 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. De kosten voor Woningbouwvereniging Arnemuiden bedragen ongeveer € 2.200,- per jaar.

**1.10. Instandhouden en verbeteren van onroerende zaken**

Uitgaven	2023	2022
Klachtenonderhoud	213.106	160.526
Mutatieonderhoud	111.468	73.329
Totaal	324.573	233.855

Klachtenonderhoud	Aantal klachten	Kosten per klacht
2023	656	325
2022	730	220

Mutatieonderhoud	Aantal mutaties	Kosten per mutatie
2023	35	3185
2022	35	2095

**Planmatig onderhoud:**

Begroting 2023 € 670.098, -

Realisatie 2023 € 271.079, -

Door de capaciteit van de aannemers en het niet verstrekken van vergunningen is de realisatie lager dan de begroting.

## 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.

De jaarlijkse huuraanpassing voor sociale huurwoningen is gemaximeerd. De inkomensafhankelijke huurverhoging is toegepast. 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 2021.

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 2024/meerjarenprognose 2024/2028. De Hoogaars wordt voor een periode bijgestaan door een externe deskundige.

### Verhuiskostenvergoeding

Woningbouwvereniging Arnemuiden beschikt over een regeling verhuiskostenvergoeding. In 2023 is er gebruik van gemaakt i.v.m. de herstructurering.

### Wijkopruimdag

Sinds 2014 organiseert Woningbouwvereniging 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 23 september 2023 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. Er is ook dit jaar weer volop gebruik gemaakt van de containers (al dan niet naar wens van Woningbouwvereniging Arnemuiden).

## 1.12. Governance

### 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 2024-2034 een integrale conditiemeting van het bezit uitgevoerd. Deze conditiemeting is onderdeel van onze Service Level Agreement. De MJOB is waar nodig aangepast aan de hand van de uitkomsten. Vanaf 2019 wordt de conditiemeting in een driejaarlijkse cyclus uitgevoerd, waarbij jaarlijks een derde van het bezit opnieuw wordt gemeten. 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 2023 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 2023 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 twee aandachtsgebieden uit naar voren gehaald (woningtoewijzingen en aanbestedingen). De frauderisicoanalyse is destijds in het managementteam besproken. In 2022 heeft een herijking van de risico's plaatsgevonden. Zoals gezegd is in 2023 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 Arnhem 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 beheerd.

### **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 twifelen aan de continuïteit van Woningbouwvereniging Arnhem en zullen de jaarrekening opmaken op basis van de continuïteitsveronderstelling.

### **Governance**

In 2023 heeft het bestuur verschillende vergaderingen belegd om samen met de Raad van Commissarissen governance-zaken te bespreken. Vooral is aandacht besteed aan het ondernemingsplan en het risicoprofiel.

### **Prestatieafspraken/bod aan de gemeente.**

De voorlaatste prestatieafspraken zijn van 2015-2017. Woningbouwvereniging Arnhem heeft de gemeente herhaaldelijk verzocht om de prestatieafspraken te vernieuwen

In deze Prestatieafspraken met de WBA Arnhem van 2023 tot en met 2026 zijn de prestatieafspraken vastgelegd die de gemeente Middelburg, de woningcorporatie Woningbouwvereniging Arnhem en de Huurdersbelangenvereniging de Hoogaars met elkaar hebben gemaakt. Het zijn afspraken voor de periode 2023 tot en met 31 december 2026.

**Woonvisie Middelburg 2023-2026.**

Parallel aan het opstellen van deze prestatieafspraken werkt de gemeente, in afstemming met Woningbouwvereniging Arnemuiden en HBVH, aan de woonvisie Middelburg 2023-2026. Deze prestatieafspraken sluiten aan bij de visie die de gemeente heeft ten aanzien van de thema's van deze prestatieafspraken. De Woonvisie Middelburg past binnen de Woonvisie Walcheren die in overleg met de provincie wordt opgesteld en als kader geldt voor de lokale woonvisies van Middelburg, Veere en Vlissingen. Het ondernemingsplan van Woningbouwvereniging Arnemuiden (2023-2026) vormt ook een onderlegger bij deze prestatieafspraken.

Voor 1 juli 2023 heeft Woningbouwvereniging Arnemuiden het Bod aan de gemeente 2024 uitgebracht. Deze zijn daarna met de wethouder besproken. De gemeente heeft positief op het Bod gereageerd.

De afspraken gemaakt in het Bod van 2023, m.b.t. het behouden van voldoende woningvoorraad in de huursector, zijn allen nagekomen.

afspraken voldoende woningvoorraad in huursector		
	afpraak Bod 2023	gerealiseerd 2023
woningen < € 752	370 won.	370 won.
woningen < € 679	300 won.	354 won.
woningen < € 633	260 won.	311 won.

**Blik op de toekomst.**

De herstructurering van de van Vollenhovenstraat wordt nader uitgewerkt in 2024. In 2024 zal ook de besluitvorming plaatsvinden omtrent de aankoop van het pand van 's Heerenloo.

In het verlengde hiervan zijn in de afgelopen maanden goede vorderingen gemaakt in de besprekingen met de gemeente Middelburg om grond aangeboden te krijgen voor de herhuisvesting van vaste huurders van De Mortiere.

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.

Vooralsnog lijken dat geen factoren die kunnen leiden tot een bedreiging van de bedrijfscontinuïteit.

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

<b>WINST- EN VERLIESREKENING (X € 1.000)</b>	<b>Jaarrekening 2023</b>	<b>Begroting 2023</b>
<b>Exploitatie vastgoedportefeuille</b>		
Huuropbrengsten	2.506	2.529
Opbrengsten servicecontracten	93	81
Lasten servicecontracten	-96	-63
Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	-183	-171
Lasten onderhoudsactiviteiten	-787	-860
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-219	-313
	<b>1.314</b>	<b>1.203</b>
<b>Verkoop vastgoedportefeuille</b>		
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	0	0
Toegerekende organisatiekosten	0	0
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	0	0
	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Waardeveranderingen vastgoedportefeuille</b>		
Overige waardeveranderingen (im)materiële vaste activa en vastgoedportefeuille	<b>-119</b>	<b>-2.162</b>
<b>Overige organisatiekosten</b>		
Overige organisatiekosten	-244	-180
Leefbaarheid	-10	-7
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	5	14
Rentelasten en soortgelijke kosten	-172	-192
	<b>-421</b>	<b>-365</b>
<b>Resultaat gewone bedrijfsuitoefening voor belastingen</b>	<b>774</b>	<b>-1.324</b>
Vennootschapsbelasting	-211	-220
<b>Resultaat na belastingen</b>	<b>564</b>	<b>-1.544</b>



### **Beleidsmatige beschouwing op de ontwikkeling van de marktwaarde**

Het jaar 2023 kenmerkt zich door een wederom sterk aangetrokken woningmarkt ten opzichte van 2022 (en ook 2021). Zowel in de koop- als huurmarkt blijft een toenemende interesse bestaan.

De wijzigingen in het Handboek 2023 zijn de oorzaak dat de marktwaarde lichtelijk is gedaald. De totale omvang van de woningportefeuille van Woningbouwvereniging Arnhemuiden is van € 49,235 miljoen gedaald naar een waarde van € 49,206 miljoen.

Ten opzichte van vorig jaar is de koopmarkt verder aangetrokken, waardoor er nog steeds sprake is van toegenomen vraag en krapte wat resulteert in een leegwaarde groei per m<sup>2</sup> van onze vastgoedportefeuille.

### **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 toezicht model 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 2023 zijn er geen noemenswaardige wijzigingen in de definities van de beleidswaarde.

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

- Aanpassing van de huurstijgingsparameter bij bepaling van de beleidswaarde is (bij mutatie van de woning te realiseren) op de markthuur aangepast naar de streefhuur. Deze is gebaseerd op een schatting door Woningbouwvereniging 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 2023 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 gedaald van € 28,0 miljoen naar € 27,0 miljoen. De ontwikkeling van de beleidswaarde wordt enerzijds beïnvloed door gewijzigde beleidskeuzes welke door Woningbouwvereniging 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 Woningbouwvereniging 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 € 22 miljoen. Het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde ultimo 2023 bestaat uit de volgende onderdelen.

	2023		2022	
	x € 1.000	x € 1.000	x € 1.000	x € 1.000
<b>Marktwaarde verhuurde staat</b>		49.206		49.235
Beschikbaarheid (doorexploiteren)	9.080		7.940	
Betaalbaarheid (huren)	-17.776		-20.099	
Kwaliteit (onderhoud)	-10.589		-5.420	
Beheer (beheerkosten)	-2.891		-3.559	
Subtotaal	-22.176		-21.137	
<b>Beleidswaarde</b>		27.030		28.098

**Liquiditeits- en vermogenspositie**

	2023	2024	2025	2026	2027	2028
ICR DAEB [min 1,4]	5,9	3,7	3,0	3,2	4,1	2,4

	2023	2024	2025	2026	2027	2028
LTV beleidswaarde (%) [max 85%]	13,8%	18,5%	19,1%	18,2%	42,9%	55,4%

	2023	2024	2025	2026	2027	2028
Solvabiliteit beleidswaarde (%) [min 15%]	83,9%	79,8%	79,6%	63,8%	46,5%	41,4%

	2023	2024	2025	2026	2027	2028
Dekkingsratio (%) [max 70%]	9,1%	12,9%	13,5%	12,9%	29,6%	38,0%

	2023	2024	2025	2026	2027	2028
Onderpandratio (%) [max 70%]	9,1%	12,9%	13,5%	12,9%	29,6%	38,0%

De ratio's vanaf 2024 zijn overgenomen uit de vastgestelde en goedgekeurde begroting 2024. 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 2024 – 2028 doorgerekend.

**Meerjarenprognose**

Ontwikkeling van het jaarresultaat (x € 1.000):

	2024	2025	2026	2027	2028
<b>Exploitatie vastgoedportefeuille</b>					
Huuropbrengsten	2.677	2.806	2.833	3.036	3.342
Opbrengsten servicecontracten	87	86	84	92	109
Lasten servicecontracten	-52	-52	-50	-51	-51
Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	-219	-232	-245	-252	-259
Lasten onderhoudsactiviteiten	-1.175	-1.159	-1.121	-1.137	-1.174
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-364	-381	-380	-388	-397
Afschrijvingen (im)materiële vaste activa en vastgoedportefeuille	-32	-32	-32	-27	-26
	<b>922</b>	<b>1.036</b>	<b>1.089</b>	<b>1.273</b>	<b>1.544</b>
<b>Verkoop vastgoedportefeuille</b>					
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	-	160	170	-	-
Toegerekende organisatiekosten	-	-	-	-	-
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-	-124	-110	-	-
	-	36	60	-	-
<b>Waardeveranderingen vastgoedportefeuille</b>					
Overige waardeveranderingen (im)materiële vaste activa en vastgoedportefeuille	1.659	-805	-5.439	-3.669	-531
	1.659	-805	-5.439	-3.669	-531
<b>Overige organisatiekosten</b>					
Overige organisatiekosten	-154	-160	-164	-169	-172
Leefbaarheid	-8	-8	-9	-9	-9
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	22	3	6	4	4
Rentelasten en soortgelijke kosten	-198	-235	-230	-352	-575
	-338	-400	-397	-526	-752
<b>Resultaat gewone bedrijfsuitoefening voor belastingen</b>	2.243	-133	-4.687	-2.921	259
Vennootschapsbelasting	-158	-171	-185	-199	-210
<b>Resultaat na belastingen</b>	2.086	-304	-4.873	-3.120	49

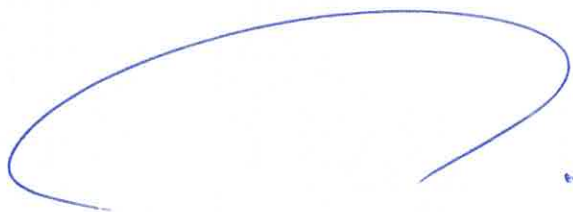
De meerjarenprognose is overgenomen uit de vastgestelde en goedgekeurde begroting 2024.

