

Jaarverslag 2024



VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 24/06/2025.

Inhoud

1.	Bestuursverslag inclusief volkshuisvestingsverslag 2024	3
1.1.	Algemene beschouwing	3
1.2.	Toegelaten instelling.....	5
1.3.	Relatie met andere Rechtspersonen	5
1.4.	Structuur vereniging en werkorganisatie	5
1.5.	Kwaliteit van de woongelegenheden	9
1.6.	Het woningbezit	10
1.7.	Woningaanpassingen/ wonen en zorg	11
1.8.	Toewijzing en verhuur van woningen	12
1.9.	Instandhouden en verbeteren van onroerende zaken	18
1.10.	Het betrekken van huurders bij het beheer en beleid	19
1.11.	Governance	19
1.12.	Financieel beheer en beleid	25
1.13.	Verklaring bestuur	30
2.	Verslag Raad van Commissarissen	31
3.	Financieel verslag.....	39

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 24/06/2025.

1. Bestuursverslag inclusief volkshuisvestingsverslag 2024

1.1. Algemene beschouwing

Terugkijkend op de 110de verjaardag van de Woningbouwvereniging Arnemuiden zijn we verheugd dat we 'ons' feest met heel veel huurders en stakeholders hebben kunnen vieren. Mooie gesprekken en de onderlinge contacten zijn hierbij flink verstevigd.

De formule van het samenzijn willen we de komende jaren continueren. Dit past heel goed in het credo dat het visitatierapport 2024 meekreeg, 'de aarde is geploegd, nu is het tijd om te oogsten'. Voor dat oogsten hebben we gelukkig een aantal jaren de tijd gezien de uitdagingen die we het hoofd moeten bieden. Samen met onze bestaande en nieuwe huurders inclusief de stakeholders gaan we ervoor en zullen stap voor stap onze doelen realiseren.

Deze doelen zijn en blijven goed onderhouden woningen in een fijne en veilige woonomgeving.

We schreven in het jaarverslag van 2023 dat we in 2025 met de daadwerkelijke uitvoering van de herontwikkeling van het complex De Mortiere zouden willen starten. In de huidige planning starten we in het laatste kwartaal van 2025 inderdaad met de sloop zodat begin 2026 de nieuwbouw kan beginnen.

Naast bovengenoemde ontwikkelingen hebben in 2024 de volgende belangrijke ontwikkelingen de aandacht van de organisatie gehad;

- Afronding visitatie over de periode 2020-2024
- Start communicatiemedewerker
- Afscheid van onze projectleider
- Werving en start van nieuwe commissaris

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

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

Voor de komende periode wordt verder ingezet om het verduurzamen van het woningbezit met als ambitie een topspeler te zijn als een duurzame corporatie in Zeeland en zal onze aandacht gaan naar de herontwikkeling Ter Mortiere en het realiseren van nieuwe woningen.

Tevens zal in 2025 de bestuursstructuur worden gewijzigd. De werving is begonnen voor een nieuwe 2° bestuurder waarbij de huidige 2° bestuurder tot medio 2026 zal aanblijven voor het inwerken van de nieuw aan te trekken bestuurder. Tevens worden de taken van de projectleider verdeeld over

twee aparte functies. Er zal een manager wonen aangesteld worden met de uiteindelijke eindverantwoordelijkheid en een projectleider vastgoed die zich zal concentreren op het onderhoud en realisatie van de projecten. Hiermee wordt helderheid geschapen in rolduidelijkheid en wordt de interne organisatie verder versterkt.

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

Wij, de huidige 7 medewerkers op kantoor, de 2 bestuurders en 4 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.

In hoofdstuk 1.13 van het bestuursverslag en onder de gebeurtenissen na balansdatum in de jaarrekening hebben wij de effecten van de (voorgenomen) huurbefriëzing uiteengezet. Na afronding van het jaarverslag en de accountantscontrole heeft de minister op 3 juni 2025 besloten om het wetsvoorstel voor de huurbefriëzing in te trekken. De teksten in het jaarverslag zijn gehandhaafd

Arnemuiden, juni 2025

Namens het bestuur,

Louis van Mal, voorzitter

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 24/06/2025.

1.2. Toegelaten instelling

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

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

ANBI

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

1.3. Relatie met andere Rechtspersonen

Woningbouwvereniging Arnemuiden is lid van Aedes, vereniging van woningcorporaties.

De corporatie is ook vertegenwoordigd in:

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

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

1.4. Structuur vereniging en werkorganisatie

Het bestuur bestaat per 31 december 2024 uit:

Naam	Functie	Neven functie
L.A. van Mal	voorzitter	Medewerker Rabobank Nederland
F.F.M. Bogaert	penningmeester	Senior salarisadviseur

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 24/06/2025.

De Raad van Commissarissen bestaat per 31 december 2024 uit:

Naam	Functie	Neven functie
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 gemeente Goes
J.J. Ventevogel	lid	Vastgoedontwikkelaar Stadlander

Vergoedingen bestuur

De vergoedingen zijn in 2024 aangepast. De RVC heeft een nieuw renumratiebeleid* vastgesteld waarin de vergoedingen worden genoemd.

Vergoeding bestuursleden WBV Arnhem			
	vast	resultaat	totale vergoeding
Dhr. L.A. van Mal Voorzitter	26.160	n.v.t.	26.160
Dhr. F.F.M Bogaert Penningmeester	8.664	n.v.t.	8.664
Dhr. J.E. de Kraker Secretaris	2.943	n.v.t.	2.943

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 24/06/2025.

Vergaderingen

Het bestuur vergaderde in 2024 vijfmaal met de Raad van Commissarissen.

De leden

Aan het einde van het verslagjaar bedroeg het aantal leden 117.

Personeel

Eind 2024 waren de volgende personen in dienst:

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

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 24/06/2025.

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 drie 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 drie jaar 108 PE-punten behalen. De punten moeten gelijk over de bestuursleden verdeeld worden. Ook moet voor deze uitzondering dispensatie worden aangevraagd. WBV Arnemuiden heeft dispensatie aangevraagd en deze ook gekregen.

Het bestuur heeft in 2024 verschillende masterclasses bijgewoond om de benodigde punten te behalen. Zie het schema hieronder voor de behaalde PE-punten maar heeft niet de noodzakelijke 108 PE-Punten op jaarbasis gehaald. De reden van het niet hebben behaald is het vervallen van een groot aantal PE-punten uit 2021 en het gebrek aan tijd om een groter aantal bijeenkomsten voor de woningbouwcorporatie branche te halen. Beide bestuurders hebben in hun reguliere werk in 2024 ruimschoots aan permanente educatie gedaan. Deze PE-uren tellen niet voor de corporatie branche. Aanvullende afspraken zijn gemaakt zodat vanaf 2025 het minimaal noodzakelijke aantal van 36 PE-punten gehaald zal worden.

Schema PE-punten bestuur WBV Arnemuiden						
Jaar:	2024	2023	2022		totaal 2022-2024	min. vereist
L.A. van Mal, voorzitter	11,5	13	11		35,5	36
F.F.M. Bogaert Penningmeester	14	2	3		19	36
J.E. de kraker Secretaris		8	8		16	36
totaal					70,5	108

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 24/06/2025.

1.5. Kwaliteit van de woongelegenheden

Onderhoud van woningen

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

Complex 1 (Spoorstraat 22-30 en 50-56):

Dakkappen (inclusief goten) zijn gereinigd en de dakbedekking aan de voorzijde is vervangen.

Complex 6 (Ooststraat 28-38 en Tuindorp 2-24)

De badkamers zijn vernieuwd.

Dakgoten en kozijnen zijn gereinigd.

Complex 8 (Ooststraat 18-38 en Nieuwstraat 6-12)

De badkamers zijn vernieuwd.

Complex 12 (Bremstraat 4,8,19 en 20)

De keukens zijn vervangen.

Complex 18 (Middelgat 1-31 en 2-16 en Oostgat 1-11)

De gevelbekleding van de woningen is gereinigd.

Complex 22 (Schoolstraat 29-53 en 22-42)

Dakbedekking van de bergingen is vervangen.

De keukens zijn vervangen.

Investerings in woningen

Hybride warmtepompen

- Complex 8: woningen Ooststraat 18-38 en Nieuwstraat 6-12
- Complex 10 (Ooststraat 15-29, Burg. Hackstraat 4-32 en Pr. Margrietstraat 2-14)

Zonnepanelen

Complex 1: Nieuwlandseweg

Complex 2: Walstraat, Spoorstraat, Schuttershof en Burg. Langebeekstraat

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!

Realisatie 2^e toilet

In complex 20 (Veersegat 1-16) is in een aantal woningen een 2e toilet gerealiseerd.

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 24/06/2025.

1.6. Het woningbezit

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

Soort woning	Aantal
Naoorlogse woningen tot en met 1957	37
Naoorlogse woningen 1958 tot 1975	212
Woningen dynamische kostprijs huur	90
Woningen normkostensysteem 1988	6
Nieuwbouw 2010	24
Nieuwbouw 2017	8
Nieuwbouw 2021	9
	386

Het totale bezit per 31 december 2024 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. Langebeekstraat. In 2024 zijn er geen woningen verkocht.

Nieuwbouw.

In 2024 zijn er geen nieuwbouwwoningen opgeleverd. Wel is een vervolg gegeven aan de voorbereiding van twee nieuwbouwplannen. Marsaki Vastgoed B.V. verzorgt namens Wbv Arnemuiden de projectontwikkeling en de begeleiding van beide projecten.

Herstructurering van Vollenhovenstraat/ Langstraat en B. Langebeekstraat.

In 2018 is gestart met een vernieuwingsplan voor het plangebied Van Vollenhovenstraat, Langstraat en Burg. Langebeekstraat. De bestaande 38 woningen worden vervangen voor 37 nieuwbouwwoningen. Ook het pand aan de Van Vollenhovenstraat 1 maakt onderdeel uit van het plangebied. Dit pand is in september 2024 aangekocht van 's Heeren Loo voor € 360.000,- (inclusief overdrachtsbelasting en notariskosten). Tevens heeft een grondruil plaatsgevonden met Joesse Wonen. Door deze grondruil waren niet langer twee eigenaren verantwoordelijk voor de inrit naar de achterzijde van de Burg. Langebeekstraat. Aan deze transactie had Joesse Wonen de voorwaarden gesteld dat drie parkeerplaatsen beschikbaar komen voor de bezoekers van Joesse Wonen.

Met de gemeente Middelburg vindt regelmatig overleg plaats over de voortgang en de benodigde vergunningen. De gemeente staat positief tegenover het wijkvernieuwingsplan voor dit gebied.

De huidige bewoners (met een huurovereenkomst voor onbepaalde tijd) moeten worden geherhuisvest. Om dit mogelijk te maken had de gemeente Middelburg een perceel aangeboden aan de Veerseweg voor het plaatsen van tijdelijke woningen o.b.v. erfpacht. Om dit mogelijk te maken is versneld te planvoorbereiding gestart, zodat de vergunningen nog in 2023 konden worden aangevraagd.

Aangezien het wijkvernieuwingsplan Van Vollenhovenstraat e.o. gevolgen heeft voor de huurders, is een Sociaal Plan opgesteld. Hierin staat onder meer dat de huidige huurders de garantie krijgen op terugkeer naar de vervangende nieuwbouw en de regeling verhuiskostenvergoeding. Naast de wettelijk, door de overheid, vastgesteld verhuiskostenvergoeding, verstrekt Wbv Arnemuiden een aanvullende vergoeding voor de inrichting van de tuinen van € 500,- voor degenen die naar een andere woning verhuizen en € 1.000,- voor degenen die terugkeren in de nieuw te bouwen woningen.

In 2024 is 4 keer gebruik gemaakt van deze regeling, waarvan 2 in zijn geheel in 2024 zijn uitbetaald. De andere twee bewoners hebben het eerste deel in 2024 ontvangen en ontvangen het tweede deel in 2025.

Nieuwbouw Veerseweg

Het plan aan de Veerseweg bestond in eerste instantie uit de realisatie van 20 flexwoningen, die konden worden ingezet voor de herhuisvesting van de huurders van het wijkvernieuwingsplan Van Vollenhovenstraat. Echter liepen we er in oktober 2024 tegenaan dat we te maken kregen met de spuitzones van de agrarische grond die om het te bebouwen perceel ligt. Dit betekende dat we binnen een straal van 50 meter geen woningen mochten realiseren. Daarnaast is in oktober ook gestart met het onderzoek of een permanente bestemming ook passend zou zijn aangezien de Gemeente Middelburg aan Wbv Arnemuiden heeft aangeboden de grond te willen verkopen.

1.7. Woningaanpassingen/ wonen en zorg

Wonen en zorg

Nederland vergrijst, ook de bevolking in Arnemuiden. Tegelijkertijd wonen mensen steeds langer zelfstandig. Deze ontwikkelingen brengt nieuwe uitdagingen met zich mee, waaronder een passend woningaanbod, omdat niet alle woningen geschikt zijn voor mensen met een fysieke beperking en/of een zorgvraag. De vraag naar zorgdiensten en levensloopbestendige woningen is toegenomen en zal in de toekomst nog verder toenemen. In de programmering van onze nieuwbouwopgave anticiperen we op deze ontwikkeling door de realisatie van levensloopbestendige woningen.

Woningaanpassingen

Dit jaar zijn er geen woningaanpassingen uitgevoerd. Op verzoek van bewoners verwijdt WBV Arnemuiden dorpels e.d. uit de woning, zodat senioren langer zelfstandig in hun woningen kunnen blijven wonen. Op het moment dat bewoners zelf hulpmiddelen aanschaft, bijvoorbeeld een beugel of een douchezitje plaatst WBV Arnemuiden deze gratis.

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 24/06/2025.

Huisvesting bijzondere doelgroepen

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

In 2023 heeft de gemeente Middelburg WBV Arnemuiden benaderd voor de tijdelijke huisvesting van Oekraïense vluchtelingen. WBV heeft in 2024 8 woningen beschikbaar gesteld op basis van een tijdelijke huurovereenkomst.

1.8. 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:

		Huurklasse		
Leeftijd	Inkomen	≤ 454	> 454 < 650	> 650
< 67	≤ 27.725	16	5	0
< 67	> 27.725	0	0	4
≥ 67	≤ 27.225	1	0	0
≥ 67	> 27.225	0	0	0

Aantallen tweepersoonshuishoudens:

		Huurklasse		
Leeftijd	Inkomen	≤ 454	> 454 < 650	> 650
< 67	≤ 37.625	2	1	0
< 67	> 37.625	0	0	3
≥ 67	≤ 36.675	0	0	0
≥ 67	> 36.675	0	0	0

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 24/06/2025.

Aantallen drie en meerpersoonshuishoudens:

Leeftijd	Inkomen	Huurklasse		
		≤ 454	> 454 < 697	> 697
< 67	≤ 37.625	0	1	0
< 67	> 37.625	0	0	2
≥ 67	≤ 36.675	0	0	0
≥ 67	> 36.675	0	0	0

Daarnaast zijn er 8 woningen verhuurd aan de Gemeente Middelburg t.g.v. Oekraïense vluchtelingen. Het totaal is 43 verhuringen (ook contracten met diverse periodes).

Regionale Klachtencommissie Zuid West.

Bij de Regionale Klachtencommissie Zuid West zijn in 2024 in totaal 29 klachten binnengekomen. Dit zijn er 6 minder dan in 2023. Hiervoor zijn 4 hoorzittingen ingepland en is advies uitgebracht aan de directeur-bestuurders van de betreffende woningcorporatie.

In 2024 is er geen klacht van WBV Arnemuiden bij de commissie binnengekomen.

Totaal ontvangen klachten in 2024 per corporatie (inclusief in behandeling genomen klachten)

Beveland Wonen	l'escaut	OWW	WBV Arnemuiden	Woongoed Middelburg	Zeeuwlant	Totaal
7	3	0	0	3	16	29

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 24/06/2025.

Op 31 december 2024 bestond de commissie uit de volgende personen:

Naam	Aangedragen door	Periode
De heer G.M van Belzen voorzitter	Vertegenwoordiging van de zes 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
De heer B. van Daalen	Directeur- bestuurders (Zeeuwland)	eerste periode: 14-05-2019 tot 14-05-2023 tweede periode: 14-05-2023 tot 14-05-2027
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

*) 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.

Mutatiegraad

Jaar	Mutatiegraad
2024	7,5 %
2023	14,2 %
2022	10,62%
2021	10,34%

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 24/06/2025.

Huurprijzen en huurbetalingen Huurverhogingen per 1 juli 2024

Jaar	Gemiddelde huurverhoging
2024	5,09%
2023	1,46%
2022	0 %
2021	0 %

Huurprijstdifferentiatie 2024

Huurverhoging	2024
0%	46
> 0% < 2%	4
> 2% < 5%	23
>5%	313

Huurprijsklasse per 1 juli 2024

	Aantal woningen	Percentage
≤ € 454	72	18,6%
> € 454 en < € 650	245	63,5%
> € 650 en < € 697	23	6,0%
> € 697	46	11,9%

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. **24/06/2025**.

Huurderiving (huren en vergoedingen)

Jaar	Huurderiving in % van jaarhuur
2024	1,18%
2023	0,99 %
2022	1,10 %
2021	0,86 %

De huurderiving is flink afgenomen. De oorzaak ligt in het feit dat er minder opzeggingen zijn geweest en de tijdelijke verhuur in de Van Vollenhovenstraat verloopt goed.

Huurachterstand

Indeling aantal maandbedragen huurachterstand naar aantal actieve contracten:

	2024	2023	2022	2021
Geen huurachterstand	96,1%	87,2%	87,6%	89,3%
Tot en met 1 maand	2,6%	10,7%	9,3%	7,3%
Tot en met 2 maanden	0,0%	0,5%	0,8%	1,1%
Tot en met 3 maanden	0,0%	0,3%	0,5%	0,5%
4 maanden en meer	1,3%	1,3%	1,8%	1,8%
Totaal aandeel actieve contracten	4,1%	12,8%	12,4%	10,6%

	2024	2023	2022	2021
Aantal huidige huurders	15	49	48	41
Gemiddeld bedrag	€ 1.277	€ 466	€ 636	€ 724
Totaalbedrag	€ 19.154	€ 22.858	€ 30.549	€ 29.703
% van totaal huur en vergoedingen	0,7%	0,9%	1,2%	1,2%
Aantal vertrokken huurders	5	14	11	8

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 24/06/2025.

Gemiddeld bedrag	€ 1.243	€ 655	€ 166	€ 34
Totaalbedrag	€ 6.215	€ 9.176	€ 1.826	€ 611
% van totaal huur en vergoedingen	0,2%	0,36%	0,07%	0,02%
Totaal generaal bedrag huidig en vertrokken	€ 25.369	€ 32.034	€ 32.375	€ 30.314
Totaal generaal % van huur en vergoedingen	0,9%	1,3%	1,3%	1,2%
% aandeel vertrokken huurders totaalbedrag	24,5%	28,7%	5,6%	2,0%

Op 31 december 2024 zaten 3 huurders bij de deurwaarder en met 15 huurders is een betalingsregeling getroffen.

Leefbaarheid

Naast de investeringen in de kwaliteit van onze woningvoorraad, investeren we ook in de leefbaarheid van onze buurten en het sociaal beheer. We spannen ons in om overlast en uitval van kwetsbare bewoners te voorkomen. Dit doen we door signalen op te pakken en in gesprek te blijven met onze bewoners. Daarnaast richten wij ons op het verbeteren van de woonomgeving. We organiseren jaarlijks een opruimdag en in de Van Vollenhovenstraat en Oranje Nassastraat / Prins Bernhardstraat onderhouden we de gemeenschappelijke ruimten en het openbaar groen.

In 2024 hebben we € 17.047 geïnvesteerd in leefbaarheidsprojecten.

Buurtbemiddeling

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

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

Woningbouwvereniging Arnemuiden, Woongoed Middelburg en de gemeente financieren dit project gezamenlijk. De kosten voor WBV Arnemuiden bedragen ongeveer € 2.200 per jaar.

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 24/06/2025.

1.9. Instandhouden en verbeteren van onroerende zaken

Uitgaven	2024	2023	2022
Reparatie onderhoud	€ 249.490	€ 213.106	€ 160.526
Mutatieonderhoud	€ 82.153	€ 111.468	€ 73.329
Totaal	€ 331.643	€ 324.573	€ 233.855

Reparatie onderhoud	Aantal klachten	Kosten per klacht
2024	696	€ 358
2023	656	€ 325
2022	730	€ 220

Mutatieonderhoud	Aantal mutaties	Kosten per mutatie
2024	29	€ 2.833
2023	35	€ 3.185
2022	35	€ 2.095

Planmatig onderhoud:

Begroting 2024 € 850.000

Realisatie 2024 € 355.142

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

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 24/06/2025.

1.10. 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. De vergadering verliep in een constructieve sfeer.

Huurverhoging 2024: dit jaar is de jaarlijkse huuraanpassing voor sociale huurwoningen gemaximeerd 5.8%. In 2024 voerden we ook een inkomensafhankelijke huurverhoging door.

In de gecombineerde ledenvergadering/huurdersoverleg van december is de begroting van 2024 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 en meerjarenprognose. De Hoogaars laat zich bijgestaan door een externe deskundige.

Wijkopruimdag

Sinds 2014 organiseert WBV Arnemuiden jaarlijks een Wijkopruimdag. De bedoeling van de Wijkopruimdag is, om ook samen met de buurt, de woonomgeving rondom de woningen te verbeteren. Samenwerken bevordert het wij(k)gevoel! Zaterdag 28 september 2024 is deze weer gehouden. Huurdersbelangenorganisatie De Hoogaars heeft samen met WBV Arnemuiden een tweetal vuilnisauto's gehuurd voorzien van een chauffeur. Gezamenlijk is de bemensing geregeld en is een route gereden langs alle huurwoningen. De huurders waren van tevoren geïnformeerd om grofvuil klaar te zetten. Samen met de huurders zijn de vuilnisauto's ingezet en is het grofvuil afgevoerd.

1.11. 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.

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 24/06/2025.

Strategische risico's

In het bestuur is de onderstaande risicomatrix in 2024 opgezet om onzekerheden in gebeurtenissen die het behalen van de strategie en doelstellingen kunnen belemmeren, in kaart te brengen. De beheersingsmaatregelen staan in de kolom 1^e lijns controle maatregel. De kans en impact zijn ingeschat op basis van de restrisico's.

	Situatie/Risico	Soort risico	1e lijns controle maatregel	Kans*	Impact*	2e lijns controle maatregel
1	Cyberhack WbvA of de provider wordt gehackt	Financieel Imago Privacy	Cyberverzekering afsluiten. E learning Awareness Cyber door medewerkers volgen Certificering provider. Beveiligde verbindingen Externe IT audit	L	H	Aanwezigheid Cyberpolis/certificering Aanwezigheid IT auditrapport en opvolging
2	Discontinuïteit bedrijfsvoering WbvA is kwetsbaar voor uitval personeel ivm gering aantal fte en vertegenwoordiging bestuur	Financieel Bedrijfsvoering	Buddies op werkzaamheden creëren Procesbeschrijvingen Ziekteverzuimverzekering Tijdelijke vervanging door RVC lid (ontstentenis)	M	H	Aanwezigheid ziekteverzuimpolis Actualiteit procesbeschrijvingen
3	Fraude-incident Frauderisico	Financieel Imago	Risicoanalyse toepassen (sheet accountant) Processen opzetten en IC plan	L	H	Actualiteit risicoanalyse Uitvoering IC plan
4	Toenemende compliance Niet (tijdig) voldoen aan wet- en regelgeving	Financieel Imago	Opzet activiteitenkalender Afspraken business controller/externe consultant Lezen nieuwsbrieven	L	M	Actualiteit activiteitenkalender
5	Financiële haalbaarheid projecten Geen externe financiering verkrijgen	Financieel Imago	Opstellen meerjaren-/liquiditeitsprognose Treasurycommissie Bestedingsruimte WSW	L	H	Toetsing ratio's
6	Vertraging projecten Nieuwbouwprojecten komen niet van de grond	Financieel Imago	Overleg/afspraken gemeente Samenwerking partners	L	M	Opvolging fasedocumenten
7	Wanbetalers Huurachterstanden lopen op	Financieel	Strak incassobeleid Inzet budgetcoach Cijfers maand-/tertiaalrapportage	L	L	Trend huurachterstanden Steekproef op herinneringen/aanmaningen
8	Agressie huurders Gebruik geweld naar medewerkers	Financieel Bedrijfsvoering	Noodknop werkplekken Training medewerkers (aansluiting HRM ZuidWest Samenwerk(t) Inzet buurtbemiddeling	L	L	

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.

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 24/06/2025.

- 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. Jaarlijks wordt er 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 een check gedaan op de mogelijke frauderisico's. Deze is herhaald in 2024. 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

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 24/06/2025.

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 daar voor 2021 twee aandachtsgebieden uit naar voren gehaald (woningtoewijzingen en aanbestedingen). De frauderisicoanalyse is destijds in het bestuur 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 controle op prestatieleveringen door de aannemer vindt tussentijds plaats door fysieke controle en bij oplevering. In 2024 is de analyse geactualiseerd.

De belangrijkste frauderisicogebieden binnen Woningbouwvereniging Arnemuiden zijn:

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

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

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

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

Risico's continuïteit

Sinds begin 2022 zijn we geconfronteerd met oplopende bouwkosten door toenemende inflatie en stijgende rente. De verwachting is dat de inkomsten naar verhouding minder hard stijgen, waardoor in de toekomst beperking van de investeringsruimte kan optreden. Gezien de ratio's zal dit op de korte termijn geen continuïteitsrisico's opleveren. Onze financiering voor het komend jaar is geborgd via de reguliere processen. Wij hebben voldoende ruimte in onze kengetallen om aanvullende financiering op te kunnen nemen mocht dat noodzakelijk zijn. Daarnaast beschikken wij over instrumenten als uitstel van onderhoud en investeringen om onze kasstromen positief te beïnvloeden. Op dit moment verwachten wij geen gebruik te hoeven maken van de maatregelen zoals hierboven beschreven. Wij zien geen reden te twijfelen aan de continuïteit van Woningbouwvereniging Arnemuiden en zullen de jaarrekening opmaken op basis van de continuïteitsveronderstelling.

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 24/06/2025.

Governance

In 2024 heeft het bestuur verschillende vergaderingen belegd om samen met de RVC governance-zaken te bespreken. Vooral is aandacht besteed aan het ondernemingsplan en het risicoprofiel.