#### 1.14. Financieel beheer en beleid

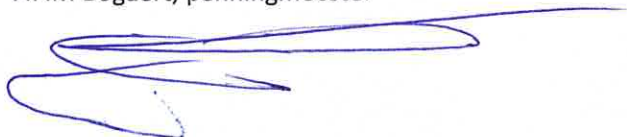
Het bestuur van Woningbouwvereniging Arnemuiden te Arnemuiden verklaart dat door middel van zijn functioneren een adequate invulling is gegeven aan het 'uitsluitend werkzaam zijn' op het gebied van de volkshuisvesting. Het bestuur verklaart tevens dat het financieel beleid en beheer gericht is op financiële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

Arnemuiden, 19 juni 2024

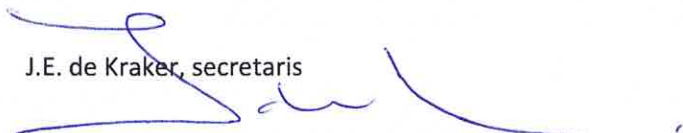
L.A. van Mal, voorzitter

A large, stylized handwritten signature in blue ink, consisting of a large loop at the top and a long horizontal stroke at the bottom.

F.F.M Bogaert, penningmeester

A handwritten signature in blue ink, featuring a prominent horizontal loop and several smaller loops below it.

J.E. de Kraker, secretaris

A handwritten signature in blue ink, with a long horizontal stroke at the top and several smaller loops below it.

## 2. Verslag Raad van Commissarissen

### 2.1. Inleiding

Als Raad van Commissarissen van Woningbouwvereniging Arnemuiden kijken wij terug op een jaar waarin ontwikkelingen niet stilstonden. Opnieuw zetten de medewerkers zich in om een bijdrage te leveren aan de volkshuisvestelijke opgave in Arnemuiden.

2023 was een jaar waarin de effecten van de nationale prestatieafspraken in volle omvang merkbaar werden. Dit kwam tot uiting in de totstandkoming van de woonvisie in de gemeente Middelburg. Uit deze woonvisie volgde de totstandkoming van lokale prestatieafspraken waaraan ook Huurdersvereniging De Hoogaars haar bijdrage leverde.

Woningbouwvereniging Arnemuiden leverde met haar ambitieuze plannen in het centrum van Arnemuiden, een bijdrage aan de Zeeuwse Woondeal. Daarnaast werd invulling gegeven aan het verder verduurzamen van de woningvoorraad, stelde de organisatie zich open voor kansen om de woningvoorraad te vernieuwen om meer woningen beschikbaar te stellen voor de vraag op de Zeeuwse huurwoningmarkt.

De organisatie ging met verve aan de slag met het realiseren van doelen welke vanuit het ondernemingsplan 2022- 2026 zijn ontstaan. Zo kregen de huurders dankzij ontwikkelingen in het verduurzamen van de woningvoorraad, te maken met dalende woonlasten en meer wooncomfort en deelde de woningbouwvereniging met regelmaat ontwikkelingen en nieuws met haar dorpsgenoten. Graag had de organisatie informatie gedeeld over de concretisering van nieuwbouwontwikkelingen in het centrumgebied. Doordat het langer dan verwacht duurde voordat al het benodigde vastgoed aan ons opgeleverd werd, ontstond in het verslagjaar enige vertraging.

2023 was een jaar waarin de inflatie en energiekosten nog steeds hoog waren en de koopkracht onder druk stond. We zijn ons ervan bewust dat dit grote zorgen met zich meebracht voor de huurders van onze woningbouwvereniging. Door de matiging van de huur, voortkomend uit de nationale prestatieafspraken, ontving een grote groep huurders met lage inkomens een verlaging van de huurprijs. De medewerkers zetten zich op proactieve wijze in om huishoudens die het financieel moeilijk hebben de weg te wijzen om problemen op te lossen of te voorkomen.

De interne organisatie bleef zich richten op het verder professionaliseren van de bedrijfsvoering en vervulde een stimulerende rol in het versterken van de positie van huurdersvereniging De Hoogaars.

De Raad van Commissarissen stelde in 2023 een andere accountant aan. Deze keuze droeg bij aan het verder optimaliseren van de interne processen en de planning en control cyclus en hierdoor het aanscherpen van risicoreductie. De interne organisatie leverde hier samen met de in 2023 aangestelde businesscontroller een positieve bijdrage aan. Binnen de Raad van Commissarissen zagen wij ook in dit verslagjaar toe op een woningcorporatie die ondanks de steeds zwaardere eisen vanuit de overheid haar maatschappelijke opgave in Arnemuiden opnieuw wist te realiseren.

De RvC spreekt haar waardering uit aan de medewerkers, het bestuur en de betrokken leden voor de manier waarop zij aan het prettig, betaalbaar en duurzaam wonen in Arnemuiden hebben bijgedragen, voor nu en voor de toekomst.

T. de Feijter-Danker, Voorzitter Raad van Commissarissen.

## 2.2. Over besturen en toezicht houden

### 2.2.1. Onze visie op toezicht en toetsing

De Raad van Commissarissen van Woningbouwvereniging Arnemuiden (hierna te noemen als RvC) houdt toezicht op het functioneren van het bestuur van Woningbouwvereniging 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 handelt op basis van de bevoegdheden die in de statuten zijn omschreven. De werkwijze van de RvC 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 en de Governancecode Woningcorporaties 2020, herziene versie 2022.

#### **Intern toezichtkader**

Het intern toezichtkader wordt gevormd door onze statuten, profielschetsen van het bestuur en de RvC, het reglement van de Raad van Commissarissen, het Treasury-statuut, het Financieringsstatuut, het Investeringsstatuut, het Verbindingsstatuut, Remuneratiebeleid, de Integriteitcode en Klokkenluiderregeling. Deze kaders zijn op de website van de woningbouwvereniging te vinden.

#### **Besturingskader**

Het besturingskader wordt gevormd door het ondernemingsplan 2022 – 2026 en de portefeuillestrategie, de (meerjaren)begroting en prestatieafspraken met de gemeente. Het ondernemingsplan 2022 – 2026 is in 2021 samen met onze stakeholders tot stand gekomen en begin 2022 vastgesteld.

#### **Beheersingskader**

Het beheersingskader wordt onder andere gevormd door de financiële meerjarenbegroting en de diverse overleggen die de RvC heeft gehad met het bestuur gedurende het afgelopen jaar.

#### **Commissies**

Gezien de beperkte omvang van de organisatie heeft de RvC geen subcommissies ingesteld. Vraagstukken pakt de RvC integraal op.

#### **Legitimatie**

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

#### **Klankbordfunctie**

De RvC oefent het formele toezicht uit op het bestuur van de Woningbouwvereniging Arnemuiden. Daarnaast fungeert zij als kritisch vriend door het bestuur gevraagd en ongevraagd van advies te voorzien en mee te denken in bestuurlijke zaken. Hierbij waakt de raad er nadrukkelijk voor niet op de stoel van de bestuurders te gaan zitten. Klankbordfunctie en formeel toezicht worden in overleggen en adviezen steeds duidelijk van elkaar gescheiden. De klankbordfunctie krijgt vorm in

bilaterale gesprekken tussen de voorzitter van de RvC en de bestuursvoorzitter in zogenaamde benen op tafel overleggen tussen de RvC en het bestuur

## 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 2023 is de Governancecode Woningcorporaties 2020, herziene versie 2022 in werking getreden.

De Governancecode 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 RvC van Woningbouwvereniging Arnemuiden onderschrijft de Governancecode van harte. In de volgende paragraaf wordt uitgelegd op welke manier de code wordt toegepast.

### 2.3.2. Implementatie governance in verslagjaar

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

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

- Goedkeuring begroting 2024
- Goedkeuring jaarverslag 2022
- Reglement Raad van Commissarissen
- Beloningskaders en Remuneratiebeleid
- Opdrachtverstrekking externe accountant (Verstegen adviseurs en accountants).

De RvC is in 2023 vijfmaal bijeen geweest voor een RvC vergadering.

In 2023 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.

Leden van de RvC hebben de drie ledenvergaderingen van Woningbouwvereniging Arnemuiden bijgewoond.

De RvC heeft zich in 2023 georiënteerd over wat er leeft onder de stakeholders door middel van gesprekken met huurders en informele gesprekken met externe belanghebbenden.

Met de huurdersvereniging De Hoogaars zijn informele en formele gesprekken gevoerd. In juni 2023 hebben leden van De Hoogaars een RvC vergadering bijgewoond. In oktober 2023 heeft de huurderscommissaris een bestuursvergadering van De Hoogaars bijgewoond: hierin is het functioneren van het bestuur besproken.



In 2023 is tweemaal overleg geweest met de externe accountant.

De RvC dient jaarlijks haar interne functioneren te evalueren. De zelfevaluatie over 2022 is in april 2023 onder externe begeleiding van bureau AVW2 uitgevoerd.

## 2.4. Verslag vanuit toezichthoudende rol

### 2.4.1. 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).

### 2.4.2. Toezicht op implementatie

De RvC 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
- Volkshuisvestingsverslag
- Jaarrekening

### Samenwerkingsverbanden

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

### Toezicht op financiële en operationele prestaties

De RvC 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 RvC 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 RvC 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 RvC houdt toezicht op statutair toegewezen beslissingen, zoals belangrijke beslissingen over strategie, organisatie, investeringen en prestaties van de woningbouwvereniging. In dit hoofdstuk legt de RvC verantwoording af over de wijze waarop toezicht is gehouden op de zaken welke zich hebben voorgedaan met betrekking tot het boekjaar 2023.

Uitgangspunten voor het toezicht zijn het beleidsplan 2022 - 2026 en de jaarbegroting 2023. 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 RvC als klankbord voor het bestuur.

#### **Jaarverslag, jaarrekening, accountantsverslag**

In juni 2023 is de jaarrekening 2022 en het accountantsverslag besproken tussen bestuur, externe accountant en RvC. De RvC heeft het jaarverslag en jaarrekening goedgekeurd.

In de vergadering van 6 december 2023 heeft de RvC ingestemd met de Begroting 2024 en de daarop gebaseerde dPi.

#### **Managementletter**

In verband met de beperkte omvang van de organisatie is geen separate managementletter opgesteld. Daar waar punten van aanbeveling zich voordoen neemt de accountant deze op in het accountantsverslag. Tevens vindt voorafgaand aan de Algemene Ledenvergadering in juni, een separate bespreking plaats tussen de externe accountant en de RvC. In deze vergadering gaat de RvC met de accountant in dialoog over eventuele risico's, geconstateerde bijzonderheden en waar zo nodig verbeteringen nodig zijn in het toezicht op de bedrijfsvoering en het beheersingskader van Woningbouwvereniging Arnhem. Verstegen Accountants heeft na de interim controle zijn bevindingen gerapporteerd middels een memorandum.