Prestatieafspraken/bod aan de gemeente.

De Prestatieafspraken tussen de gemeente, WBA Arnemuiden en Huurdersbelangenvereniging De Hoogaars lopen van 2023 tot en met 2026. Het zijn afspraken voor de periode 2023 tot en met 31 december 2026.

Woonvisie Middelburg 2023-2026.

De prestatieafspraken tussen de gemeente, WBV Arnemuiden en HBVH sluiten aan op de woonvisie Middelburg 2023-2026. 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 WBV Arnemuiden (2023-2026) vormt ook een onderlegger bij deze prestatieafspraken.

Voor 1 juli 2024 heeft WBV Arnemuiden het Bod aan de gemeente 2025 uitgebracht. Deze zijn daarna met de wethouder besproken. De gemeente heeft positief op het Bod gereageerd.

De afspraken gemaakt in het Bod van 2024, m.b.t. het behouden van voldoende woningvoorraad in de huursector, zijn allen nagekomen.

afspraken voldoende woningvoorraad in huursector		
	afpraak Bod 2025	gerealiseerd 2025
woningen < € 752	370 won.	370 won.
woningen < € 679	300 won.	354 won.
woningen < € 633	260 won.	311 won.

Blik op de toekomst

Aan de herstructurering van de Van Vollenhovenstraat/vernieuwing stadskern wordt deze maanden de laatste hand gelegd. Dit plan heeft een grote impact in het oude dorp en vergt veel overleg met verschillende partijen.

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

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

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 24/06/2025.

De grootste risico's lijken op dit moment de uitval van medewerkers en/of het niet kunnen vinden van capabele kandidaten waar nu vacatures voor openstaan. Op dit moment wordt dit opgevangen met de inhuur van een flexibele schil. Daarnaast kan er vertraging van bouw- en renovatietrajecten, betalingsproblematiek bij huurders, uitstel van onderhoud en langere leegstand van verhuurde eenheden optreden. Maar dat lijken voornamelijk 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.

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 24/06/2025.

1.12. Financieel beheer en beleid

Algemeen

Een solide en gezond financieel beleid is essentieel voor onze financiële en maatschappelijke continuïteit. We blijven voldoen aan de eisen van de Autoriteit woningcorporaties (Aw) en het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW). Onze huuropbrengsten investeren we in betaalbaarheid, beschikbaarheid en duurzaamheid van woningen én in leefbaarheid.

DAEB en niet-DAEB

Volgens de Woningwet zijn woningcorporaties verplicht om hun diensten van algemeen economisch belang (DAEB) te scheiden van hun niet-DAEB-activiteiten. Woningbouwvereniging Arnhem valt onder het zogenaamde 'verlichte regime'. Dit betekent dat we vrijgesteld zijn van de verplichting om administratief te scheiden of juridisch te splitsen. Onze woningbouwvereniging heeft overigens geen niet-DAEB bezit.

Jaarresultaat

De winst- en verliesrekening over 2024 sluit af met een positief resultaat van € 6,1 miljoen, tegenover een resultaat van € 0,6 miljoen in 2023. Dit verschil wordt voornamelijk veroorzaakt door de waardeveranderingen in de vastgoedportefeuille.

Een nadere analyse van deze resultaten is opgenomen in de toelichting op de winst- en verliesrekening.

Eigen vermogen

Het eigen vermogen bedraagt per 31 december 2024 € 52,3 miljoen, wat neerkomt op een stijging van € 6,1 miljoen (het resultaat over 2024).

Kasstromen

Het jaarresultaat wordt sterk beïnvloed door boekhoudkundige effecten, met name door op- en afwaarderingen van vastgoed. De kasstromen bieden een objectiever beeld van de ontwikkeling van onze financiële positie. De kasstromen in 2024 zijn:

	2024	2023
Operationele kasstroom	691.007	888.959
(Des)investeringskasstroom	-1.148.014	-434.181
Financieringskasstroom	-279.697	-273.787
Mutatie liquide middelen	-736.704	180.991

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 24/06/2025.

Kengetallen

De kengetallen bieden inzicht in de financiële continuïteit (levensvatbaarheid) van Woningbouwvereniging Arnemuiden.

De beoordeling van de financiële positie wordt uitgevoerd op basis van 5 financiële ratio's:

	Norm	2024
Interest coverage ratio (ICR)	>1,4	5,1
Loan to value (LTV)	<70%	8%
Solvabiliteitsratio	>30%	90,6%
Dekkingsratio	<70%	7,3%
Onderpandratio	<70%	7,3%

Marktwaaarde

Woningbouwvereniging Arnemuiden heeft het vastgoed gewaardeerd op marktwaaarde. Daarnaast is de beleidswaaarde berekend.

De definitie van 'marktwaaarde in verhuurde staat' is: *het geschatte bedrag waartegen vastgoed tussen een bereidwillige koper en een bereidwillige verkoper, na behoorlijke marketing, in een zakelijke transactie zou worden overgedragen op de peildatum. De partijen handelen hierbij met kennis van zaken, op verstandige wijze en zonder dwang.*

De marktwaaarde in verhuurde staat is berekend op basis van het 'Handboek Modelmatig Waarderen Marktwaaarde', per 31 december 2024.

De marktwaaarde is gebaseerd op verwachte toekomstige kasstromen. De scope voor de marktwaaarde beslaat 15 jaar, met aan het einde van die periode een restwaaarde op basis van een exit yield. De discontovoeten die we voor de marktwaaarde hanteren, zijn afhankelijk van het risicoprofiel van het woningcomplex.

Bij de bepaling van de marktwaaarde gaan we uit van kasstromen op basis van marktgegevens, zoals markthuurlen en objectieve normen voor onderhoud en beheer. Op complexniveau hanteren we steeds 2 scenario's: het doorexploiteerscenario en het uitpondscenario. De uiteindelijke marktwaaarde is de hoogste van de 2 scenario's.

Woningbouwvereniging Arnemuiden gekozen voor de toepassing van de basisversie van het 'Handboek Modelmatig Waarderen Marktwaaarde'.

Dit betekent dat de waardering voor de jaarrekening wordt bepaald zonder tussenkomst van een taxateur.

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 24/06/2025.

Beleidsmatige beschouwing op de ontwikkeling van de marktwaarde

De vastgoedportefeuille is ten opzichte van 2023 gestegen met € 6,2 miljoen, naar een waarde van € 55,4 miljoen.

Het verschil tussen de marktwaarde aan het einde van 2023 en 2024 is te verklaren door:

- stijging contracthuur (stijging marktwaarde € 1,6 miljoen)
- stijging WOZ-waarde (stijging marktwaarde € 1,5 miljoen)
- stijging historische leegwaarde (stijging marktwaarde € 3,1 miljoen)
- stijging disconteringsvoet (daling marktwaarde € 1,7 miljoen)
- overige mutaties (stijging marktwaarde € 1,7 miljoen)

Beleidswaarde

De beleidswaarde is de waarde op basis van een sociale disconteringsvoet, waarbij wordt uitgegaan van het beleid van onze corporatie.

De beleidswaarde van het DAEB-vastgoed in exploitatie bedroeg per 31 december 2024 € 45,2 miljoen.

De marktwaarde is het startpunt voor de berekening van de beleidswaarde. De beleidswaarde wordt bepaald door de marktwaarde op 5 aspecten aan te passen. Hierbij zoeken we aansluiting bij het beleid van Woningbouwvereniging Arnemuiden, in plaats van de uitgangspunten in de markt.

De 5 aspecten zijn:

1. **Beschikbaarheid:** Voor de gehele portefeuille hanteren we het doorexploiteerscenario. In dit scenario gaan we uit van een eeuwigdurende exploitatie. De kasstromen lopen 60 jaar door zonder eindwaarde. Ook zetten we in deze stap de overdrachtskosten op € 0,00.
2. **Betaalbaarheid:** We vervangen de markthuur door de streefhuur (ook wel beleidshuur genoemd). We verwerken ons eigen beleid voor jaarlijkse huurverhoging.
3. **Kwaliteit:** We vervangen de marktnorm voor onderhoud door ons eigen onderhoudsbeleid voor een periode van 60 jaar. In deze stap nemen we ook de verplichtingen voor EFG-labels op.
4. **Beheer:** We vervangen de marktnorm voor beheer door de beheernorm van woningbouwvereniging Arnemuiden.
5. **Disconteringsvoet:** We vervangen de marktdisconteringsvoet door een sociale disconteringsvoet.

Het verschil tussen de markt- en beleidswaarde bedraagt de maatschappelijke bestemming.

Beleidsmatige beschouwing op de ontwikkeling van de beleidswaarde

De beleidswaarde is ten opzichte van 2023 gestegen met € 18,2 miljoen naar een waarde van € 45,2 miljoen.

Het verschil tussen de beleidswaarde aan het einde van 2023 en 2024 is te verklaren door:

- stijging contracthuur/beleidshuur (stijging beleidswaarde € 6,5 miljoen)
- horizon 60 jaar zonder eindwaarde (daling beleidswaarde € 2,1 miljoen)
- sociale disconteringsvoet (stijging beleidswaarde € 11,9 miljoen)
- ontwikkeling macro-economische parameters (stijging beleidswaarde € 1,4 miljoen)
- daling onderhoudsnorm (stijging beleidswaarde € 1,4 miljoen)
- stijging beheernorm (daling beleidswaarde € 0,3 miljoen)
- overige mutaties (daling beleidswaarde 0,6 miljoen)

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 24/06/2025.

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

De maatschappelijk bestemming bedraagt € 45,2 miljoen. Deze bestaat uit de volgende 5 aspecten:

- de afslag voor beschikbaarheid bedraagt € 0,3 miljoen
- de afslag voor betaalbaarheid bedraagt € 15,3 miljoen
- de afslag voor kwaliteit bedraagt € 7,1 miljoen
- de afslag voor beheer bedraagt € 2,0 miljoen
- de opslag voor de disconteringsvoet bedraagt € 14,0 miljoen

	2024		2023	
	x € 1.000	x € 1.000	x € 1.000	x € 1.000
Marktwaarde verhuurde staat		55.441		49.206
Beschikbaarheid (scenario)	-3.068		9.080	
Beschikbaarheid (eindwaarde)	0			
Beschikbaarheid (60 jaar)	-2325			
Beschikbaarheid (overdrachtskosten)	5.705			
Betaalbaarheid (huren)	-15.366		-17.776	
Kwaliteit (onderhoud)	-7.144		-10.589	
Beheer (beheerkosten)	-2.045		-2.891	
Disconteringsvoet	14.039		0	
Beleidswaarde		45.237		27.030

Toekomst

De komende jaren ligt er een opgave op het gebied van de beschikbaarheid van woningen. In de meerjarenbegroting 2025-2029 zijn onze plannen doorgerekend.

Het accent ligt hierbij op de sloop vernieuwbouw van een aantal complexen.

De verwachte ontwikkeling van de financiële ratio's op basis van de meerjarenprognose is voor de komende jaren als volgt:

	Norm	2025	2026	2027	2028	2029
Interest coverage ratio (ICR)	>1,4	5,10	2,86	2,05	2,11	2,07
Loan to value (LTV)	<70%	17,2%	31,3%	33,3%	38,3%	35,3%
Solvabiliteitsratio	>30%	77,2%	69,5%	66,8%	62,4%	63,7%
Dekkingsratio	<70%	17,0%	30,9%	33,7%	38,3%	35,3%
Onderpandratio	<70%	17,0%	30,9%	33,7%	38,3%	35,3%

Conclusie: we voldoen aan alle normen

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 24/06/2025.

Scenario's

Er zijn veranderingen in de wereld die gevolgen (kunnen) hebben voor Woningbouwvereniging Arnemuiden. Dit vraagt voortdurende alertheid van ons. Wij rekenen scenario's door om te kijken of de continuïteit gewaarborgd is.

Zo hebben we gekeken naar:

- Huurverhoging 2025 max 2%
- Verhoging lasten 10%
- Verhoging investeringen 10%
- Verhoging rente 2%
- Aanpassing economische parameters(OFS Q4-2024)

Op basis van de huidige inzichten voorzien wij geen problemen op het gebied van de financiële continuïteit. De ambities die wij hebben kunnen we dan ook realiseren.

Gebeurtenissen na balansdatum

In de Nationale Prestatieafspraken 2025-2035 die op de Woontop in december 2024 zijn ondertekend, spraken woningcorporaties met de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) en het kabinet af te kiezen voor een gematigde huurstijging. Hiermee zouden de meeste sociale huurders bij woningcorporaties een kleiner deel van hun inkomen kwijt zijn aan huur dan vorig jaar. Met deze gematigde huurstijging was een evenwicht gevonden, waarmee toch een stevige investeringsagenda kon worden afgesproken.

Op 16 april 2025 is in de Voorjaarsnota van 2025 aangekondigd dat de huurprijzen van sociale huurwoningen in 2025 en 2026 niet mogen stijgen. Het kabinet wil de huurbevriezing compenseren. Dit gaat om een compensatie voor investeringen in de sociale huur, maar niet voor gemiste kasstromen.

Ondanks de aangekondigde huurbevriezing, blijft voor Woningbouwvereniging Arnemuiden de operationele kasstroom ruim voldoende in de jaren 2025 t/m 2034. De interest coverage ratio (ICR) voldoet alle jaren aan de norm.

Ook de loan-to-value (LTV) en solvabiliteitsratio blijven in de jaren 2025 t/m 2034 voldoen aan de norm.

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 24/06/2025.

1.13. Verklaring bestuur

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

Arnemuiden, 24 juni 2025

L.A. van Mal, voorzitter

F.F.M Bogaert, lid bestuur

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 24/06/2025.

2. Verslag Raad van Commissarissen

De Raad van Commissarissen (RvC) van Woningbouwvereniging Arnemuiden kijkt met waardering naar een bestuur en organisatie die zich met toewijding inzetten voor haar huurders. De vereniging vervult een belangrijke rol in het realiseren van prettig en betaalbaar wonen in Arnemuiden, en doet dit met hart voor haar omgeving.

De RvC constateert dat de organisatie haar basis steeds beter op orde krijgt. Interne processen worden kritisch doorgelicht, waar nodig verbeterd en waar mogelijk geautomatiseerd. Deze versterking van de organisatie stelt het bestuur en de medewerkers in staat om zich nog meer te richten op het realiseren van de ambities van de vereniging.

De blik is nadrukkelijk op de toekomst gericht. De voorbereidingen voor de nieuwbouw in het centrum van Arnemuiden (Mortiere) zijn in volle gang. Deze omvangrijke opgave vraagt om durf, doorzettingsvermogen en visie – kwaliteiten die de vereniging duidelijk laat zien. Ook op het gebied van duurzaamheid is in 2024 belangrijke vooruitgang geboekt. Dankzij de investeringen in de woningvoorraad profiteren huurders van lagere woonlasten en meer comfort.

Het ondernemingsplan 2023–2026 blijft een duidelijke koers aangeven voor het handelen van de vereniging. In de verdere doorontwikkeling trekken bestuur, organisatie en RvC gezamenlijk op.

In 2024 heeft de RvC een zelfevaluatie uitgevoerd. De uitkomsten stemmen tevreden, al blijven we alert op mogelijkheden tot verbetering. Ook heeft de RvC regelmatig overleg gevoerd met de huurdersvereniging. Deze gesprekken vormen een waardevolle bron van informatie over de praktijkervaringen van huurders. De huurdersvereniging is daarom ook periodiek aanwezig tijdens vergaderingen van de RvC, waarbij het huurdersperspectief nadrukkelijk wordt meegenomen.

De RvC is verheugd dat de organisatie steeds zichtbaarder en beter gehoord wordt. De gemeente Middelburg toont toenemende belangstelling voor onze rol als maatschappelijke partner in het oplossen van woningbouwvraagstukken, het realiseren van verduurzaming en het bieden van huisvesting aan vluchtelingen.

Wij danken het bestuur en de medewerkers voor hun inzet en betrokkenheid in het afgelopen jaar. In dit jaarverslag worden de resultaten van hun werk zichtbaar gemaakt.

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 24/06/2025.

In de bijlage van dit verslag vindt u nadere informatie over de samenstelling van de RvC, het rooster van aftreden, de PE-punten, de beloning van bestuur en commissarissen en een overzicht van de in 2024 genomen besluiten.

Namens de Raad van Commissarissen,

Thea de Feijter- Danker, Voorzitter

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. **24/06/2025**.

Bijlage bij de jaarrekening

Toezichthoudend kader

De Raad van Commissarissen van woningbouwvereniging Arnemuiden (hierna te noemen: RvC) houdt toezicht op het functioneren van het bestuur van woningbouwvereniging Arnemuiden en de algemene gang van zaken binnen de vereniging. De RvC adviseert het bestuur daarnaast gevraagd en ongevraagd. De RvC 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 RvC handelt op basis van de bevoegdheden die in de statuten zijn omschreven. De werkwijze van de RvC is beschreven in het reglement RvC. Dit reglement is terug te vinden op de website van de woningbouwvereniging Arnemuiden.

Het toezichtkader bestaat uit de hieronder opgenomen kaders:

- de statuten van de woningbouwvereniging
- het reglement van de RvC en het bestuursreglement;
- het reglement financieel beleid en beheer;
- het ondernemingsplan 2022 – 2026 ;
- de jaarlijkse op te stellen begroting;
- het treasurystatuut
- het investeringsstatuut;
- verbindingsstatuut
- visie op toezicht

Deze documenten zijn beschikbaar op de website van de woningbouwvereniging Arnemuiden

Klankbordfunctie

De RvC oefent het formele toezicht uit op het bestuur van de woningbouwvereniging Arnemuiden. Daarnaast fungeert zij als klankbord door het bestuur gevraagd en ongevraagd van advies te voorzien en mee te denken in bestuurlijke zaken. Hierbij waakt de RvC 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 bijvoorbeeld vorm in bilaterale gesprekken tussen de voorzitter van de RvC en de bestuursvoorzitter en in zogenaamde benen op tafel overleggen tussen de RvC en het bestuur.

De formele kaders in combinatie met de informele informatie gebruikt de RvC om de juiste beslissingen te kunnen nemen.

Samenstelling RvC

Vooruitlopend op het vertrek van een tweetal commissarissen is in 2024 gestart met het zoeken naar een nieuwe huurderscommissaris. Na een wervings- en selectieprocedure en toestemming van de AW is op 1 oktober 2024 de heer J.J. (Joab) Ventevogel benoemd tot lid van de RvC. Deze benoeming is gedaan op voordracht van de huurdersvereniging de Hoogaars.

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 24/06/2025.

Per 31 december 2024 was de samenstelling van de RvC als volgt:

Naam	Deskundigheid	Functie/beroep	Overige (neven)functies
Mevr. T.F. (Thea) de Feijter-Danker	Volkshuisvesting	Eigenaar: De Nieuwe Wind	-
Dhr. D.F. (Don) Monfils	Vastgoed	Architect & Docent Built Environment Avans Hogeschool	- lid NVAO accreditatiepanels (accreditaties hoger onderwijs)
Dhr. A.J. (Rinco) de Gier	Juridisch/financieel	Afdelingshoofd Concern, gemeente Goes	-
Dhr. J.J. (Joab) Ventevogel	Vastgoed	Vastgoedontwikkelaar Nieuwbouw en Renovatie Stadlander	-

Mevr. de Feijter-Danker is voorzitter van de RvC. De heren Monfils en Ventevogel zijn de huurderscommissarissen.

Rooster van aftreden RvC

Naam	Benoemd op	Aftreden volgens rooster / herbenoeming	Maximale termijn stopt op:
Mevr. T.F. (Thea) de Feijter-Danker	01-10-2017	01-10-2025	01-10-2025
Dhr. D.F. (Don) Monfils	01-10-2017	01-10-2025	01-10-2025
Dhr. A.J. (Rinco) de Gier	01-10-2021	01-10-2025	01-10-2029
Dhr. J.J. (Joab) Ventevogel	01-10-2024	01-10-2028	01-10-2032

Inhoudelijk toezicht

Om de toezichthoudende taak goed te kunnen vervullen, laat de RvC zich één keer per vier maanden schriftelijke informeren het bestuur over de (financiële) resultaten in relatie tot de beoogde doelen, relevante externe ontwikkelingen en de wensen en behoeften van andere belanghebbenden. Deze rapportage wordt door het bestuur samen met de interne controller aan de RvC toegelicht.

De RvC heeft de interne controller ook enige keren, zonder aanwezigheid van het bestuur, gesproken.

De RvC baseert haar oordeel naast de formele informatie van het bestuur en/of de interne controller, via 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.

Ook gaat de RvC geregeld in gesprek met huurders (via de huurdersvereniging de Hoogaars) en de medewerkers van de woningbouwvereniging.

De RvC is in het afgelopen jaar zes keer formeel bijeengekomen. Geen van de leden van de RvC is frequent afwezig geweest bij vergaderingen.

Zelfevaluatie

In het afgelopen jaar heeft de RvC een zelfevaluatie uitgevoerd. De RvC heeft dat gedaan met behulp van een zogenaamd SWOT-model. De geïdentificeerde verbeterpunten zijn gedeeld en worden gemonitord in de RvC vergaderingen.

Besluitvorming

De RvC heeft in het afgelopen boekjaar de volgende besluiten genomen:

- Besloten om het bestuur te adviseren een communicatieadviseur in te huren om zo het bestuur te ondersteunen.
- Besloten om het bestuur te adviseren een notulist in te huren om de bestuursvergaderingen professioneler te ondersteunen
- Besloten om aan het bestuur van huurdersbelangenvereniging de Hoogaars te communiceren per oktober 2024 alvast een extra huurderscommissaris te werven ter opvolging van het vertrek van de huurderscommissaris in 2025
- Besloten om aan het bestuur te vragen een plan van aanpak te schrijven om de werkorganisatie te versterken
- Besloten over de bezoldiging van de raad van commissarissen 2024
- Vaststellen van de jaarrekening 2023 en besloten om het bestuur decharge te geven
- Besloten om de klokkenluidersregeling vast te stellen
- Vaststellen van de beloningskader van de bestuursleden
- Besloten om akkoord te gaan met de aankoop van een pand aan de van Vollenhovestraat
- Besloten om per oktober 2024 de heer J.J. Ventevogel aan te stellen als lid van de RvC. Dit in de hoedanigheid van huurderscommissaris
- Besloten om Verstegen accountants de opdracht te geven de jaarrekening 2024 te controleren
- Besloten om het rooster van aftreden van de commissarissen vast te stellen
- Besloten om in te stemmen met het jaarplan 2025
- Besloten om de heer A.J. de Gier te benoemen tot vicevoorzitter van de RvC.

Integriteit

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 hiertoe opgestelde wet- en regelgeving en bedrijfsregels heeft en zal gedragen.

de wet- en
VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 24/06/2025.

Risicobeheersing

Het onderwerp risico's en het beheersen van deze risico's staat hoog op de agenda van de RvC. Op vraag van de commissarissen is in 2023 gestart met het beter beschrijven van risico's en de bijbehorende beheersmaatregelen. Deze risico's worden nu benoemd en besproken in de tertiale verslagen vanuit het bestuur. Samen met de controller en het bestuur worden de bekende risico's en de beheersmaatregelen doorgenomen en worden nieuwe risico's benoemd.

De RvC ziet ook toe op de controlewerkzaamheden van de accountant en laat zich op een aantal momenten informeren. De management letter en het controle verslag worden met de voltallige RvC besproken.

Werkgeversrol

Het bestuur van de woningbouwvereniging is eindverantwoordelijk voor het besturen van de vereniging. De RvC houdt toezicht op het bestuur en de besturing van de organisatie en treedt ook op als werkgever van de leden van het bestuur.

Het bestuur van de woningbouwvereniging Arnemuiden bestond tot en met juni 2024 uit drie bestuursleden: de voorzitter, penningmeester en secretaris. De penningmeester heeft per 1 juli 2024 vrijwillig ontslag genomen. De RvC denkt na of deze functie opnieuw moet worden ingevuld of dat het bestuursmodel moet worden aangepast. Hierover zal de RvC in het voorjaar van 2025 een beslissing nemen.

PE-punten

De leden van RvC zijn allen lid van de VTW.

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.

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.

Aantal behaalde PE-punten in 2024 ten opzichte van de PE-norm

Naam	PE-norm	PE-punten behaald in 2024	Overschot PE-punten uit 2023	Overschot of tekort 2024
Mevr. T.F. (Thea) de Feijter-Danker	5	7	0	2
Dhr. D.F. (Don) Monfils	5	5	4	0
Dhr. A.J. (Rinco) de Gier	5	5	3	0
Dhr. J.J. (Joab) Ventevogel	2	3	-	1

Beloningsbeleid

De RvC stelt het bezoldigingsbeleid voor het bestuur vast. Ook stelt zij dit beleid vast voor de leden van de RvC. Binnen dit kader bepaalt de RvC de bezoldiging van het bestuur en commissarissen.

VOOR WAARMERKINGS-
DOELLEN

 Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 24/06/2025.

Het bezoldigingsbeleid voor bestuurders is vastgesteld met inachtneming van de Wet Normering Topinkomens (WNT) en met inachtneming van de toepasselijke wet- en regelgeving.

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.

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)

Bestuurders

Functie	Naam	Beloning
Voorzitter	De heer Van Mal	€ 26.160,00
Secretaris	De heer de Kraker	€ 2.610,00
Penningmeester	De heer Bogaert	€ 8.864,00

Raad van Commissarissen

Functie	Naam	Bezoldiging
Voorzitter	Mevrouw T. de Feijter	€ 9.810,00
Lid	De heer J.J. Ventevogel	€ 1.635,00
Lid	De heer Monfils	€ 6.540,00
Lid	De heer de Gier	€ 6.540,00

Verantwoording aan belanghouders

Woningbouwvereniging Arnemuiden is een maatschappelijke onderneming. Maatschappelijk ondernemerschap betekent ook dat verantwoording moet worden afgelegd richting de 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. Ook waren de beide huurderscommissaris aanwezig bij het overleg met huurdersbelangenvereniging De Hoogaars.

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



Woonwagengedrag 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.

Externe accountant

De RvC werkt op constructieve wijze samen met de externe accountant Verstegen adviseurs en accountants. Zij verzorgen de controle op de jaarrekening en de jaarverslaglegging. De controleverklaring van de onafhankelijke accountant voor het verslag 2024 en de jaarrekening 2024 zijn opgenomen in het jaarverslag.