De accountant één bijzonder aandachtspunt geconstateerd. Dit betreft verbeterpunten in de administratieve processen en de interne controle.

Voorts zijn door de accountant enkele aandachtspunten geformuleerd waar de RvC sturing aan geeft.

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

#### **Prestatieafspraken met gemeente Middelburg**

In 2022 heeft Woningbouwvereniging Arnhem evenals in de drie eerdere jaren de gemeente Middelburg verzocht om tot prestatieafspraken te komen. In 2023 zijn er daadwerkelijk prestatieafspraken met de gemeente gemaakt op basis van de Woonvisie 2023 – 2027 Gemeente Middelburg.

#### **Bod gemeente**

Woningbouwvereniging Arnhem heeft voor 1 juli 2023 de voorgenomen activiteiten voor 2024 middels een bod aan de gemeente Middelburg uitgebracht. Bewonerscommissie de Hoogaars kreeg voorafgaand aan het uitbrengen van het bod, ruimte om invloed op de inhoud uit te oefenen.

### Volkshuisvestelijk verslag

De samenwerking tussen de woningbouwvereniging, huurders en de huurdersbelangenorganisatie de Hoogaars is in 2023 voortgezet.

De huurderscommissaris Don Monfils onderhoudt contact met De Hoogaars. In 2023 zijn meerdere informele contacten geweest. In juni 2023 heeft het bestuur van de Hoogaars de RvC vergadering bezocht en in oktober 2023 is in het kader van 360-graden feedback, het functioneren van het bestuur met de Hoogaars geëvalueerd door de huurderscommissaris.

Leden van de RvC zijn aanwezig op de ledenvergaderingen en ledenevenementen van Woningbouwvereniging Arnemuiden. Hier stellen zij zich op de hoogte van wat er speelt onder de huurders.

#### 2.4.4. Toezicht op stakeholdersdialoog

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 allerm minst vrijblijvend.

Het bestuur heeft de RvC tijdens de vergaderingen over gesprekken en inhoud met stakeholders geïnformeerd. Tevens was de huurderscommissaris aanwezig bij het overleg met huurdersbelangenvereniging De Hoogaars.

#### 2.4.5. 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). In 2023 is een interne controller aangesteld die samen met Qonsio adviseurs voor woningcorporaties de interne controle verder professionaliseert.

De RvC 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.

De RvC heeft het bestuur gevraagd de risico's die Woningbouwvereniging Arnemuiden loopt nog beter te beschrijven en hierbij beheersmaatregelen te nemen om, te komen tot een verdere verbetering van het risicomanagement.

#### 2.4.6. Toezicht op verbindingen

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

#### **2.4.7. Opdrachtgeverschap externe auditor**

De RvC werkt op constructieve wijze samen met de externe accountant Verstegen adviseurs en accountants. Zij verzorgen de controle jaarrekening en jaarverslaglegging. De accountant heeft in 2023 de controles over 2022 uitgevoerd en de verslaglegging van jaarverslag en jaarrekening 2022 goedgekeurd.

#### **2.4.8. 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 RvC op actieve wijze inhoud geeft aan de toezichhoudende taak. De RvC spreekt haar hoop en wens uit om een en ander in de toekomst bestendig te continueren.

### **2.5. Verslag vanuit werkgeversrol**

#### **2.5.1. Invulling werkgeversrol voor bestuur**

Het bestuur van de Woningbouwvereniging Arnemuiden bestaat uit drie bestuursleden: de voorzitter, penningmeester en secretaris. De RvC treedt op als werkgever voor de bestuursleden.

Met de inwerkingtreding van de Woningwet 2015 worden bestuursleden door de RvC gekozen en benoemd. Het zittend bestuur is in 2021 herbenoemd. Dit jaar hebben zich in het bestuur geen mutaties voorgedaan.

#### **Beoordelingskader en beoordeling**

De beloning van de bestuursleden bestaat uit een vast deel en een variabel deel dat afhankelijk is van het behalen van de jaardoelen van de individuele bestuursleden. In het begin van het jaar worden deze jaardoelen in overleg met de bestuursleden vastgesteld.

Met het bestuur is overleg geweest over haar functioneren. 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.

In individuele gesprekken met de bestuursleden wordt geëvalueerd of de jaardoelen behaald zijn en derhalve de variabele vergoeding uitgekeerd kan worden.

Voor 2023 heeft de RvC geconstateerd dat de individuele jaardoelen van de bestuursleden zijn behaald. Ze spreekt haar waardering uit voor de inzet van de bestuursleden.

#### **Beloningskader en beloning**

De RvC stelt het bezoldigingsbeleid voor het Bestuur en Leden van de RvC 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 RvC stelt de bezoldiging van de leden van de RvC vast met inachtneming van de Beroepsregel van de Vereniging van Toezichthouders in Woningcorporaties (VTW). De bezoldiging van een lid van de RvC 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.

## **2.5.2. Organisatie en integriteit**

### **Cultuur**

De RvC 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 Woningbouwvereniging 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 Woningbouwvereniging 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 Woningbouwvereniging 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.

## **2.6. Verslag vanuit klankbordfunctie**

De RvC functioneert als klankbord voor het bestuur. Dit geldt voor de door het bestuur ingezette en gevoerde trajecten van bestuurlijke vernieuwing, risicomanagement, de controlecyclus en de nieuwbouw-, renovatie- en verduurzamingsprojecten.

Zeker met alle aandacht in de media voor de governance in woningcorporaties geeft de RvC gevraagd en ongevraagd haar mening.

Het bestuur houdt de RvC op de hoogte van het proces voor herstructurering van het complex te Mortiere aan de van Vollenhovenstraat/Langstraat, overige nieuwbouwplannen, participatieprocessen en de renovatie- en 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.

## 2.7. Over de Raad van Commissarissen

### 2.7.1. Samenstelling

Zie toelichting in paragraaf 6.1.3

#### Profielschetsen

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

#### Benoeming

In 2023 zijn geen wijzigingen in de samenstelling van de RvC doorgevoerd.

De Raad van Commissarissen bestaat eind 2023 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 Woningbouwvereniging Arnhemuiden						
Naam	geb. jaar	beroep	deskundigheid	in functie	aftredend volgens rooster	aftredend
Jaar: 2023						
Mevr. T.F. de Feijter-Danker Voorzitter, per 1 oktober 2021	1960	Eigenaar: De Nieuwe Wind	Volkshuisvesting	oktober 2017	2023	2025 (*)
Dhr. D.F. Monfils lid huurderscommissaris	1958	Architect Docent Avans Hogeschool	Vastgoed	oktober 2017	2025	2025
Dhr. A.J. de Gier lid	1973	Afdelingshoofd concern, gemeente Goes	Juridisch/financieel	oktober 2021	2025 hernoembaar	2025

(\*) Eerder is door de RvC besloten om de voorzitter in 2024 te laten aftreden. Op dit besluit is de RvC teruggekomen vanwege de vele nieuwe ontwikkelingen (nieuwbouwprojecten, verbetering van het bestuurs- en organisatiemodel) die op Woningbouwvereniging Arnemuiden afkomen. Daarom heeft de RvC besloten dat de voorzitter tot het einde van haar termijn aangesteld blijft. Ook is besloten dat in 2024 een nieuwe huurderscommissaris wordt geworven met het profiel vastgoed. In 2025 zal een nieuwe voorzitter worden geworven. Vanaf oktober 2024 tot oktober 2025 bestaat de RvC derhalve uit 4 leden. Hierdoor is de continuïteit en de ervaring van de RvC gewaarborgd en is er voldoende capaciteit en kennis om toezicht te houden op de ontwikkelingen en realisatie van de nieuwbouwprojecten. Na oktober 2025 bestaat de RvC weer uit drie leden.

### **Stagiaires**

In dit verslagjaar zijn er geen stagiaires geweest.

### **Conclusie samenstelling**

Uitgangspunt voor de bezetting van de RvC 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.

### **2.7.2. Functioneren RvC**

De RvC evalueert eens per twee jaar haar eigen functioneren onder leiding van een externe deskundige. In april 2023 heeft de RvC onder leiding van AVW2 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 RvC 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 RvC dient te handelen volgens de integriteitscode, welke met instemming van de RvC 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 hertoe opgestelde wet- en regelgeving en bedrijfsregels heeft en zal gedragen. Commissarissen melden een (mogelijk) tegenstrijdig belang direct aan de voorzitter van de RvC en aan de overige leden van de RvC. In het verslagjaar zijn er geen meldingen geweest. De RvC 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 RvC hebben geen nevenfuncties die tegenstrijdig zijn aan het belang van Woningbouwvereniging Arnemuiden. Met andere woorden: er is een waarborg dat de leden van de RvC op onafhankelijke wijze tot hun oordeel kunnen komen. Voor meer informatie verwijzen wij u naar onze website Woningbouwvereniging

Arnemuiden.nl, rubriek 'Governance'. U vindt daar onder andere de integriteitsverklaring en de Regeling omgaan met melden vermoeden misstand of onregelmatigheid Woningbouwvereniging Arnemuiden 2017.

### **Aanspreekbaarheid**

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

Vanaf 2023 voert de huurderscommissaris tweemaal per jaar overleg met huurdersvereniging De Hoogaars. En eenmaal per jaar wordt De Hoogaars uitgenodigd in een RvC vergadering voor overleg met de voltallige RvC.

### **Informatievoorziening**

De RvC 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 RvC 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 Woningbouwvereniging Arnemuiden.

### **Introductieprogramma**

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

### **Gesprekken met medewerkers**

De voorzitter van de RvC heeft regelmatig contact met de medewerkers van Woningbouwvereniging Arnemuiden. Eenmaal per jaar evalueert zij het functioneren van het bestuur met de medewerkers.

### **Lidmaatschappen**

De leden van de RvC zijn lid van de VTW.

### **Permanente educatie**

De leden van de RvC 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 Woningbouwvereniging 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 RvC 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 RvC 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 RvC maakten gebruik van het professionaliseringsaanbod en hebben daarmee verschillende PE-punten behaald. Deze zijn in onderstaand schema te vinden.

<b>Overzicht punten Permanente Educatie jaar 2023</b>						
	2019	2020	2021	2022	2023	minimaal vereist per jaar:
Mevr. T.F. de Feijter-Danker	11	5	6	11	4 (*)	5
Dhr. D.F. Monfils	8	6	4 (*)	6	9	5
Dhr. A.J. de Gier			2	9	8	5

(\*) ontbrekende punten in een jaar mogen gecompenseerd worden met een puntenoverschot uit het voorgaande jaar.

### 2.7.3. Bezoldiging

De RvC stelt de bezoldiging van de leden van de RvC vast met inachtneming van de Beroepsregel van de Vereniging van Toezichthouders in Woningcorporaties (VTW). De RvC heeft besloten de vergoeding meer in lijn te brengen met deze beroepsregel en in 2022 de bezoldiging te verhogen. Deze vergoedingen bedragen 75% van de wettelijk toegestane bezoldiging van de WNT-normen 2023.

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 2023 een maximum € 15.600 per jaar en voor leden van de RvC € 10.400. 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.

### 2.7.4. Vergaderingen, overig

#### Vergader- en besluitenschema

De RvC kwam in het verslagjaar zesmaal bijeen met het bestuur voor bespreking van onderwerpen van allerlei aard. Beleid- en beheerszaken waren belangrijke gespreksonderwerpen. Van alle besprekingen van het bestuur met de RvC van Commissarissen zijn notulen opgesteld.