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 24/06/2025.

3. Financieel verslag

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. **24/06/2025**.

1 BALANS PER 31 DECEMBER 2024

(na resultaatbestemming)

	31 december 2024	31 december 2023
	€	€
ACTIVA		
Vaste activa		
Vastgoedbeleggingen (1)		
DAEB vastgoed in exploitatie	55.430.234	49.205.769
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	377.749	-
	<u>55.807.983</u>	<u>49.205.769</u>
Materiële vaste activa (2)		
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	370.006	399.945
	<u>370.006</u>	<u>399.945</u>
SOM DER VASTE ACTIVA	<u>56.177.989</u>	<u>49.605.714</u>
Vlottende activa		
Overige voorraden (3)	38.714	39.800
Vorderingen (4)		
Huurdebiteuren	14.149	13.278
Overige vorderingen	1.909	11.473
Vennootschapsbelasting	-	37.546
Overlopende activa	60.840	32.546
	<u>76.898</u>	<u>94.843</u>
Liquide middelen (5)	321.013	1.057.717
	<u>321.013</u>	<u>1.057.717</u>
SOM DER VLOTTENDE ACTIVA	<u>436.625</u>	<u>1.192.360</u>
TOTAAL ACTIVA	<u>56.614.614</u>	<u>50.798.074</u>

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 24/06/2025.

	31 december 2024	31 december 2023
	€	€
PASSIVA		
Eigen vermogen	(6)	
Herwaarderingsreserve	37.922.823	32.727.731
Verenigingsreserve	-12.442	-12.620
Overige reserves	14.364.031	13.467.646
	<u>52.274.412</u>	<u>46.182.757</u>
Langlopende schulden	(7)	
Schulden/leningen kredietinstellingen	3.334.292	3.617.553
Agio Vestia lening	161.058	165.105
Overige schulden	203.075	199.607
	<u>3.698.425</u>	<u>3.982.265</u>
Kortlopende schulden	(8)	
Schulden aan kredietinstellingen	287.309	283.723
Schulden aan leveranciers	29.444	87.548
Vennootschapsbelasting	13.385	-
Overige belastingen en premies sociale verzekeringen	27.819	16.448
Schulden terzake van pensioenen	-	2.849
Overige schulden	13.658	23.741
Overlopende passiva	270.162	218.743
	<u>641.777</u>	<u>633.052</u>
TOTAAL PASSIVA	<u>56.614.614</u>	<u>50.798.074</u>

2 WINST-EN-VERLIESREKENING OVER 2024

		2024	2023
		€	€
Huuropbrengsten	(9)	2.593.636	2.506.361
Opbrengsten servicecontracten	(10)	101.004	92.713
Lasten servicecontracten	(11)	-68.823	-95.818
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	(12)	-260.625	-183.198
Lasten onderhoudsactiviteiten	(13)	-941.317	-786.803
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	(14)	-196.755	-219.305
Nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille		1.227.120	1.313.950
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	(15)	-188.343	-89.816
Niet gerealiseerde waardeverandering	(16)	5.642.543	-29.037
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille		5.454.200	-118.853
Overige organisatiekosten	(17)	-223.499	-244.004
Leefbaarheid	(18)	-17.047	-10.080
		6.440.774	941.013
Rentebaten en soortgelijke opbrengsten	(19)	12.148	5.119
Rentelasten en soortgelijke kosten	(20)	-154.887	-171.760
Financiële baten en lasten		-142.739	-166.641
Resultaat voor belastingen		6.298.035	774.372
Belastingen	(21)	-206.380	-210.531
Resultaat na belastingen		6.091.655	563.841

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 24/06/2025.

3 KASSTROOMOVERZICHT 2024

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de directe methode.

Ref:	31-12-2024		31-12-2023	
	€	€	€	€
Kasstroom uit operationele activiteiten				
<i>Ontvangsten</i>				
Huurontvangsten	2.598.904		2.507.513	
Vergoedingen	89.332		128.385	
Overige bedrijfsontvangsten	30.906		12.716	
<i>Saldo ingaande kasstromen</i>		2.719.142		2.648.614
<i>Operationele uitgaven</i>				
Personeelsuitgaven	374.819		257.909	
Overige organisatiekosten	199.523		126.316	
Onderhoudsuitgaven	702.750		595.652	
Overige bedrijfsuitgaven	429.252		391.389	
Betaalde interest	166.342		183.105	
Vennootschapsbelasting	155.449		205.284	
<i>Saldo uitgaande kasstromen</i>		-2.028.135		-1.759.655
Kasstroom uit operationele activiteiten		691.007		888.959
Kasstroom uit investeringsactiviteiten				
<i>MVA Uitgaande kasstroom</i>				
Verbeteruitgaven	581.922		280.574	
Aankoop, woon- en niet woongelegenheden	377.749		-	
Investerings in vastgoed in ontwikkeling	188.343		86.243	
Investerings in materiële vaste tdv	-		67.364	
<i>Verwerving van materiële vaste activa</i>		-1.148.014		-434.181
<i>Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA</i>		-1.148.014		-434.181
Kasstroom uit investeringsactiviteiten		-1.148.014		-434.181
Kasstroom uit financieringsactiviteiten				
<i>Uitgaand:</i>				
Aflossing van langlopende leningen		279.697		273.787
Kasstroom uit financieringsactiviteiten		-279.697		-273.787
		-736.704		180.991
Liquide middelen				
Liquide middelen per 1 januari	1.057.717		876.726	
Liquide middelen per 31 december	321.013		1.057.717	
		-736.704		180.991

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 24/06/2025.

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

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

Woningbouwvereniging Arnemuiden hanteert de basisversie van het handboek modelmatig waarderen marktwaarde voor DAEB vastgoed.

Complexindeling

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

Waardering bij eerste verwerking sociaal en commercieel vastgoed

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

De in de toekomst te maken kosten van sloop worden ten laste van het resultaat verantwoord in het jaar dat de exploitatie door sloop wordt beëindigd.

Waardering na eerste verwerking

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

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 24/06/2025.

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 studentencolleges, 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 uitponen van de aan het einde van het 15e jaar nog niet verkochte woongelegenheden, waarbij de mutatiekans met 50% wordt gehalveerd ten opzichte van de mutatiekans in het doorexploiteerscenario.

Macro economische parameters

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

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

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

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 24/06/2025.

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 nieuwbouwguitgaven 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:

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 24/06/2025.

- 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.

Beleidswaarde

De beleidswaarde sluit aan op het beleid van Woningbouwvereniging Arnhemuiden en beoogt inzicht te geven in de verdien capaciteit van haar vastgoed in exploitatie, gebaseerd op een sociale disconteringsvoet en voortdurende exploitatie.

Onder de beleidswaarde wordt verstaan de contante waarde van de aan een actief of samenstel van activa (kasstroom genererende eenheden) toe te rekenen toekomstige kasstromen gebaseerd op voortdurende exploitatie. De beleidswaarde van bedrijfsmatig, maatschappelijk, zorg onroerend goed en parkeergelegenheden wordt gelijkgesteld aan de marktwaarde in verhuurde staat.

De waardering vindt op complexniveau plaats overeenkomstig de methodiek die is opgenomen in Bijlage 2 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting. De basiskenmerken van de berekening zijn als volgt:

- Enkel uitgaan van het doorexploiteerscenario en er wordt derhalve geen rekening gehouden met voorgenomen verkopen of sloop van vastgoed in exploitatie.
- Inrekening van de intern bepaalde streefhuur, vanaf het ingeschatte moment van (huurders)mutatie. De streefhuur betreft de huur die volgens het beleid van de corporatie bij mutatie in rekening wordt gebracht, passend binnen de geldende wet- en regelgeving, feitelijke beklemmingen en prestatieafspraken met gemeenten
- De gehanteerde disconteringsvoet over boekjaar 2024 bedraagt 4,17% voor het DAEB bezit.
- Inrekening van toekomstige onderhoudslasten (instandhoudingsonderhoud en mutatie onderhoud), bepaald overeenkomstig het (onderhouds)beleid van Woningbouwvereniging Arnhemuiden. Hierbij geldt:
 - de onderhoudsbegroting is gebaseerd op de langjarige onderhoudscyclus van het object op basis van instandhouding, voortvloeiend uit de door de corporatie vastgestelde meerjarenonderhoudsbegroting, voordat er correcties als gevolg van clustering vanwege ingrijpende verbouwing zijn verwerkt;
 - de meerjarenonderhoudsbegroting wordt per complex bepaald;
 - de verplichting tot het verduurzamen van woningen met een E,F of G label is ingerekend conform de tabel in paragraaf 9.2.4.3 van het handboek modelmatig waarderen marktwaarde 2024.
- Inrekening van toekomstige verhuur- en beheerslasten op basis van een gemiddelde norm welke is gebaseerd op een inschatting van het langjarige kostenniveau. Hieronder worden verstaan de directe en indirecte kosten die rechtstreeks zijn te relateren aan de verhuur- en beheer- activiteiten van de corporatie en zoals deze worden opgenomen onder het hoofd 'lasten verhuur en beheeractiviteiten' en 'Overige directe operationele lasten exploitatiebezit' in de resultatenrekening.

Het rekenmodel gebruikt een Netto Contante Waardeberekening (NCW), ook wel Discounted Cash Flow (DCF) genoemd, gebaseerd op een exploitatieperiode van zestig jaar. Dit betekent dat de inkomsten en uitgaven over deze termijn worden geschat en contant wordengemaakt naar balansdatum. De in de bepaling van de beleidswaarde gehanteerde uitgangspunten door Woningbouwvereniging Arnhemuiden zijn opgenomen in de toelichting op de balans.

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
VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 24/06/2025.

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 het resultaat toegevoegd aan de reserve.

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 2024 (en 2023) 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.

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 24/06/2025.

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.

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

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 24/06/2025.

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 overheidshoeffingen zoals onroerendezaakbelasting en verhuurderheffing op het moment dat aan alle voorwaarden voor de overheidshoeffing is voldaan.

Waardeveranderingen vastgoedportefeuille

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

De overige waardeveranderingen worden gevormd door de waardemutatie die is ontstaan door gedurende het verslagjaar nieuw aangegane juridische en feitelijke verplichtingen met betrekking tot investeringen in nieuwbouw en herstructurering.

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

Overige organisatiekosten

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

Leefbaarheid

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

Rentebaten en rentelasten

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

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 24/06/2025.

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 wijzigingen 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 treasury statuut 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 betaalddata, 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 betaalddata en hoofdsom van variabel rentende leningen gelijk zijn aan betaalddata 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 treasury statuut en naleving daarvan wordt voortdurend gemonitord.

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 24/06/2025.

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 waarderingsmodellen 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 2024

ACTIVA

VASTE ACTIVA

1. Vastgoedbeleggingen

DAEB vastgoed in exploitatie en niet-DAEB vastgoed in exploitatie

	DAEB vastgoed in exploitatie	
	31-12-2024	31-12-2023
	€	€
Boekwaarde per 1 januari	16.525.712	16.245.138
Herwaardering	32.680.057	32.989.669
Stand per 1 januari	49.205.769	49.234.807
<i>Mutaties</i>		
Investerings	581.922	280.574
Voorziening	-	-277.000
Onrendabele top	-	-3.574
Waardeverandering marktwaarde	5.642.543	-29.037
Totaal mutaties 2024	6.224.465	-29.037
<i>Boekwaarde per 31 december</i>		
Aanschaffingswaarde	18.309.482	16.525.712
Herwaarderingen	37.120.752	32.680.057
	55.430.234	49.205.769

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 waarderings ultimo 2023 blijkt dat de basisversie 2023 tot een marktwaardering op portefeuilleniveau heeft geleid uitgaande van een taxatie onzekerheid van 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 2023 is conform voorgaande jaren als mutatie in de marktwaarde in verhuurde staat in de jaarrekening 2024 verwerkt.

De jaarlijkse mutatie van de marktwaarde welke tot uitdrukking komt in de jaarrekening (waardeverandering vastgoedportefeuille) bestaat derhalve onder meer uit de marktontwikkeling over 2024 enerzijds en de validatie effecten anderzijds. Voor Arnemuiden bedraagt het validatie effect in corop regio Overijssel conform de Fakton effectenrapportage d.d. 18 april 2025 2,3%.

Overijssel conform de
DOELEINDEN
Verstegen accountants
en adviseurs B.V.
d.d. 24/06/2025.

Woningbouwvereniging Arnemuiden te Arnemuiden

De marktwaarde is met € 6.224.465,00 gestegen ten opzichte van 2023. 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:

Waarde 2023		€ 49.205.768
Vastgoedgegevens		€ 3.289.816
Oppervlakte	€ 4.330	
Contractuur	€ 1.616.135	
Leegstand	-€ 22.282	
Maximale huur	-€ 52.583	
Mutatiegraad doorexploiteren	€ 507.946	
WOZ-waarde	€ 1.457.381	
Complexdefinitie en verkooprestricties	-€ 221.112	
Methodische wijzigingen		€ 808.736
Toevoeging middenhuur	€ 312.480	
Overdrachtskosten	€ 496.256	
Validatie		€ 626.792
Validatie markthuurstuur	-€ 94.925	
Validatie disconteringsvoet	€ 721.717	
Marktontwikkelingen		€ 1.499.122
Macro-economische parameters	€ 375.176	
Sociale en vrije sector huurgrens	€ 43.852	
Reguliere huurstijging	-€ 165.000	
Markthuurstuur	€ 227.954	
Historische leegwaardestijging	€ 3.161.909	
Splitsingskosten	-€ 4.467	
Instandhoudings- en mutatieonderhoud	-€ 307.619	
Beheerkosten	-€ 264.617	
Belastingen en verzekeringen	€ 106.770	
Disconteringsvoet	-€ 1.674.836	
Waarde 2024		€ 55.430.233

Beleidswaarde

De beleidswaarde ultimo 2024 bedraagt: € 45.236.811

Woningbouwvereniging Arnemuiden heeft de volgende uitgangspunten gehanteerd in de beleidswaarde:

#	Uitgangspunten	DAEB	Niet- DAEB
1	Gemiddelde streefhuur per maand	€ 684	n.v.t.
2	Gemiddelde jaarlijkse onderhoudslasten per woning	€ 2.617	n.v.t.
3	Gemiddelde jaarlijkse beheerslasten per woning	€ 1.027	n.v.t.
4	Aantal verhuureenheden met EFG label	1	n.v.t.
5	Achterstallig onderhoud (aantal verhuureenheden en omvang)	0/€ 0,00	n.v.t.

Streefhuur

Het streefhuurbeleid van Woningbouwvereniging Arnemuiden is als volgt:

Door naleving van de passend toewijzen regels is het niet altijd mogelijk om de streefhuur te realiseren. Daarom is in de beleidswaarde uitgegaan van een realisatiegraad van 97,2% van de vastgestelde streefhuur, gebaseerd op de realisatie van de streefhuur over de afgelopen 3 jaren door Woningbouwvereniging Arnemuiden.

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 24/06/2025.

Onderhoud

De ingerekende onderhoudslasten bestaan uit de volgende elementen:

- Planmatig onderhoud
- Contractonderhoud
- Mutatieonderhoud
- Reparatie- en klachtenonderhoud

Planmatig onderhoud

Het planmatig onderhoud is gebaseerd op de vastgestelde meerjarenonderhoudsbegroting. De onderhoudsuitgaven betreffen 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 zijn (minimaal conditiescore 4).

Om de onderhoudsstaat actueel te houden verricht Woningbouwvereniging Arnemuiden conditiemetingen uit overeenkomstig NEN 2767. De laatste conditiemetingen zijn 2022. Woningbouwvereniging Arnemuiden is voornemens de actualisatie van de conditiemetingen eens in de 3 jaar te laten uitvoeren.

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.

In de meerjarenonderhoudsbegroting wordt rekening gehouden met de volgende cycli:

Uitgangspunten	Periodiciteit
Schilderwerk	6 jaar
Onderhoud aan installaties	18 jaar
Dak vervanging	48 jaar
Voegwerk	24 jaar
Kozijnvervanging	48 jaar
Keukens	mutatie
Badkamers	mutatie
Toiletten	mutatie

Contractonderhoud

Het geschatte contractonderhoud is gebaseerd op aangegane respectievelijk naar verwachting af te sluiten onderhoudscontracten voor de betreffende installaties.

Mutatieonderhoud

De in de meerjarenonderhoudsbegroting opgenomen geschatte kosten met betrekking tot mutatieonderhoud, reparatie en klachtenonderhoud is gebaseerd op ervaringscijfers vanuit het verleden welke zijn geïndexeerd met de bouwkostenindex.

De meerjarenonderhoudsbegroting is opgesteld rekening houdend met verwachte toekomstige ingrijpende verbouwing, renovatie, sloop, nieuwbouw en verkoop. Voor de beleidswaarde dient de begroting gebaseerd te zijn op de langjarige onderhoudscyclus (60 jaar) van het object op basis van instandhouding. Als gevolg hiervan zijn de volgende correcties doorgevoerd:

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 24/06/2025.

- 1 Nieuwbouw en verkoop is buiten beschouwing gelaten
- 2 Sloopcomplexen zijn opgevoerd qua verwacht onderhoud op basis van het behouden van een minimale conditiescore van 4.
- 3 Ingrijpende verbouwing en renovatie is aangepast naar een situatie waarbij voordat er correcties als gevolg van clustering vanwege ingrijpende verbouwing zijn verwerkt
- 4 Levensduur van complexen is verlengd naar 60 jaar

De meerjarenonderhoudsbegroting kent een horizon van 60 jaar.

EFG labels

Woningbouwvereniging Arnemuiden heeft nog 1 eenheid waarop een EFG label van toepassing is. Voor deze eenheid is een correctie doorgevoerd op de MJOB.

Achterstallig onderhoud

In de marktwaarde zijn geen uitgaven opgenomen voor het wegwerken van achterstallig onderhoud.

Beheerlasten

De beheerlastennorm is gebaseerd op de door het bestuur en Raad van Commissarissen goedgekeurde Meerjarenbegroting 2025 - 2034.

Sensitiviteitsanalyse

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

Effect op de beleidswaarde	Mutatie t.o.v. uitgangspunt	Effect op de beleidswaarde
Gemiddelde streefhuur per maand		
-hogere streefhuur	+ € 25,00	€ 2.426.336
-lagere streefhuur	- € 25,00	-€ 2.485.896
Gemiddelde jaarlijkse onderhoudslaten per woning		
-hogere onderhoudskosten per vhe	+ € 100,00	-€ 1.562.826
-lagere onderhoudskosten per vhe	- € 100,00	€ 1.562.826
Gemiddelde jaarlijkse beheerslasten per woning		
- hogere beheerskostennorm	+ € 100,00	-€ 1.562.826
- lagere beheerskostennorm	- € 100,00	€ 1.562.826
Disconteringsvoet		
- hogere disconteringsvoet	+ 0,5%	€ 4.590.321
- lagere disconteringsvoet	- 0,5%	€ 5.421.754

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 € 72.530.000 (2023: € 69.893.000).

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 24/06/2025.

Overige vastgoedbeleggingen

	Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	
	31-12-2024	31-12-2023
	€	€
Boekwaarde per 1 januari	-	28.020
<i>Mutaties</i>		
Investerings	566.092	58.223
Onrendabele top	-188.343	-86.243
Totaal mutaties 2024	377.749	-28.020
Boekwaarde per 31 december	377.749	-

De investeringen in 2024 betreft ontwikkelkosten en verhuiskostenvergoedingen voor toekomstige sloop-/ nieuwbouwprojecten en de aankoop van het pand incl. grond aan de Vollenhovenstraat 1.

2. Materiële vaste activa

	Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	
	31-12-2024	31-12-2023
	€	€
Boekwaarde per 1 januari	596.428	529.064
Cumulatieve afschrijvingen en waardeverminderingen	-196.483	-177.533
Herrekende stand per 1 januari	399.945	351.531
<i>Mutaties</i>		
Investerings	-	67.364
Afschrijvingen	-29.939	-18.950
Totaal mutaties 2024	-29.939	48.414
Boekwaarde per 31 december	370.006	399.945

Betreft voornamelijk opstal Dokstraat. Verder meubilair, grond en opstal oud kantoor Langstraat en nieuwe bus vakman'

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

VLOTTENDE ACTIVA

	31-12-2024	31-12-2023
	€	€
3. Overige voorraden		
Onderhoudsmaterialen	38.714	39.800

4. Vorderingen

Huurdebiteuren

Huurdebiteuren	26.197	31.367
Voorziening dubieuze ex-huurdebiteuren	-12.048	-18.089
	14.149	13.278

De huurachterstand huurdebiteuren is eind 2024 1,00% van de nettojaarhuur (2023: 1,24%).

Voorziening dubieuze huurdebiteuren

Stand per 1 januari	18.089	15.926
Dotatie / Ontrekking	-6.041	2.163
Stand per 31 december	12.048	18.089

Overige vorderingen

Overige vorderingen	7.374	19.046
	7.374	19.046
Voorziening dubieuze debiteuren	-5.465	-7.573
	1.909	11.473

Voorziening dubieuze debiteuren

Stand per 1 januari	7.573	11.981
Dotatie / Ontrekking	-2.108	-4.408
Stand per 31 december	5.465	7.573

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 24/06/2025.

	31-12-2024	31-12-2023
	€	€
Vennootschapsbelasting		
Vennootschapsbelasting	-	37.546
Overlopende activa		
Diverse vooruitbetaalde kosten	60.840	32.546
5. Liquide middelen		
Bank	320.125	1.056.581
Kas	888	742
Gelden onderweg	-	394
	321.013	1.057.717

De liquide middelen worden gewaardeerd tegen nominale waarde. De per 31 december 2024 aanwezige liquide middelen staan de onderneming ter vrije beschikking.

PASSIVA

6. Eigen vermogen

	31-12-2024	31-12-2023
	€	€
Herwaarderingsreserve		
Herwaarderingsreserve marktwaarde	37.922.823	32.727.731
Stand per 1 januari	32.727.731	33.171.252
Toevoeging resultaatverdeling	5.195.092	-443.521
Stand per 31 december	37.922.823	32.727.731

Verenigingsreserve

Verenigingsreserve

Stand per 1 januari	-12.620	-12.772
Exploitatieresultaat verenigingsactiviteit	178	152
Stand per 31 december	-12.442	-12.620

Overige reserves

Stand per 1 januari	13.467.646	12.460.436
Resultaatverdeling	896.563	1.007.362
Mutatie verenigingsreserve	-178	-152
Stand per 31 december	14.364.031	13.467.646

Per 31 december 2024 is in totaal € 37,8 miljoen aan ongerealiseerde herwaarderingsreserves begrepen (2023: € 32,7 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 waarderen bepaald en is daarmee conform de in de Woningwet voorgeschreven waarderingsgrondslag en daaruit afgeleide ministeriele besluiten geldend ten tijde van het opmaken van de jaarverslaggeving.

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

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 24/06/2025.

	31-12-2024	31-12-2023
	€	€
<i>Voorziening onrendabele top</i>		
Stand per 1 januari	-	277.000
Dotatie	-	-277.000
Stand per 31 december	-	-

7. Langlopende schulden

Schulden/leningen kredietinstellingen

Schulden/leningen kredietinstellingen	3.334.292	3.617.553
Agio Vestia lening	161.058	165.105
	<u>3.495.350</u>	<u>3.782.658</u>

Schulden/leningen kredietinstellingen

Stand per 1 januari	3.897.251	4.173.509
Aflossing	-279.697	-276.258
Stand per 31 december	<u>3.617.554</u>	<u>3.897.251</u>
Aflossingsverplichting komend boekjaar	-283.262	-279.698
Langlopend deel per 31 december	<u>3.334.292</u>	<u>3.617.553</u>

Rente en kasstroomrisico

Rente	2024 in €	Renteherzieningsperiode	2024 in €	Resterende looptijd	2024 in €
0% - 1%	900.000	van 1 tot 3 maanden	-	< 1 jaar (kortlopend)	283.262
2% - 3%	-	van 6 maanden tot 1 jaar	-	van 1 tot 5 jaar	103.626
3% - 4%	203.555	van 1 tot 5 jaar	-	van 5 tot 10 jaar	
5% - 6%	2.513.998	van 5 tot 10 jaar	-	van 10 tot 15 jaar	
> 6%	-	> 10 jaar	3.897.251	van 15 tot 20 jaar	2.250.000
				> 20 jaar	980.665
Totaal	3.617.554	Totaal	3.897.251		3.617.554

De gemiddelde rentevoet van de totale leningportefeuille is 4,19% (2023: 4,19%).

De marktwaaarde van de leningen bedraagt € 3.923.741 (2023: € 4.352.721) (rentevoet: 2,30%, opslag risico vrije rente curve: 0,64%).

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 (marktwaaarde) 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.

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 24/06/2025.

	31-12-2024	31-12-2023
	€	€
<i>Agio Vestia lening</i>		
Stand per 1 januari	169.131	173.135
Mutatie boekjaar	-4.026	-4.004
Stand per 31 december	165.105	169.131
Mutatie komend boekjaar	-4.047	-4.026
Langlopend deel per 31 december	161.058	165.105

Overige schulden

Overige schulden

Stand per 1 januari	199.607	195.753
Toevoegingen	-	1.383
Mutatie	3.468	-
Aflossing	-	2.471
Stand per 31 december	203.075	199.607

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.

8. Kortlopende schulden

Aflossingsverplichtingen langlopende schulden

Kortlopend deel van de langlopende schulden	287.309	283.723
---	---------	---------

Schulden aan leveranciers

Schulden aan leveranciers	29.444	87.548
---------------------------	--------	--------

Vennootschapsbelasting

Vennootschapsbelasting	13.385	-
------------------------	--------	---

Overige belastingen en premies sociale verzekeringen

Omzetbelasting	9.785	11.622
Loonheffing en premies sociale verzekeringen	18.034	4.826
	27.819	16.448

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 24/06/2025.

Schulden terzake van pensioenen

	31-12-2024	31-12-2023
	€	€
Pensioenlasten	-	2.849

Overige schulden

Huurders afrekening servicekosten	2.651	11.379
Waarborgsommen huurders	8.330	10.406
Overig	2.677	1.956
	<u>13.658</u>	<u>23.741</u>

Overlopende passiva

Niet vervallen rente	138.270	149.725
Vooruit ontvangen huurbedragen	34.564	34.466
Overige overlopende passiva	97.328	34.552
	<u>270.162</u>	<u>218.743</u>

In de overige overlopende passiva is een bedrag opgenomen voor Accountantskosten van € 49.828,00

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 2024 bedroeg dit percentage 0,0297% resulterend in een obligoheffing van € 1.157,00 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 aangelegane obligolening van € 116.000,00. Evenals in 2023 is ook in 2024 deze lening niet 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.