In 2022 heeft de RvC zelf vijfmaal 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 RvC voorafgaand aan de goedkeuring van de jaarrekening tweemaal een separate bespreking gehad met de accountant.

### **Overleg met huurders**

In 2022 is huurdersvereniging De Hoogaars opgericht. Dit betekent dat Woningbouwvereniging Arnemuiden nu over een 'eigen' huurdersbelangenvereniging beschikt. Het overleg tussen de RvC en De Hoogaars is eind 2022 geformaliseerd en vanaf 2023 is deze overlegstructuur in werking getreden.

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.

Deze activiteiten vormen de basis voor informele, laagdrempelige contacten met de huurders.

### **Overleg OR**

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

Jaarlijks hebben de RvC, 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 RvC, samen met het bestuur, aanwezig bij het gesprek met de wethouder.

## **2.8. Tot Slot**

### **2.8.1. 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 Arnemuiden. 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 Woningbouwvereniging Arnemuiden deze uitdagingen aankan door te blijven professionaliseren. Wij zullen het bestuur niet alleen door te controleren op het uitoefenen van haar taken maar ook door het bestuur in woord en daad bij te staan.

### **2.8.2. Dankwoord**

Woningbouwvereniging Arnemuiden heeft zich het afgelopen jaar weer laten zien als een maatschappelijke onderneming met oog voor de belangen van haar huurders en hun leefomgeving. De wederom hoge scores in de Aedes benchmark laten zien dat het team van Woningbouwvereniging Arnemuiden over langer termijn meerwaarde biedt voor de volkshuisvesting in Arnemuiden.

De RvC waardeert de inzet en de betrokkenheid van de medewerkers en het bestuur van Woningbouwvereniging Arnhemuiden en dankt hen bijzonder voor hun bijdrage aan de behaalde resultaten.

### 2.8.3. Slotverklaring

De RvC heeft kennisgenomen van het verslag van het bestuur over het boekjaar 2023. De door het bestuur opgemaakte jaarrekening en jaarverslag 2023 zijn door de accountant gecontroleerd en van een goedkeurende controleverklaring voorzien. De RvC keurt de jaarrekening goed, nadat zij kennis heeft genomen van het accountantsrapport 2023 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 Arnhemuiden.

### 2.8.4. Slotverklaring

T.F. de Feijter-Danker

D. F. Monfils

A.J. de Gier

datum:

19 juni 2024

datum:

19 juni 2024

datum:

19 juni 2024

plaats:

Arnhemuiden

plaats:

Arnhemuiden

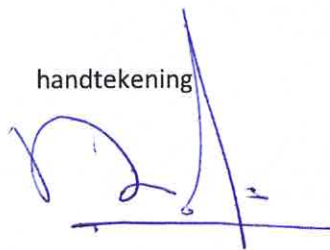
plaats:

Arnhemuiden

handtekening:



handtekening



handtekening



### 3. Financieel verslag

**1 BALANS PER 31 DECEMBER 2023**

(na resultaatbestemming)

	31 december 2023	31 december 2022
	€	€
<b>ACTIVA</b>		
<b>Vaste activa</b>		
<b>Vastgoedbeleggingen</b> (1)		
DAEB vastgoed in exploitatie	49.205.769	49.234.806
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	-	28.020
	<u>49.205.769</u>	<u>49.262.826</u>
<b>Materiële vaste activa</b> (2)		
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	399.945	351.530
	<u>399.945</u>	<u>351.530</u>
<b>SOM DER VASTE ACTIVA</b>	49.605.714	49.614.356
<b>Vlottende activa</b>		
<b>Overige voorraden</b> (4)	39.800	33.198
<b>Vorderingen</b> (5)		
Huurdebiteuren	13.278	17.272
Overige vorderingen	11.473	20.077
Vennootschapsbelasting	37.546	253.324
Overlopende activa	32.546	-
	<u>94.843</u>	<u>290.673</u>
<b>Liquide middelen</b> (6)	1.057.717	876.726
	<u>1.057.717</u>	<u>876.726</u>
<b>SOM DER VLOTTENDE ACTIVA</b>	1.192.360	1.200.597
	<u>1.192.360</u>	<u>1.200.597</u>
<b>TOTAAL ACTIVA</b>	<u>50.798.074</u>	<u>50.814.953</u>

		31 december 2023	31 december 2022
		€	€
<b>PASSIVA</b>			
<b>Eigen vermogen</b>	(7)		
Herwaarderingsreserve		32.727.731	33.171.252
Verenigingsreserve		-12.620	-12.773
Overige reserves		13.467.646	12.460.436
		<u>46.182.757</u>	<u>45.618.915</u>
<b>Voorzieningen</b>	(8)	-	277.000
<b>Langlopende schulden</b>	(9)		
Schulden/leningen kredietinstellingen		3.617.553	3.897.251
Agio Vestia lening		165.105	169.131
Overige schulden		199.607	195.753
		<u>3.982.265</u>	<u>4.262.135</u>
<b>Kortlopende schulden</b>	(10)		
Schulden aan kredietinstellingen		283.723	280.262
Schulden aan leveranciers		87.548	99.082
Overige belastingen en premies sociale verzekeringen		16.448	26.262
Schulden terzake van pensioenen		2.849	2.053
Overige schulden		23.741	27.093
Overlopende passiva		218.743	222.151
		<u>633.052</u>	<u>656.903</u>
<b>TOTAAL PASSIVA</b>		<u>50.798.074</u>	<u>50.814.953</u>

2 WINST-EN-VERLIESREKENING OVER 2023

		2023	2022
		€	€
Huuropbrengsten	(11)	2.506.361	2.490.435
Opbrengsten servicecontracten	(12)	92.713	79.791
Lasten servicecontracten	(13)	-95.818	-53.321
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	(14)	-183.198	-221.393
Lasten onderhoudsactiviteiten	(15)	-786.803	-856.321
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	(16)	-219.305	-365.910
<b>Nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille</b>		<b>1.313.950</b>	<b>1.073.281</b>
Verkoop vastgoedportefeuille	(17)	-	69.223
<b>Nettoresultaat verkocht vastgoed portefeuille</b>		<b>-</b>	<b>69.223</b>
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	(18)	-89.816	-277.000
Niet gerealiseerde waardeverandering	(19)	-29.037	1.610.783
<b>Waardeveranderingen vastgoedportefeuille</b>		<b>-118.853</b>	<b>1.333.783</b>
<b>Overige organisatiekosten</b>	(20)	<b>-244.004</b>	<b>-216.566</b>
<b>Leefbaarheid</b>	(21)	<b>-10.080</b>	<b>-</b>
		<b>941.013</b>	<b>2.259.721</b>
Rentebaten en soortgelijke opbrengsten	(22)	5.119	-
Rentelasten en soortgelijke kosten	(23)	-171.760	-184.833
<b>Financiële baten en lasten</b>		<b>-166.641</b>	<b>-184.833</b>
<b>Resultaat voor belastingen</b>		<b>774.372</b>	<b>2.074.888</b>
Belastingen	(24)	-210.531	-149.983
<b>Resultaat na belastingen</b>		<b>563.841</b>	<b>1.924.905</b>

### 3 KASSTROOMOVERZICHT 2023

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de directe methode.

	31-12-2023		31-12-2022	
	€	€	€	€
<b>Kasstroom uit operationele activiteiten</b>				
<i>Ontvangsten</i>				
Huurontvangsten	2.507.513		2.476.854	
Vergoedingen	128.385		79.314	
Overige bedrijfsontvangsten	12.716		11.533	
<i>Saldo ingaande kasstromen</i>		2.648.614		2.567.701
<i>Operationele uitgaven</i>				
Personeelsuitgaven	-257.909		-280.699	
Overige organisatiekosten	-126.316		-205.511	
Onderhoudsuitgaven	-595.652		-1.021.064	
Overige bedrijfsuitgaven	-391.389		-413.133	
Betaalde interest	-183.105		-182.124	
Verhuurdersheffing	-		-170.089	
Vennootschapsbelasting	-205.284		-228.096	
<i>Saldo uitgaande kasstromen</i>		-1.759.655		-2.500.716
<b>Kasstroom uit operationele activiteiten</b>		888.959		66.985
<b>Kasstroom uit investeringsactiviteiten</b>				
<i>MVA ingaande kasstroom</i>				
Desinvesteringen in materiële vaste activa		-		195.000
<i>MVA Uitgaande kasstroom</i>				
Verbeteruitgaven	-280.574		-158.982	
Investerings in vastgoed in ontwikkeling (Nieuwbouw)	-86.243		-215.881	
Investerings in materiële vaste tdiv	-67.364		-	
<i>Verwerving van materiële vaste activa</i>		-434.181		-374.863
<i>Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA</i>		-434.181		-179.863
<b>Kasstroom uit investeringsactiviteiten</b>		-434.181		-179.863
<b>Kasstroom uit financieringsactiviteiten</b>				
<i>Uitgaand:</i>				
Aflossing van langlopende leningen		-273.787		-270.583
<b>Kasstroom uit financieringsactiviteiten</b>		-273.787		-270.583
		180.991		-383.461



## Woningbouwvereniging Arnemuiden te Arnemuiden

---

	31-12-2023		31-12-2022	
	€	€	€	€
<b>Liquide middelen</b>				
Liquide middelen per 1 januari	876.726		1.260.187	
Liquide middelen per 31 december	<u>1.057.717</u>		<u>876.726</u>	
		<u>180.991</u>		<u>-383.461</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 bedrijfsnonroerend 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 portefeuilleniveau en de daaraan gerelateerde herwaarderingsreserve modelmatig bepaald. Bij deze waardering is geen taxateur betrokken. Als gevolg hiervan bestaat het risico dat de modelmatig bepaalde actuele waarde van het vastgoed afwijkt van de actuele waarde die met betrokkenheid van een taxateur tot stand zou zijn gekomen.

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

### *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 balansdagum 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 studentencplexen, 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 woongelegenheden, waarbij de mutatiekans met 50% wordt gehalveerd ten opzichte van de mutatiekans in het doorexploiteerscenario.

### *Macro economische parameters*

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

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

Indien de maximale huur hoger is dan de liberalisatiegrens, is de nieuwe huur de markthuur. Voor splitsingskosten is een norm gehanteerd van € 604 per te splitsen eenheid. De overdrachtskosten, bestaande uit overdrachtsbelasting alsmede notaris- en registratiekosten, bedragen 10,4% 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 bouwdelen 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 nieuwbouwgaven 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.

## **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 waarderen 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.

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**

### ***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.

## **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**

### **Algemeen**

Voor de bepaling van het resultaat wordt de functionele indeling van de W&V gehanteerd en wordt de Handleiding toepassing functionele indeling winst- en- verliesrekening bij corporaties toegepast.

Baten worden toegerekend aan het jaar waarop ze betrekking hebben voorzover deze gerealiseerd zijn. De kosten worden bepaald met inachtneming van de hiervoor reeds vermelde grondslagen voor waardering en toegerekend aan het verslagjaar waarop zij betrekking hebben. (Voorzienbare) verplichtingen en mogelijke verliezen die hun oorsprong vinden voor het einde van het boekjaar worden in acht genomen indien zij voor het opmaken van de jaarrekening bekend zijn geworden en overigens wordt voldaan aan de voorwaarden voor het opnemen van voorzieningen.

Bijzondere baten en lasten die behoren tot de gewone bedrijfsvoering, worden op grond van aard, omvang of het incidentele karakter afzonderlijk toegelicht teneinde een goed inzicht te geven in het resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening van de corporatie en met de ontwikkeling daarin. Bijzondere posten worden met het oog op de analyse en de vergelijkbaarheid van de resultaten zoveel mogelijk naar aard en omvang afzonderlijk toegelicht.

De winst-en-verliesrekening wordt zoals voorgeschreven in de Woningwet, gepresenteerd op basis van de functionele indeling.

## Schattingwijziging

Ten behoeve van de vergelijkbaarheid en vergelijkende cijfers zijn onderstaande posten uit de jaarrekening 2022 op dezelfde wijze verantwoord als in deze jaarrekening.

Gecorrigeerde verantwoording 2022					
Omschrijving	Verantwoord in resultatenrekening 2022	Kosten verantwoord in resultaten rekening 2022	Lasten verhuur- en beheer activiteiten	Lasten onderhouds- activiteiten	Overige organisatie- kosten
Lonen & salarissen	<i>Lasten verhuur en beheersactiviteiten</i>	205.889	95.656	105.456	4.777
Sociale lasten	<i>Lasten verhuur en beheersactiviteiten</i>	30.641	14.236	15.694	711
Pensioenlasten	<i>Lasten verhuur en beheersactiviteiten</i>	21.197	12.636	13.930	631
Overige personeelskosten	<i>Overige directe operationele lasten exploitatie bezit</i>	26.414	12.272	13.529	613
<b>Totaal personeelskosten</b>		<b>290.141</b>	<b>134.799</b>	<b>148.610</b>	<b>6.731</b>
Afschrijving kantoor	<i>Afschrijvingen onroerende en roerende zaken tdv van de exploitatie</i>	14.238	6.615	7.293	330
Afschrijving inventaris	<i>Afschrijvingen onroerende en roerende zaken tdv van de exploitatie</i>	6.378	2.963	3.267	148
<b>Totaal afschrijvingen</b>		<b>20.616</b>	<b>9.578</b>	<b>10.560</b>	<b>478</b>
<b>Totaal overige bedrijfslasten</b>	<i>Overige directe operationele lasten exploitatie bezit</i>	<b>165.767</b>	<b>77.015</b>	<b>84.906</b>	<b>3.846</b>
Totaal toegerekende organisatiekosten		476.524	221.393	244.076	11.055

## 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**

Hier worden zowel de directe lasten voor de verhuur en beheeractiviteiten als de indirecte lasten via de kostenverdeelstaat verantwoord.

## **Personeel**

Lonen, salarissen en sociale lasten worden op grond van de arbeidsvoorwaarden verwerkt in de winst en-verliesrekening voor zover ze verschuldigd zijn aan werknemers respectievelijk de belastingautoriteit.

## **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 aangevane verplichtingen inzake onderhoud waarvan de werkzaamheden nog niet zijn uitgevoerd op balansdatum worden verwerkt onder de niet in de balans opgenomen verplichtingen.

## **Overige directe operationele lasten exploitatie bezit**

Hieronder worden verantwoord de verhuurdersheffing, de kosten gerelateerd aan het niet kunnen incasseren van vorderingen op huurders anders dan huur en andere exploitatiekosten die niet tot een meer specifieke kostensoort behoren. De groep verwerkt de overheidsheffingen zoals onroerendezaakbelasting en verhuurderheffing op het moment dat aan alle voorwaarden voor de overheidsheffing is voldaan.

## **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 aangevane juridische en feitelijke verplichtingen met betrekking tot investeringen in nieuwbouw en herstructurering.

Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille betreffen winsten of mogelijke verliezen, die ontstaan door een wijziging in de waarde van de vastgoedbeleggingen in het verslagjaar.

## **Overige organisatiekosten**

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

## **Leefbaarheid**

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

## **Rentebaten en rentelasten**

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

## **Belastingen over de winst of het verlies**

### ***Acute belasting***

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

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

## **Toerekening baten en lasten**

Om tot de functionele indeling van de winst-en-verliesrekening te komen wordt gebruik gemaakt van een kostenverdeelstaat. Hierbij worden de personeelslasten verdeeld op basis van de werkelijke activiteiten van de werknemers. De overige bedrijfskosten worden verdeeld door een verdeelsleutel te hanteren op basis van het aantal FTE.

## **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 treasurystatuut 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 gemoeide 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.

### **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 treasurystatuut 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.

### **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.

#### ***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 2018 en verder door de fiscus zullen worden getoetst. De belangrijkste standpunten betreffen:

- Het onderscheid tussen onderhoudskosten en investeringen;
- De verwerking van projectontwikkelingsresultaten;

Dientengevolge kan de fiscale last over 2018 en latere jaren nog wijzigingen ondergaan.

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

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de directe methode.

De geldmiddelen in het kasstroomoverzicht bestaan uit liquide middelen.

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

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

5 TOELICHTING OP DE BALANS PER 31 DECEMBER 2023

**ACTIVA**

**VASTE ACTIVA**

**1. Vastgoedbeleggingen**

**DAEB vastgoed in exploitatie en niet-DAEB vastgoed in exploitatie**

	DAEB vastgoed in exploitatie	
	31-12-2023	31-12-2022
	€	€
Boekwaarde per 1 januari	16.245.138	16.116.152
Herwaardering	32.989.669	31.476.024
Stand per 1 januari	<u>49.234.807</u>	<u>47.592.176</u>
<i>Mutaties</i>		
Investeringen	280.574	157.624
Voorziening	-277.000	-
Onrendabele top	-3.574	-
Desinvesteringen	-	-28.639
Afschrijving desinvesteringen	-	-97.138
Waardeverandering marktwaarde	-29.037	1.610.783
Totaal mutaties 2023	<u>-29.037</u>	<u>1.642.630</u>
<i>Boekwaarde per 31 december</i>		
Aanschaffingswaarde	16.525.712	16.245.137
Herwaarderingen	32.680.057	32.989.669
	<u>49.205.769</u>	<u>49.234.806</u>

Woningbouwvereniging Arnemuiden heeft gekozen voor de toepassing van de basisvariant van het handboek modelmatig waarderen van de vastgoedportefeuille. Dit betekent dat de waardering ten behoeve van de jaarrekening bepaald wordt zonder tussenkomst van een taxateur. Het handboek wordt jaarlijks geactualiseerd. In dit handboek wordt gesteld dat toepassing van de basisvariant leidt tot een getrouwe weergave van de marktwaarde in verhuurde staat op portefeuilleniveau, toepassing van de full variant leidt tot een getrouwe weergave op complexniveau.

Ieder jaar wordt na 1 juli het handboek gevalideerd op basis van de waarderingsuitkomsten van het bezit van corporaties die de full variant toepassen, dat wil zeggen de waardering gebruikmakend van een externe taxateur op balans datum van het daaraan voorafgaande boekjaar. Uit het validatie rapport met betrekking tot de waarderungen ultimo 2022 blijkt dat de basisversie 2022 tot een aanvaardbare marktwaardering op portefeuilleniveau heeft geleid uitgaande van een taxatie onzekerheid van + of - 10%. Uit het validatierapport blijkt echter eveneens dat de methodiek onder druk staat en jaarlijks aanpassingen noodzakelijk zijn in de uitgangspunten om tot een aanvaardbare waardering te komen. Het validatie effect van 2022 is conform voorgaande jaren als mutatie in de marktwaarde in verhuurde staat in de jaarrekening 2023 verwerkt. De jaarlijkse mutatie van de marktwaarde welke tot uitdrukking komt in de jaarrekening (waardeverandering vastgoedportefeuille) bestaat derhalve onder meer uit de marktontwikkeling over 2023 enerzijds en de validatie effecten anderzijds. Voor Arnemuiden bedraagt het validatie effect in corop regio Overig Zeeland conform de Fakton effectenrapportage d.d. 4 april 2024 7,40%.



## Woningbouwvereniging Arnhemuiden te Arnhemuiden

---

De marktwaarde is met € 29.037,00 gedaald ten opzichte van 2022. Deze waarde mutatie wordt door diverse oorzaken beïnvloed die hierboven zijn benoemd.

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

<b>Waarde 2022</b>		<b>€ 49.234.806</b>
<b>Vastgoedgegevens</b>		<b>€ 2.210.294</b>
Oppervlakte	€ 237.596	
Contracthuur	€ 179.280	
Leegstand	€ 69.760	
Maximale huur	€ 869.698	
Mutatiegraad doorexploiteren	-€ 738.995	
WOZ-waarde	€ 1.599.723	
Complexdefinitie en verkooprestricties	-€ 6.769	
<b>Methodische wijzigingen</b>		<b>-€ 1.130.932</b>
Overdrachtskosten	-€ 1.130.932	
<b>Validatie</b>		<b>€ 1.203.049</b>
Validatie markthuur	-€ 2.745.588	
Validatie disconteringsvoet	€ 3.948.638	
<b>Marktontwikkelingen</b>		<b>-€ 2.311.448</b>
Macro-economische parameters	-€ 583.974	
Liberalisatiegrens	-€ 7.620	
Reguliere huurstijging	€ 901.611	
Markthuur	€ 530.796	
Historische leegwaardestijging	-€ 232.177	
Leegwaardestijging	€ 46.816	
Splitsingskosten	-€ 2.444	
Verkoopkosten	€ 0	
Instandhoudings- en mutatieonderhoud	-€ 483.957	
Beheerkosten	-€ 232.563	
Belastingen en verzekeringen	€ 181.903	
Disconteringsvoet	-€ 2.429.839	
<b>Waarde 2023</b>		<b>€ 49.205.769</b>

### Beleidswaarde

Voor de bepaling van de beleidswaarde is overeenkomstig de in de regelgeving voorgeschreven methodiek de disconteringsvoet uit het Handboek modelmatig waarden gehanteerd. De disconteringsvoet 2023 is in het definitieve Handboek d.d. 29 maart 2024 voor de COROP-regio Overig Zeeland waarin de corporatie actief is ten opzichte van de eerdere versie van dit Handboek d.d.31 januari 2024 negatief, met 0,01%-punt. Als gevolg hiervan is de beleidswaarde positief bijgesteld. Deze bijstelling is doorgevoerd teneinde marktconformiteit van de waardering tegen marktwaarde in verhuurde staat te realiseren, waarbij om dit te bereiken geen aanpassing heeft plaatsgevonden van relevante andere uitgangspunten (zoals leegwaarde) anders dan de disconteringsvoet. Hiermee is de representativiteit van deze disconteringsvoet voor de bepaling van de beleidswaarde niet noodzakelijkerwijs gewaarborgd. Voor het potentiële effect hiervan op de beleidswaarde verwijzen wij naar de navolgend opgenomen sensitiviteitsanalyse, waaruit blijkt dat een gemiddelde mutatie van de beleidswaarde met 0,5% leidt tot een materieel effect op de beleidswaarde van circa EUR 2,6 miljoen.