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 24/06/2025.

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.

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

Investeringsverplichtingen

Er is sprake van niet in de balans opgenomen investeringsverplichting voor materiele vaste activa t.d.v. de exploitatie voor een bedrag van € 43.136,00, zijnde de aanschaf van de bestelbus.

Onderhoudsverplichtingen

Wbv Arnemuiden is per einde boekjaar voor een bedrag van € 43.745 (incl btw) onderhoudsverplichtingen aangegaan, waarvan de werkzaamheden in 2025 zullen worden uitgevoerd.

Het gaat hier om onderhoudswerkzaamheden in complex 11 (€ 16.158 excl btw) en in complex 20 (€ 19.995 excl btw)

6 TOELICHTING OP DE WINST-EN-VERLIESREKENING OVER 2024

NETTO RESULTAAT EXPLOITATIE VASTGOEDPORTEFEUILLE

	2024	2023
	€	€
9. Huuropbrengsten		
Woningen en woongebouwen	2.624.502	2.531.467
Af: Huurderving wegens leegstand	-25.100	-25.106
Af: Huurderving wegens oninbaar	-5.766	-
	<u>2.593.636</u>	<u>2.506.361</u>
10. Opbrengsten servicecontracten		
Woningen en woongebouwen	104.920	95.196
Onroerende zaken niet zijnde woningen	701	745
Opbrengstenderving wegens leegstand	-4.598	-3.228
Vergoedingsderving wegens oninbaarheid	-19	-
	<u>101.004</u>	<u>92.713</u>
11. Lasten servicecontracten		
Overige goederen, leveringen en diensten	<u>68.823</u>	<u>95.818</u>
12. Lasten verhuur en beheeractiviteiten		
Toegerekende organisatiekosten	<u>260.625</u>	<u>183.198</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	217.257	182.113
Sociale lasten	32.430	27.969
Pensioen lasten	22.541	24.130
Personeel niet in loondienst	74.015	-
Overige personeelskosten	28.576	23.697
	<u>374.819</u>	<u>257.909</u>

Personeelsleden

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

	31-12-2024	31-12-2023
	FTE	FTE
<i>Onderverdeeld naar:</i>		
Ondersteunende dienstverlening	0,08	0,20
Financieel-administratieve en woondienstverlening	1,03	1,60
Technische dienstverlening	2,00	2,08
	<u>3,11</u>	<u>3,88</u>

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 24/06/2025.

Pensioen lasten

De gehanteerde pensioenregeling van Wbv Arнемuiden 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 2024 129,0% (ultimo 2023: 128,8%). 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	217.257	105.022	102.567	9.668
sociale lasten	32.430	15.677	15.310	1.443
pensioenlasten	22.541	10.896	10.642	1.003
uitzendkrachten	74.015	35.779	34.943	3.294
overige personele kosten	28.576	13.814	13.491	1.272
totaal personele kosten	374.819	181.188	176.953	16.680
afschrijving kantoor	14.273	6.900	6.738	635
afschrijving inventaris	5.705	2.758	2.693	254
afschrijving software				
afschrijving vervoersmiddelen	9.961	4.815	4.702	443
totaal afschrijvingen	29.939	14.473	14.133	1.332
Automatiseringskosten	74.065			
Huisvestingskosten excl afschrijvingen	24.650			
Overige beheerskosten	35.676			
totaal overige bedrijfslasten	134.391	64.965	63.446	5.980
totaal toegerekende organisatie-kosten	539.149	260.626	254.532	23.992

	2024	2023
	€	€
Toerekening organisatiekosten		
Automatiseringskosten	74.065	22.431
Huisvestingskosten	24.650	14.392
Overige beheerskosten	35.676	70.543
Afschrijving onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	29.939	18.950
Toe te rekenen organisatiekosten	164.330	126.316
Organisatie- en personeelskosten toegerekend aan:		
- Lasten verhuur en beheeractiviteiten	260.625	183.198
- Lasten onderhoudsactiviteiten	254.532	191.151
- Overige organisatiekosten	23.992	9.875
Totaal toegerekende organisatiekosten	539.149	384.224

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:

	31-12-2024	31-12-2023
	%	%
- Lasten verhuur en beheeractiviteiten	47,68	47,68
- Lasten onderhoudsactiviteiten	49,75	49,75
- Overige organisatiekosten	2,57	2,57
Totaal toegerekende organisatiekosten	100,00	100,00
	2024	2023
	€	€

13. Lasten onderhoudsactiviteiten

Planmatig onderhoud	355.142	271.079
Niet planmatig onderhoud	331.643	324.573
Toegerekende organisatiekosten	254.532	191.151
	941.317	786.803

Specificatie niet planmatig onderhoud:

	2024	2023
Mutatieonderhoud	82.153	111.468
Klachtenonderhoud	249.490	213.106
	331.643	324.573

	2024	2023
	€	€
14. Overige directe operationele lasten exploitatie bezit		
Belastingen	176.627	170.076
Verzekeringen	7.527	11.368
Contributies	9.547	12.418
Dotatie dubieuze debiteuren	-6.041	3.993
Diverse bedrijfslasten	27.853	29.047
Beheerdiensten	-1.525	-3.661
Overige bedrijfsopbrengsten	-17.233	-3.936
	<u>196.755</u>	<u>219.305</u>
WAARDEVERANDERINGEN VASTGOEDPORTEFEUILLE		
15. Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille		
Onredabele top	<u>-188.343</u>	<u>-89.816</u>
16. Niet gerealiseerde waardeverandering		
Wijziging marktwaarde in het boekjaar	<u>5.642.543</u>	<u>-29.037</u>
17. Overige organisatiekosten		
Bestuurskosten	99.795	70.346
Kosten verslaglegging en controle	99.712	163.783
Toegerekende organisatiekosten	23.992	9.875
	<u>223.499</u>	<u>244.004</u>
Accountantshonoraria	2024	2023
Controlewerkzaamheden		
- Verstegen accountants		40.112
Fiscale werkzaamheden		
- Verstegen accountants	4.162	4.701
Overige controlewerkzaamheden		
- kosten dVi	4.090	3.866
	<u>8.252</u>	<u>48.679</u>
18. Leefbaarheid		
Sociaal en Vastgoed gerelateerde leefbaarheid	<u>17.047</u>	<u>10.080</u>

Financiële baten en lasten

	2024	2023
	€	€
19. Rentebaten en soortgelijke opbrengsten		
Rente liquide en uitgezette middelen	12.148	5.119
20. Rentelasten en soortgelijke kosten		
Rentelasten leningen overheid en kredietinstellingen	147.986	160.042
Rente waarborgsommen	4.967	4.962
Overige rentelasten	1.934	6.756
	154.887	171.760

21. Belastingen

Belastingdruk winst-en-verliesrekening

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

	2024	2023
	€	€
Vennootschapsbelasting	-206.380	-210.531

Woningbouwvereniging Arnemuiden te Arnemuiden

Aansluiting toepasselijk en effectieve belastingtarief

Commercieel resultaat voor belasting 6.298.035

Fiscale correctie winst- en verliesrekening

Niet gerealiseerde waardeveranderingen	-5.454.200	
Correctie afwaardering lagere WOZ-waarde	-	
Afschrijving vastgoed in exploitatie	-	
Correctie naar fiscale afschrijving TDV	14.913	
Vrijval Agio	-6.785	
Fiscaal onderhoud	-	
Correctie naar fiscaal resultaat verkopen	-	
HIR	-95.529	
		-5.541.601

Fiscaal resultaat 756.434

Extra comptabel

Oort-kosten	671	
Kleinschaligheidsinvesteringenafrek	-	
Renteafrekbeperking (ATAD1)	-	
HIR	95.529	
		96.200

Fiscaal resultaat voor verliesverrekening 852.634

Verliesverrekening	-	-
--------------------	---	---

Belastbare winst

852.634

Verschuldigde vennootschapsbelasting

19%	over	200.000	38.000	
25,8%	over	652.634	168.380	
				206.380

Voorlopige aanslag(en) -192.983

Per saldo nog te betalen

13.397

7 TOELICHTING OP HET KASSTROOMOVERZICHT 2024

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 2024 WONINGBOUWVERENIGING ARNHEM

De Wet normering topinkomens (WNT) is van toepassing op Woningbouwvereniging Arnhem. De WNT kent een openbaarmakingsregime en een maximale bezoldigingsnorm voor topfunctionarissen in de publieke en semipublieke sector. Voor topfunctionarissen van woningcorporaties gelden aanvullende salarissenormen, gebaseerd op het aantal verhuurbare eenheden van de corporatie en de grootte van de gemeente waarin de corporatie de (meeste) woningen in bezit heeft. Onder de WNT geldt een publicatieverplichting in de jaarrekening evenals een opgave daarvan bij de verantwoordelijke minister. Het voor Woningbouwvereniging Arnhem toepasselijke bezoldigingsmaximum is in 2024 € 109.000, bezoldigingsklasse A. De bezoldiging van de topfunctionarissen die over 2024 in het kader van de WNT verantwoord moet worden, is als volgt:

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

	L.A. van Mal	Bogaert	Kraker
1 Functie (functienaam)	Voorzitter	Penningmeester	Secretaris
2 In dienst vanaf (datum begin functievervulling)	1-jan-24	1-jan-24	1-jan-24
3 In dienst tot en met (datum einde functievervulling)	31-dec-24	31-dec-24	30-jun-24
4 (Fictieve) dienstbetrekking?	Ja	Ja	Ja
5 Deeltijdfactor (minimaal 0,025 fte)	24,000%	8,100%	5,400%
6 Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	26.160	8.664	2.927
7 Voorzieningen ten behoeve van beloningen betaalbaar op termijn	0	0	0
8 Totale bezoldiging uit hoofde van de functie van topfunctionaris	26.160	8.664	2.927
9 Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum	26.160	8.829	2.927
14 Uitkeringen in verband met de beëindiging van het dienstverband	0	0	750
15 Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum	0	0	2.927
<u>Vergelijkende cijfers 2023</u>			
1 In dienst vanaf (datum begin functievervulling)	1-jan-23	1-jan-23	1-jan-23
2 In dienst tot en met (datum einde functievervulling)	31-dec-23	31-dec-23	31-dec-23
3 (Fictieve) dienstbetrekking?	Ja	Ja	Ja
4 Deeltijdfactor (minimaal 0,025 fte)	18,000%	5,400%	5,400%
5 Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	18.180	5.454	5.454
6 Voorzieningen ten behoeve van beloningen betaalbaar op termijn	0	0	0
7 Totale bezoldiging uit hoofde van de functie van topfunctionaris	18.180	5.454	5.454
8 Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum	18.720	5.616	5.616

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 24/06/2025.

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 2024 een maximum € 16.350 per jaar en voor leden van de RvC € 10.900. De Raad van Commissarissen heeft besloten voor de bezoldiging de richtlijnen van de VTW te hanteren en niet de hogere richtlijnen van de WNT. De Raad van Commissarissen heeft de bezoldiging (excl. btw) vastgesteld op € 13.800 voor de voorzitter en € 9.200 voor overige leden.

Toezichthoudende topfunctionarissen

	T.F. de Feijter-Danker	D.F. Monfils	A. de Gier
1 Functie (functienaam)	Voorzitter	Commissaris	Commissaris
2 In dienst vanaf (datum begin functievervulling)	1-jan-24	1-jan-24	1-jan-24
3 In dienst tot en met (datum einde functievervulling)	31-dec-24	31-dec-24	31-dec-24
4 Totale bezoldiging in het kader van de WNT	9.810	6.540	6.540
5 Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum	16.350	10.900	10.900
6 Uikeringen in verband met beëindiging van het dienstverband	0	0	0
7 Individueel toepasselijk maximum beëindigingsvergoeding	0	0	0

Vergelijkende cijfers 2023

1 In dienst vanaf (datum begin functievervulling)	1-jan-23	1-jan-23	1-jan-23
2 In dienst tot en met (datum einde functievervulling)	31-dec-23	31-dec-23	31-dec-23
3 Totale bezoldiging in het kader van de WNT	9.360	6.240	6.240
4 Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum	15.600	10.400	10.400

	J.J. Ventevogel
1 Functie (functienaam)	Lid RvC
2 In dienst vanaf (datum begin functievervulling)	1-okt-24
3 In dienst tot en met (datum einde functievervulling)	31-dec-24
4 Totale bezoldiging in het kader van de WNT	1.560
5 Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum	2.740
6 Uikeringen in verband met beëindiging van het dienstverband	0
7 Individueel toepasselijk maximum	0

Toelichting

Indien Klassenindeling Volkshuisvesting: De Raad van Commissarissen heeft conform de Regeling Bezoldigingsmaxima Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting WBV Arnemuiden ingedeeld in klasse A, met een bijbehorend bezoldigingsmaximum voor de Raad van Bestuur van € 109.000. Dit maximum wordt niet overschreden door de Raad van Bestuur. Het bijbehorende bezoldigingsmaximum voor de voorzitter van de Raad van Commissarissen bedraagt € 16.350 en voor de overige leden van de Raad van Commissarissen € 10.900. Deze maxima worden niet overschreden.