Hierbij dient opgemerkt te worden dat de bepaling van de beleidswaarde met ingang van 2024 ingrijpend zal wijzigen. Deze beleidswaarde zal reeds ten behoeve van de in het najaar aan te leveren prognoseinformatie (dPi2024) moeten worden bepaald. Een onderdeel van de wijziging is de overgang van een disconteringsvoet die is afgeleid van de disconteringsvoet ten behoeve van de marktwaarde naar een sectorbreed toegepaste vaste disconteringsvoet. De nieuwe disconteringsvoet voor de beleidswaarde is vastgesteld op 4,11% voor de DAEB portefeuille en 4,6% voor de niet-DAEB portefeuille. De in de beleidswaarde ultimo 2023 opgenomen disconteringsvoet bedraagt gemiddeld respectievelijk 6,22%. Hieruit blijkt dat de nieuwe beleidswaarde een significante aanpassing zal ondergaan waarmee de huidige beleidswaarde als sturingsmiddel aan kracht verliest voor de beoordeling van de continuïteit van de corporatie. De Aw heeft door middel van een bericht d.d. 29 april 2024 aangegeven dat bij overschrijding van de financiële grenswaarden van woningcorporaties door de dalende beleidswaarde 2023 dit bij de Aw en Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) in deze periode niet direct tot bijsturingmaatregelen leidt. Zij houden rekening met de nieuwe beleidswaarde voor 2024. Als gevolg van deze wijziging in uitgangspunten zal de normering van de ratio's naar verwachting worden bijgesteld.

De beleidswaarde is als volgt afgeleid uit de marktwaarde:

	2023		2022	
	x € 1.000	x € 1.000	x € 1.000	x € 1.000
<b>Marktwaarde verhuurde staat</b>		49.206		49.235
Beschikbaarheid (doorexpluiten)	9.080		7.940	
Betaalbaarheid (huren)	-17.776		-20.099	
Kwaliteit (onderhoud)	-10.589		-5.420	
Beheer (beheerkosten)	-2.891		-3.559	
Subtotaal	-22.176		-21.137	
<b>Beleidswaarde</b>		27.030		28.098

Voor de bepaling van de beleidswaarde zijn de voornaamste uitgangspunten (gemiddeld per woning

Uitgangspunten voor:	2023	2022
Disconteringsvoet	6,22%	6,29%
Streefhuur per maand	€ 662,00	€ 604,00
Lasten onderhoud per jaar	€ 2.689,00	€ 2.218,00
Lasten beheer per jaar	€ 1.006,00	€ 1.016,00

## Woningbouwvereniging Arnemuiden te Arnemuiden

In onderstaande tabellen wordt aangegeven welk effect een positieve of negatieve aanpassing van deze

Effecten op de beleidswaarde:	2023		2022	
	Mutatie t.o.v. uitgangspunt	Effecten op de beleidswaarde (x€ 1.000)	Mutatie t.o.v. uitgangspunt	Effecten op de beleidswaarde (x€ 1.000)
Disconteringsvoet	0,5% hoger	€ 2,625 lager	0,5% hoger	€ 1.652 lager
Streefhuur per maand	€ 25 hoger	€1.499 hoger	€ 25 hoger	€ 2.723 hoger
Lasten onderhoud en beheer per jaar	€ 100 hoger	€ 2.423 lager	€ 100 hoger	€ 2.600 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 'DAEB vastgoed in exploitatie' zijn 386 (2022: 386) verhuureenheden opgenomen. De geschatte waarde gebaseerd op de meest recente WOZ-beschikkingen van deze verhuureenheden bedraagt € 69.893.000 (2022: € 56.298.000).

### Verzekeringen

Woningbouwvereniging Arnemuiden heeft voor haar woningen opstalverzekeringen afgesloten. De verzekerde som per 31 december 2023 bedroeg ruim € 67,6 miljoen.

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

**Overige vastgoedbeleggingen**

	Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	
	31-12-2023	31-12-2022
	€	€
Boekwaarde per 1 januari	28.020	-
<i>Mutaties</i>		
Investerings	58.223	28.020
Onrendabele top	-86.243	-
Totaal mutaties 2023	-28.020	28.020
Boekwaarde per 31 december	-	28.020

De investeringen in 2023 betreft ontwikkelkosten en verhuiskostenvergoedingen voor toekomstige sloop-/ nieuwbouwprojecten

## 2. Materiële vaste activa

	Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	
	31-12-2023	31-12-2022
	€	€
Boekwaarde per 1 januari	529.064	527.705
Cumulatieve afschrijvingen en waardeverminderingen	-177.533	-156.917
Herrekende stand per 1 januari	351.531	370.788
<i>Mutaties</i>		
Investerings	67.364	1.358
Afschrijvingen	-18.950	-20.616
Totaal mutaties 2023	48.414	-19.258
Boekwaarde per 31 december	399.945	351.530

### *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

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.

	31-12-2023	31-12-2022
	€	€
<i>Latente belastingvordering</i>		
Stand per 1 januari	-	22.140
Mutatie	-	-22.140
Stand per 31 december	-	-

## VLOTTENDE ACTIVA

	31-12-2023	31-12-2022
	€	€
<b>4. Overige voorraden</b>		
Onderhoudsmaterialen	39.800	33.198

## 5. Vorderingen

### Huurdebiteuren

Huurdebiteuren	31.367	33.198
Voorziening dubieuze ex-huurdebiteuren	-18.089	-15.926
	<u>13.278</u>	<u>17.272</u>

De huurachterstand huurdebiteuren is eind 2023 1,24% van de nettojaarhuur (2022: 1,32%).

### Voorziening dubieuze huurdebiteuren

Stand per 1 januari	15.926	14.610
Dotatie / Ontrekking	2.163	1.316
Stand per 31 december	<u>18.089</u>	<u>15.926</u>

### Overige vorderingen

Overige huurgebonden vorderingen	-	11.981
Overige vorderingen	19.046	20.077
	<u>19.046</u>	<u>32.058</u>
Voorziening dubieuze debiteuren	-7.573	-11.981
	<u>11.473</u>	<u>20.077</u>

### Voorziening dubieuze debiteuren

Stand per 1 januari	11.981	11.149
Dotatie / Ontrekking	-4.408	832
Stand per 31 december	<u>7.573</u>	<u>11.981</u>

### Vennootschapsbelasting

Vennootschapsbelasting 2021	-	127.965
Vennootschapsbelasting 2022	-	125.359
Vennootschapsbelasting 2023	37.546	-
	<u>37.546</u>	<u>253.324</u>

## Woningbouwvereniging Arnhemuiden te Arnhemuiden

---

	<u>31-12-2023</u>	<u>31-12-2022</u>
	€	€
<b>Overlopende activa</b>		
Diverse vooruitbetaalde kosten	<u>32.546</u>	<u>-</u>
<b>6. Liquide middelen</b>		
Bank	1.056.581	875.710
Kas	742	1.016
Gelden onderweg	394	-
	<u>1.057.717</u>	<u>876.726</u>

De liquide middelen worden gewaardeerd tegen nominale waarde. De per 31 december 2023 aanwezige liquide middelen staan de onderneming ter vrije beschikking.

## PASSIVA

### 7. Eigen vermogen

	31-12-2023	31-12-2022
	€	€
<b>Herwaarderingsreserve</b>		
Herwaarderingsreserve marktwaarde	<u>32.727.731</u>	<u>33.171.252</u>
Stand per 1 januari	33.171.252	31.457.001
Toevoeging resultaatverdeling	-443.521	1.714.251
Stand per 31 december	<u>32.727.731</u>	<u>33.171.252</u>

### Verenigingsreserve

#### *Verenigingsreserve*

Stand per 1 januari	-12.772	-5.125
Exploitatieresultaat verenigingsactiviteit	152	-7.648
Stand per 31 december	<u>-12.620</u>	<u>-12.773</u>

### Overige reserves

Stand per 1 januari	12.460.436	12.242.134
Resultaatverdeling	1.007.362	210.654
Mutatie verenigingsreserve	-152	7.648
Stand per 31 december	<u>13.467.646</u>	<u>12.460.436</u>

Per 31 december 2023 is in totaal € 32,7 miljoen aan ongerealiseerde herwaarderingsreserves in de overige reserves begrepen (2022: € 33,1 miljoen) uit hoofde van de waardering van het vastgoed in exploitatie tegen marktwaarde in verhuurde staat. De waardering van dit vastgoed is in overeenstemming met het Handboek modelmatig waarden bepaald en is daarmee conform de in de Woningwet voorgeschreven waarderingsgrondslag en daaruit afgeleide ministeriele besluiten geldend ten tijde van het opmaken van de jaarverslaggeving.

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



## 8. Voorzieningen

	31-12-2023	31-12-2022
	€	€
<i>Voorziening onrendabele top</i>		
Stand per 1 januari	277.000	-
Mutatie boekjaar	-277.000	277.000
Stand per 31 december	-	277.000

## 9. Langlopende schulden

### Schulden/leningen kredietinstellingen

Schulden/leningen kredietinstellingen	3.617.553	3.897.251
Agio Vestia lening	165.105	169.131
	<u>3.782.658</u>	<u>4.066.382</u>

### *Schulden/leningen kredietinstellingen*

Stand per 1 januari	4.173.509	4.446.452
Aflossing	-276.258	-272.943
Stand per 31 december	3.897.251	4.173.509
Aflossingsverplichting komend boekjaar	-279.698	-276.258
Langlopend deel per 31 december	<u>3.617.553</u>	<u>3.897.251</u>

### Rente en kasstroomrisico

Rente	2023 in €	Renteherzieningsperiode	2023 in €	Resterende looptijd	2023 in €
0% - 1%	933.334	van 1 tot 3 maanden	-	< 1 jaar (kortlopend)	279.698
2% - 3%	-	van 6 maanden tot 1 jaar	-	van 1 tot 5 jaar	203.555
3% - 4%	299.919	van 1 tot 5 jaar	-	van 5 tot 10 jaar	-
5% - 6%	2.663.998	van 5 tot 10 jaar	-	van 10 tot 15 jaar	-
> 6%	-	> 10 jaar	3.897.251	van 15 tot 20 jaar	2.400.000
				> 20 jaar	1.013.998
Totaal	3.897.251	Totaal	3.897.251		3.897.251

## Woningbouwvereniging Arnemuiden te Arnemuiden

---

De gemiddelde rentevoet van de totale leningportefeuille is 4,19% (2022: 4,20%).

De marktwaarde van de leningen bedraagt € 4.352.721 (2022: € 4.562.873) (rentevoet: 2,81%, opslag risico vrije rente curve: 0,23%).

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.

	31-12-2023	31-12-2022
	€	€
<i>Agio Vestia lening</i>		
Stand per 1 januari	173.135	177.118
Mutatie boekjaar	-4.004	-3.983
Stand per 31 december	169.131	173.135
Mutatie komend boekjaar	-4.026	-4.004
Langlopend deel per 31 december	165.105	169.131

## Overige schulden

### *Overige schulden*

Stand per 1 januari	195.753	190.708
Toevoegingen	1.383	2.686
Aflossing	2.471	2.359
Stand per 31 december	199.607	195.753

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

	31-12-2023	31-12-2022
	€	€
<b>Aflossingsverplichtingen langlopende schulden</b>		
Kortlopend deel van de langlopende schulden	<u>283.723</u>	<u>280.262</u>
<b>Schulden aan leveranciers</b>		
Schulden aan leveranciers	<u>87.548</u>	<u>99.082</u>
<b>Overige belastingen en premies sociale verzekeringen</b>		
Omzetbelasting	11.622	22.625
Loonheffing en premies sociale verzekeringen	<u>4.826</u>	<u>3.637</u>
	<u>16.448</u>	<u>26.262</u>
<b>Schulden terzake van pensioenen</b>		
Pensioenlasten	<u>2.849</u>	<u>2.053</u>
<b>Overige schulden</b>		
Huurders afrekening servicekosten	11.379	15.797
Waarborgsommen huurders	10.406	8.033
Overig	<u>1.956</u>	<u>3.263</u>
	<u>23.741</u>	<u>27.093</u>
<b>Overlopende passiva</b>		
Niet vervallen rente	149.725	161.070
Vooruitontvangen huur	34.466	35.145
Overige	<u>34.552</u>	<u>25.936</u>
	<u>218.743</u>	<u>222.151</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 2023 bedroeg dit percentage 0,1383% resulterend in een obligoheffing van € 5.771,00 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 2023 heeft Woningbouwvereniging Arnemuiden een aangegane 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.

## **Meerjarige financiële verplichtingen**

### *Onderhoudsverplichtingen*

Wbv Arnemuiden is per einde boekjaar voor een bedrag van € 52.166 (incl btw) onderhoudsverplichtingen aangegaan, waarvan de werkzaamheden in 2024 zullen worden uitgevoerd.

Het gaat hier om planmatige onderhoudswerkzaamheden in complex 11 (€ 23.117 excl btw) en in complex 20 (€ 19.995 excl btw)

**6 TOELICHTING OP DE WINST-EN-VERLIESREKENING OVER 2023**

**NETTO RESULTAAT EXPLOITATIE VASTGOEDPORTEFEUILLE**

	2023	2022
	€	€
<b>11. Huuropbrengsten</b>		
Woningen en woongebouwen	2.531.467	2.518.207
Af: Huurderving wegens leegstand	-25.106	-27.772
	<u>2.506.361</u>	<u>2.490.435</u>
<b>12. Opbrengsten servicecontracten</b>		
Overige goederen, leveringen en diensten	95.196	83.533
Contributies	745	779
Opbrengstenderving wegens leegstand	-3.228	-4.521
	<u>92.713</u>	<u>79.791</u>
<b>13. Lasten servicecontracten</b>		
Overige goederen, leveringen en diensten	<u>95.818</u>	<u>53.321</u>
<b>14. Lasten verhuur en beheeractiviteiten</b>		
Toegerekende organisatiekosten	<u>183.198</u>	<u>221.393</u>

De toegerekende organisatiekosten aan verhuur en beheeractiviteiten volgen uit de kostenverdeelstaat. Daarin worden de organisatiekosten, welke onder andere bestaan uit lonen en salarissen en overige bedrijfskosten, op basis van een interne inschatting van de urenbesteding naar activiteiten verdeeld.

**Lonen, salarissen en sociale lasten**

Lonen en salarissen	182.113	205.889
Sociale lasten	27.969	30.641
Pensioen lasten	24.130	27.197
Overige personeelskosten	23.697	26.414
	<u>257.909</u>	<u>290.141</u>

**Personeelsleden**

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

	31-12-2023	31-12-2022
	FTE	FTE
<i>Onderverdeeld naar:</i>		
Ondersteunende dienstverlening	0,20	0,20
Financieel-administratieve en woondienstverlening	1,60	1,60
Technische dienstverlening	2,08	2,47
	<u>3,88</u>	<u>4,27</u>

## Woningbouwvereniging Arnhemuiden te Arnhemuiden

### Pensioen lasten

De gehanteerde pensioenregeling van Wbv Arnhemuiden is ondergebracht bij het bedrijfstakpensioenfonds Stichting Pensioenfonds voor de Woningcorporaties (SPW). De belangrijkste kenmerken van deze pensioenregeling zijn:

- Er is sprake van een middelloonregeling.
- Er is sprake van een ouderdoms- en nabestaandenpensioen.
- De pensioen(richt)leeftijd is 68 jaar.
- De regeling kent een partner- en wezenpensioen, waarbij het partner- en wezenpensioen is verzekerd door middel van een opbouwregeling (uitkeringsovereenkomst). Voor het ouderdomspensioen, partnerpensioen en wezenpensioen stelt het bestuur van het pensioenfonds jaarlijks een premie vast. Deze is momenteel vastgesteld op 27% van de pensioengrondslag gecorrigeerd met de deeltijdfactor.
- Als de middelen van het pensioenfonds het toelaten, zal het bestuur van het pensioenfonds de ingegane pensioenen en de premievrije aanspraken van gewezen deelnemers aanpassen overeenkomstig de afgeleid econumentenprijsindex voor alle huishoudens. Voor actieve deelnemers geldt dat het bestuur streeft naar verhoging met de loonontwikkeling van de branche Woningcorporaties. De toeslagverlening is voorwaardelijk. Er is geen recht op toeslagverlening en het is voor de langere termijn niet zeker of en in hoeverre toeslagverlening zal plaatsvinden. Het bestuur van het pensioenfonds beslist evenwel in hoeverre pensioenuitkeringen en pensioenaanspraken worden aangepast.

De (maand)dekkingsgraad van SPW bedraagt ultimo 2023 128,8% (ultimo 2022: 129,0%). De beleidsdekkingsgraad bedraagt ultimo 2023 131,5% (ultimo 2022 133,7%). Met deze beleidsdekkingsgraad voldoet het pensioenfonds aan de minimaal vereiste 104,2% die is voorgeschreven door De Nederlandse Bank (DNB). Er is daarom geen sprake van een dekkingstekort. De dekkingsgraad is ook hoger dan de vereiste dekkingsgraad van 127,1%. Er is daarom ook geen sprake van een reservetekort. Het bestuur van het pensioenfonds heeft in 2023 besloten de opgebouwde aanspraken van (gewezen)deelnemers en de ingegane pensioenen per 1 januari 2024 te verhogen met een gedeeltelijke toeslag. Er was ruimte voor een gedeeltelijke toeslag, omdat de beleidsdekkingsgraad per eind augustus 2023 hoger was dan 110%. Voor gewezen deelnemers en pensioengerechtigden was de ambitie van het fonds 3,30% (stijging van de prijzen in de periode van juli 2022 tot en met juli 2023) en is een toeslag verleend van 2,42%. Voor actieve deelnemers was de ambitie van het fonds 2,4% (cao-verhogingen in de sector in de periode van 31 juli 2022 tot en met 31 juli 2023) en is een toeslag verleend van 1,76%.

De afschrijvingen, lonen, salarissen, sociale lasten en overige bedrijfslasten zijn op basis van de kostenverdeelstaat als organisatiekosten toegerekend aan de verschillende bedrijfsactiviteiten.

	Totaal kosten verantwoord in de jaarrekening	Lasten verhuur- en beheer activiteiten	Lasten onderhouds- activiteiten	Overige organisatie- kosten
lonen & salarissen	182.113	86.831	90.601	4.680
sociale lasten	27.969	13.336	13.915	719
pensioenlasten	24.130	11.505	12.005	620
uitzendkrachten	0	0	0	0
overige personeels kosten	23.697	11.299	11.789	609
<b>totaal personeels kosten</b>	<b>257.909</b>	<b>122.971</b>	<b>128.310</b>	<b>6.628</b>
afschrijving kantoor	12.410	5.917	6.174	319
afschrijving inventaris	6.348	3.026	3.158	163
afschrijving software				
afschrijving vervoersmiddelen	192	92	96	5
<b>totaal afschrijvingen</b>	<b>18.950</b>	<b>9.035</b>	<b>9.427</b>	<b>487</b>
<b>totaal overige bedrijfslasten</b>	<b>107.366</b>	<b>51.191</b>	<b>53.414</b>	<b>2.759</b>
<b>totaal toegerekende organisatie-kosten</b>	<b>384.222</b>	<b>183.198</b>	<b>191.151</b>	<b>9.875</b>

## Woningbouwvereniging Arnemuiden te Arnemuiden

	2023	2022
	€	€
<b>Toerekening organisatiekosten</b>		
Automatiseringskosten	22.431	47.238
Huisvestingskosten	14.392	11.887
Overige beheerskosten	70.543	-
Afschrijving onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	18.950	20.616
Toe te rekenen organisatiekosten	<u>126.316</u>	<u>79.741</u>
Organisatie- en personeelskosten toegerekend aan:		
- Lasten verhuur en beheeractiviteiten	183.198	351.915
- Lasten onderhoudsactiviteiten	191.151	117.878
- Overige organisatiekosten	9.875	6.731
Totaal toegerekende organisatiekosten	<u>384.224</u>	<u>476.524</u>

De organisatiekosten zijn toegerekend op basis van een kostenverdeelstaat, op basis van het aantal fte. Op basis hiervan is onderstaande verdeelstaat toegepast op de toe te rekenen organisatiekosten:

	31-12-2023	31-12-2022
	%	%
- Lasten verhuur en beheeractiviteiten	47,68	46,46
- Lasten onderhoudsactiviteiten	49,75	51,22
- Overige organisatiekosten	2,57	2,32
Totaal toegerekende organisatiekosten	<u>100,00</u>	<u>100,00</u>
	2023	2022
	€	€

### 15. Lasten onderhoudsactiviteiten

Planmatig onderhoud	271.079	378.391
Niet planmatig onderhoud	324.573	233.855
Toegerekende organisatiekosten	191.151	244.075
	<u>786.803</u>	<u>856.321</u>
Specificatie niet planmatig onderhoud:		
Mutatieonderhoud	111.468	73.329
Klachtenonderhoud	213.106	160.526
	<u>324.573</u>	<u>233.855</u>

### 16. Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

Belastingen	170.076	166.213
Verzekeringen	11.368	15.174
Contributies	12.418	2.993
Dotatie dubieuze debiteuren	3.993	2.148
Diverse bedrijfslasten	29.047	20.826
Beheerdiensten	-3.661	-2.888
Overige bedrijfsopbrengsten	-3.936	-8.645
transporteren	<u>219.305</u>	<u>195.821</u>



## Woningbouwvereniging Arnemuiden te Arnemuiden

	2023	2022
	€	€
Transport	219.305	195.821
Verhuurdersheffing	-	170.089
	<u>219.305</u>	<u>365.910</u>
<b>NETTO RESULTAAT EXPLOITATIE VASTGOEDPORTEFEUILLE</b>		
<b>17. Verkoop vastgoedportefeuille</b>		
Opbrengst verkoop bestaand bezit	-	195.000
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-	-125.777
	<u>-</u>	<u>69.223</u>
<b>WAARDEVERANDERINGEN VASTGOEDPORTEFEUILLE</b>		
<b>18. Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille</b>		
Dotatie voorziening zonnepanelen	-	-277.000
Onredabele top	-89.816	-
	<u>-89.816</u>	<u>-277.000</u>
<b>19. Niet gerealiseerde waardeverandering</b>		
Wijziging marktwaarde in het boekjaar	<u>-29.037</u>	<u>1.610.783</u>
<b>20. Overige organisatiekosten</b>		
Bestuurskosten	70.346	69.885
Kosten verslaglegging en controle	163.783	135.626
Toegerekende organisatiekosten	9.875	11.055
	<u>244.004</u>	<u>216.566</u>
<b>Accountantshonoraria</b>		
	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>Controlewerkzaamheden</b>		
- Baker Tilly		23.241
- Verstegen accountants	40.112	39.930
<b>Fiscale werkzaamheden</b>		
- Baker Tilly		7.726
- Verstegen accountants	4.701	
<b>Overige controlewerkzaamheden</b>		
- kosten dVi	3.866	1.000
	<u>48.678</u>	<u>71.897</u>
<b>21. Leefbaarheid</b>		
Sociaal en Vastgoed gerelateerde leefbaarheid	<u>10.080</u>	<u>-</u>
<b>Financiële baten en lasten</b>		
<b>22.</b>		
<b>Rentebaten en soortgelijke opbrengsten</b>		
Rente liquide en uitgezette middelen	<u>5.119</u>	<u>-</u>

## Woningbouwvereniging Arnhemuiden te Arnhemuiden

---

	2023	2022
	€	€
<b>23. Rentelasten en soortgelijke kosten</b>		
Rentelasten leningen overheid en kredietinstellingen	160.042	175.986
Rente waarborgsommen	4.962	4.731
Overige rentelasten	6.756	4.116
	<u>171.760</u>	<u>184.833</u>

## 24. Belastingen

### *Belastingdruk winst-en-verliesrekening*

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

	2023	2022
	€	€
Vennootschapsbelasting	-210.531	-107.699
Vennootschapsbelasting voorgaande jaren	-	-20.144
Latente belastingen	-	-22.140
	<u>-210.531</u>	<u>-149.983</u>

## Woningbouwvereniging Arnhemuiden te Arnhemuiden

---

### Aansluiting toepasselijk en effectieve belastingtarief

Commercieel resultaat voor belasting		774.320
<i>Fiscale correctie winst- en verliesrekening</i>		
Niet gerealiseerde waardeveranderingen	118.853	
Correctie afwaardering lagere WOZ-waarde	-	
Afschrijving vastgoed in exploitatie	-	
Correctie naar fiscale afschrijving TDV	3.746	
Vrijval Agio	-11.307	
Fiscaal onderhoud	-	
Correctie naar fiscaal resultaat verkopen	-	
Vestia	-	
	<hr/>	<hr/>
		111.292
<i>Fiscaal resultaat</i>		<i>885.612</i>
<i>Extra comptabel</i>		
Oort-kosten	955	
Kleinschaligheidsinvesteringsaftrek	-17.841	
Renteaftrekbeperking (ATAD1)	-	
HIR	-	
	<hr/>	<hr/>
		-16.886
<i>Fiscaal resultaat voor verliesverrekening</i>		<i>868.726</i>
Verliesverrekening	-	
	<hr/>	<hr/>
		-
<b>Belastbare winst</b>		<b>868.726</b>
<i>Verschuldigde vennootschapsbelasting</i>		
19% over 200.000	38.000	
25,8% over 668.726	172.531	
	<hr/>	<hr/>
		<b>210.531</b>
Voorlopige aanslag(en)		-248.077
<b>Per saldo nog te ontvangen</b>		<b>-37.546</b>

## **7 TOELICHTING OP HET KASSTROOMOVERZICHT 2023**

### **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 2023 geldmiddelen zijn opgeofferd.

**8 WNT-VERANTWOORDING 2023 WONINGBOUWVERENIGING ARNEMUIDEN**

De Wet normering topinkomens (WNT) is van toepassing op Woningbouwvereniging Arnemuiden. De WNT kent een openbaarmakingsregime en een maximale bezoldigingsnorm voor topfunctionarissen in de publieke en semi publieke sector. Voor topfunctionarissen van woningcorporaties gelden aanvullende salarisnormen, 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 Arnemuiden toepasselijke bezoldigingsmaximum is in 2023 € 104.000, bezoldigingsklasse A. De bezoldiging van de topfunctionarissen die over 2023 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**

	<b>L.A. van Mal</b>	<b>Bogaert</b>	<b>Kraker</b>
1 Functie (functienaam)	Voorzitter	Penningmeester	Secretaris
2 In dienst vanaf (datum begin functievervulling)	1-jan-23	1-jan-23	1-jan-23
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 topfunci	<b>18.180</b>	<b>5.454</b>	<b>5.454</b>
9 Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum	18.720	5.616	5.616
<b><u>Vergelijkende cijfers 2022</u></b>			
1 (Fictieve) dienstbetrekking?	Ja	Ja	Ja
2 Deeltijdfactor (minimaal 0,025 fte)	18%	5,4%	5,4%
3 Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	18.180	5.454	5.454
4 Voorzieningen ten behoeve van beloningen betaalbaar op termijn	0	0	0
5 Totale bezoldiging uit hoofde van de functie van topfunci	<b>18.180</b>	<b>5.454</b>	<b>5.454</b>
6 Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum	18.180	5.454	5.454

## 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 2023 een maximum € 15.600 per jaar en voor leden van de RvC € 10.400. 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 toefunctionarissen

	<b>T.F. de Feijter-Danker</b>	<b>D.F. Monfils</b>	<b>A. de Gier</b>
1 Functie (functienaam)	Voorzitter	Commissaris	Commissaris
2 In dienst vanaf (datum begin functievervulling)	1-jan-23	1-jan-23	1-jan-23
3 In dienst tot en met (datum einde functievervulling)	heden	heden	heden
4 Totale bezoldiging in het kader van de WNT	<b>9.360</b>	<b>6.240</b>	<b>6.240</b>
5 Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum	15.600	10.400	10.400
6 Uikeringen in verband met beëindiging van het dienstverband	0	0	0
7 Individueel toepasselijk maximum beëindigingsvergoeding	0	0	0

### Vergelijkende cijfers 2022

1 Totale bezoldiging in het kader van de WNT	<b>9.090</b>	<b>6.060</b>	<b>6.060</b>
2 Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum	15.150	10.100	10.100

**9. Ondertekening van de jaarrekening**

*Opmaak jaarrekening*

De jaarrekening is aldus opgemaakt door het bestuur.

Was getekend,

Arnemuiden, 19 juni 2024

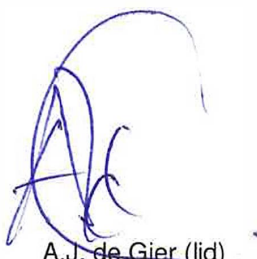
**Vaststellen van de jaarrekening**

Was getekend,

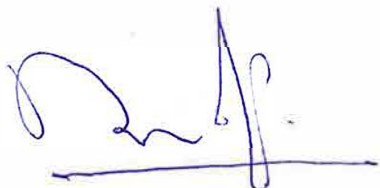
Arnemuiden, 19 juni 2024



T.F. de Feijter-Danker (Voorzitter)



A.J. de Gier (lid)



D.F. Monfils (lid)

## 9 OVERIGE INFORMATIE

### Gebeurtenissen na balansdatum

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

### Bestemming van de winst 2023

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 2023 € 563.841.

Van dit resultaat is een bedrag van - € 443.521 toegevoegd aan de herwaarderingsreserve.





## **BIJLAGEN**

**Woningbouwvereniging Arnemuiden te Arnemuiden**
**10 KENGETALLEN**

<b>Woningbezit</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
<i>Verhuureenheden in exploitatie</i>					
Woningen en woongebouwen	386	386	387	379	380
Onroerende zaken niet zijnde woningen	-	-	-	-	-
	<b>386</b>	<b>386</b>	<b>387</b>	<b>379</b>	<b>380</b>
<i>Mutaties in het woningbezit</i>					
Aantal opgeleverd			9		
Aantal aangekocht					
Aantal verkocht		1	1		
Aantal gesloopt					
Aantal uit exploitatie					
Correcties					
	-	1-	8	-	-
<i>Huurprijsklasse</i>					
Goedkope woningen	76	76	77	78	78
Overige woningen	310	310	310	301	302
	<b>386</b>	<b>386</b>	<b>387</b>	<b>379</b>	<b>380</b>
<i>Verzekeringen en belastingen</i>					
Gemiddelde verzekerde waarde per woning	175.130	109.280	106.098	100.000	100.000
Gemiddelde grondslag onroerende zaakbelasting per woning	181.070	145.850	145.473	125.668	121.118

**Woningbouwvereniging Arnhemuiden te Arnhemuiden**

<b>Verhuurkengetallen</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
<i>Kwaliteit</i>					
Aantal reparatieverzoeken per woning	1,70	1,89	1,54	1,55	1,55
Aantal gevallen mutatieonderhoud per woning	0,08	0,09	0,10	0,05	0,05
Kosten niet-planmatig onderhoud per woning	841	606	490	246	246
Kosten planmatig onderhoud per woning	702	980	1.416	437	609
Totale onderhoudskosten per woning	1.543	1.586	1.906	683	855
<i>Prijs-kwaliteitverhouding</i>					
Gemiddeld aantal punten WWS	153,39	154,12	156,78	148,46	148,46
Gemiddeld netto huurprijs per woning	€ 550,59	545,25	541,62	509,46	509,46
<i>Het verhuren</i>					
Mutatiegraad	7,08%	10,62%	10,34%	9,47%	6,05%
Huurachterstand in % jaarhuur	1,24%	1,32%	1,30%	1,35%	1,30%
Huurderving in % jaarhuur	0,99%	1,10%	0,86%	0,56%	0,19%
<b>Personeelsbezetting</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Aantal formatieplaatsen	3,43	4,27	3,80	3,11	3,11
Werkelijk aantal personeelsleden	6	5	5	5	5
<b>Financiële ratio's</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
ICR [min 1,4]	5,9	1,4	3,7	5,0	6,1
LTV beleidswaarde (%) [max 85%]	13,8%	14,9%	18,1%	16,6%	15,9%
Solvabiliteit beleidswaarde (%) [min 15%]	83,9%	82,5%	78,4%	79,5%	80,9%
Dekkingsratio (%) [max 70%]	9,1%	9,3%	12,5%	13,2%	13,5%
Onderpandratio (%) [max 70%]	9,1%	9,3%	12,5%	13,2%	13,5%

**Woningbouwvereniging Arnemuiden te Arnemuiden**

Financiële ratio's	2023	2022	2021	2020	2019
<i>Balans en winst- en verliesrekening per verhuureenheid</i>					
Eigen vermogen	119.644	118.184	112.904	98.687	100.243
Langlopende schulden	10.317	11.042	11.724	9.291	9.875
Exploitatieresultaat vastgoedportefeuille	1.461	4.987	16.257	1.820-	17.357
Bedrijfsresultaat	3.070	6.387	17.961	257-	19.105
Financieringsresultaat	1.090-	1.011-	1.540-	855-	862-
Jaarresultaat na belastingen	1.461	4.987	16.257	1.820-	17.357

Woningbouwvereniging Arnemuiden te Arnemuiden

11 DEFINITIES EN FORMULES FINANCIËLE KENGETALLEN

Ratio	Alias	Omschrijving
Interest Coverage Ratio	ICR	Deze ratio meet in hoeverre een deelnemer in staat is (geweest) om de rente-uitgaven op het vreemd vermogen te voldoen uit de kasstroom uit operationele activiteiten.
Loan to value	LTV	Deze ratio meet in hoeverre de kasstr genererende capaciteit van de geëxploiteerde vastgoedportefeuille op lange termijn in een gezonde verhouding staat tot de schuldpositie.
Solvabiliteit	RVV	Deze ratio meet de omvang van het weerstandsvermogen van de deelnemer in relatie tot het totale vermogen.
Dekkingsratio		De verhouding tussen de leningen van corporatie en de marktwaarde van de woningen. De dekkingsratio beoordeelt dus of de (markt)waarde van het onderpand van de corporatie voldoende is om de schuldpositie af te lossen.
Onderpandratio		De verhouding tussen de leningen van corporatie en de marktwaarde van het vastgoed dat bij het WSW in onderpand is gegeven.