9. Ondertekening van de jaarrekening

Opmaak jaarrekening

De jaarrekening is aldus opgemaakt door het bestuur.

Was getekend,

Arnemuiden, 24 juni 2025

L.A. van Mal (Voorzitter)

F.F.M. Bogaert (lid bestuur)

Vaststellen van de jaarrekening

Was getekend,

Arnemuiden, 24 juni 2025

T.F. de Feijter-Danker (Voorzitter)

A.J. de Gier (lid)

D.F. Monfils (lid)

J.J. Ventevogel (lid)

9 OVERIGE INFORMATIE

Gebeurtenissen na balansdatum

Er zijn geen gebeurtenissen na balansdatum die van invloed zijn op de financiële positie op balansdatum. In april 2025 is in de Voorjaarsnota aangekondigd dat per 1 juli 2025 en per 1 juli 2026 een bevrozing van de huren in de gereguleerde huursector zal gelden. Het betreft een politieke afspraak die op het moment van opmaken van deze jaarrekening nog niet is vastgelegd in wet- en regelgeving. De marktwaaarde in verhuurde staat en beleidswaaarde van het vastgoed is bepaald op basis van onder meer de veronderstelling van jaarlijkse huurverhogingen. Indien de aangekondigde huurbevrozing daadwerkelijk in werking treedt, zal dit een neerwaarts effect hebben op de markt- en beleidswaaarde van het vastgoed.

Daarnaast heeft de maatregel ook impact op financiële kengetallen in de toekomst, waaronder de Interest Coverage Ratio (ICR). De ICR is een belangrijke ratio voor de borging door het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) en wordt mede bepaald op basis van de operationele kasstroom. Omdat de huurinkomsten door de bevrozing achterblijven bij eerdere aannames, zal de ontwikkeling van de operationele kasstroom achterblijven en daarmee de ICR (eerder dan tot eind vorig jaar beoogd) onder druk komen te staan.

Naar aanleiding van het aangekondigde besluit is door Woningbouwvereniging Arnhem een scenarioanalyse uitgevoerd waarin de effecten van het uitblijven van huurverhogingen in 2025 en 2026 zijn doorgerekend. Uitgaande van het feit dat het huurbevrozingsscenario zich volledig voordoet, is de (potentiële) impact als volgt:

- De beleidswaaarde per 31 december 2024 zou afnemen met 5,04% (€ 2,2 miljoen). En daarmee de LTV zou stijgen tot 8,4% (bij een grenswaaarde van 70%).
- De ICR in 2025 en 2026 met circa 0,15 respectievelijk 0,14 punten zal dalen ten opzichte van het basisscenario met reguliere huurindexaties tot het niveau van 4,86 respectievelijk 2,40 (bij een grenswaaarde van 1,4).
- De kasstroomontwikkeling vertraagt, wat gevolgen kan hebben voor geplande investeringen en schuldopbouw op middellange termijn.

Uit de impactanalyse blijkt dat de voorgenomen maatregelen geen grote effecten hebben op de financiële continuïteit van Woningbouwvereniging Arnhem.

Omdat het besluit ná balansdatum is genomen en op 31 december 2024 nog onzeker was, is deze gebeurtenis niet verwerkt in de waardering per 31 december 2024.

Bestemming van de winst 2024

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 2024 € 6.091.655.

Van dit resultaat is een bedrag van € 5.195.092 toegevoegd aan de herwaarderingsreserve.

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 24/06/2025.

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. **24/06/2025**.

BIJLAGEN



Woningbouwvereniging Arnemuiden te Arnemuiden

10 KENGETALLEN

Woningbezit	2024	2023	2022	2021	2020
<i>Verhuureenheden in exploitatie</i>					
Woningen en woongebouwen	386	386	386	387	379
Onroerende zaken niet zijnde woningen	0	0	0	0	0
	386	386	386	387	379
<i>Mutaties in het woningbezit</i>					
Aantal opgeleverd				9	
Aantal aangekocht					
Aantal verkocht			1	1	
Aantal gesloopt					
Aantal uit exploitatie					
Correcties	0	0	-1	8	0
<i>Huurprijsklasse</i>					
Goedkope woningen	76	76	76	77	78
Overige woningen	310	310	310	310	301
	386	386	386	387	379
<i>Verzekeringen en belastingen</i>					
Gemiddelde verzekerde waarde per woning	€ 178.635	€ 175.130	€ 109.280	€ 106.098	€ 100.000
Gemiddelde grondslag onroerende zaakbelasting per woning	€ 165.130	€ 181.070	€ 145.850	€ 145.473	€ 125.668

Verhuurkengetallen	2024	2023	2022	2021	2020
<i>Kwaliteit</i>					
Aantal reparatieverzoeken per woning	1,80	1,70	1,89	1,54	1,55
Aantal gevallen mutatieonderhoud per woning	0,08	0,08	0,09	0,10	0,05
Kosten niet-planmatig onderhoud per woning	859	841	606	490	246
Kosten planmatig onderhoud per woning	917	702	980	1.416	437
Totale onderhoudskosten per woning	1.776	1.543	1.586	1.906	683
<i>Prijs-kwaliteitverhouding</i>					
Gemiddeld aantal punten WWS	156,19	153,39	154,12	156,78	148,46
Gemiddeld netto huurprijs per woning	€ 583,30	€ 550,59	€ 545,25	€ 541,62	€ 509,46
<i>Het verhuren</i>					
Mutatiegraad	9,85%	7,08%	10,62%	10,34%	9,47%
Huurachterstand in % jaarhuur	1,00%	1,24%	1,32%	1,30%	1,35%
Huurdering in % jaarhuur	1,18%	0,99%	1,10%	0,86%	0,56%

Personeelsbezetting	2024	2023	2022	2021	2020
Aantal formatieplaatsen	3,08	3,43	4,27	3,80	3,11
Werkelijk aantal personeelsleden	6	6			

5 VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 24/06/2025.

Woningbouwvereniging Arnhemuiden te Arnhemuiden

Financiële ratio's	2024	2023	2022	2021	2020
ICR [min 1,4]	5,1	5,9	1,4	3,7	5,0
LTV beleidswaarde (%) [max 85%]	8,0%	13,8%	14,9%	18,1%	16,6%
Solvabiliteit beleidswaarde (%) [min 15%]	90,6%	83,9%	82,5%	78,4%	79,5%
Dekkingsratio (%) [max 70%]	7,3%	9,1%	9,3%	12,5%	13,2%
Onderpandratio (%) [max 70%]	7,3%	9,1%	9,3%	12,5%	13,2%

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 kasstroom 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 de 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 de corporatie en de marktwaarde van het vastgoed dat bij het WSW in onderpand is gegeven.

Financiële ratio's	2024	2023	2022	2021	2020
<i>Balans en winst- en verliesrekening per verhuureenheid</i>					
Jaarresultaat	€ 15.781	€ 1.461	€ 4.987	€ 16.257	€ -1.820
Marktwaarde	€ 143.602	€ 127.476	€ 127.551	€ 122.977	€ 106.583
Beleidswaarde	€ 117.196	€ 70.026	€ 72.793	€ 63.916	€ 56.558
Eigen vermogen	€ 135.426	€ 119.644	€ 118.184	€ 112.904	€ 98.687
Langlopende schulden	€ 9.581	€ 10.317	€ 11.042	€ 11.724	€ 9.291

Aan de raad van commissarissen van Woningbouwvereniging Arnemuiden

Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening 2024

Ons oordeel

Wij hebben de jaarrekening 2024 van Woningbouwvereniging Arnemuiden te Arnemuiden gecontroleerd.

Naar ons oordeel geeft de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening een getrouw beeld van de grootte en de samenstelling van het vermogen van Woningbouwvereniging Arnemuiden op 31 december 2024 en van het resultaat over 2024 in overeenstemming met de vereisten voor de jaarrekening bij en krachtens artikel 35 van de Woningwet en de Wet normering topinkomens (WNT).

De jaarrekening bestaat uit:

1. de balans per 31 december 2024;
2. de winst- en verliesrekening over 2024; en
3. de toelichting met een overzicht van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en andere toelichtingen.

De basis voor ons oordeel

Wij hebben onze controle uitgevoerd volgens het Nederlands recht, waaronder ook de Nederlandse controlestandaarden en het Controleprotocol WNT 2024 vallen. Onze verantwoordelijkheden op grond hiervan zijn beschreven in de sectie 'Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening'.

Wij zijn onafhankelijk van Woningbouwvereniging Arnemuiden zoals vereist in de Wet toezicht accountantsorganisaties, de Verordening inzake de onafhankelijkheid van accountants bij assurance-opdrachten (ViO) en andere voor de opdracht relevante onafhankelijkheidsregels in Nederland. Verder hebben wij voldaan aan de Verordening gedrags- en beroepsregels accountants (VGBA).

Wij vinden dat de door ons verkregen controle-informatie voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel.

Informatie ter ondersteuning van ons oordeel

Wij hebben onze controlewerkzaamheden bepaald in het kader van de controle van de jaarrekening als geheel en bij het vormen van ons oordeel hierover. Onderstaande informatie ter ondersteuning van ons oordeel en onze bevindingen moeten in dat kader worden gezien en niet als afzonderlijke oordelen of conclusies.



Controleaanpak frauderisico's

Voor de inschatting van frauderisico's die kunnen leiden tot een afwijking van materieel belang is inzicht verkregen in het risicomanagementsysteem van Woningbouwvereniging Arnemuiden en de uitkomsten daarvan. Een toelichting op dit risicomanagementsysteem heeft Woningbouwvereniging Arnemuiden opgenomen in hoofdstuk 1.12 van het bestuursverslag. De door Woningbouwvereniging Arnemuiden onderkende frauderisico's zijn vergeleken met de uitkomsten van onze eigen frauderisico-inschattingswerkzaamheden en geëvalueerd.

Een frauderisico dat aandacht vereiste bij de controle is het risico dat de jaarrekening materiële afwijkingen bevat doordat interne beheersingsmaatregelen worden doorbroken door het management van Woningbouwvereniging Arnemuiden. Dit risico hebben wij specifiek toegespitst op de verwerking van materiële schattingsposten en memorialen. Op dit risico is ingespeeld door het uitvoeren van bevestigende vragenonderzoeken bij personen die betrokken zijn bij het proces van financiële verslaggeving, door schattingen in de jaarrekening te beoordelen op tendenties en door het onderzoeken van journaalboekingen en de interne beheersingsmaatregelen daaromtrent. Onze werkzaamheden hebben niet tot bijzondere uitkomsten geleid.

Een tweede frauderisico dat aandacht vereiste bij de controle is het aangaan van (contractuele) verplichtingen tegen onzakelijke condities. Wij hebben kennis genomen van het inkoop- en aanbestedingsbeleid van Woningbouwvereniging Arnemuiden, een spend-analyse uitgevoerd, aangegane (contractuele) verplichtingen gecontroleerd door middel van een deelwaarneming aan de hand van onderliggende documentatie en het toepassen van het vier-ogen-principe, de notulen van de vergaderingen van de raad van commissarissen doorgenomen, inlichtingen ingewonnen bij leden van het bestuur en de controller of zich in het afgelopen jaar transacties hebben voorgedaan waarvan het vermoeden bestaat dat deze onder onzakelijke condities tot stand zijn gekomen. Onze werkzaamheden hebben niet tot bijzondere uitkomsten geleid.

Op grond van onze beroepsregels gaan wij uit van een verondersteld frauderisico ten aanzien van de opbrengstenverantwoording. Bij Woningbouwvereniging Arnemuiden bestaan de opbrengsten uit huuropbrengsten, opbrengsten servicecontracten en rentebaten. Inherent bestaat het risico op het onvolledig verantwoorden van de opbrengsten. Wij hebben dit risico als laag ingeschat en daardoor geen materieel frauderisico onderkend in de opbrengstverantwoording.

Controleaanpak continuïteit

Voor de inschatting van continuïteitsrisico's is inzicht verkregen in het risicomanagementsysteem van Woningbouwvereniging Arnemuiden en de uitkomsten daarvan. Een toelichting op dit risicomanagementsysteem heeft Woningbouwvereniging Arnemuiden opgenomen in hoofdstuk 1.13 van het bestuursverslag. De verantwoordelijkheid van het bestuur voor het hanteren van de continuïteitsveronderstelling voor de jaarrekening is toegelicht in onderstaande paragraaf 'Verantwoordelijkheden van het bestuur en de raad van commissarissen voor de jaarrekening'.

De uitgangspunten van de door Woningbouwvereniging Arnemuiden gehanteerde continuïteitsveronderstelling zijn vergeleken met onze eigen inzichten daarbij. Daartoe is onder meer inzicht verkregen in de bedrijfsactiviteiten en de financiële ontwikkelingen in het volgende verslagjaar en zijn bevestigingen gevraagd bij het management van Woningbouwvereniging Arnemuiden.

Op basis van de door ons uitgevoerde werkzaamheden zijn wij van mening dat de jaarrekening terecht op basis van het continuïteitsprincipe is opgesteld. Toekomstige gebeurtenissen of omstandigheden kunnen er echter toe leiden dat Woningbouwvereniging Arnemuiden haar continuïteit niet langer kan handhaven.

**Benadrukking van de waarderingsgrondslag van het vastgoed in exploitatie**

Wij vestigen de aandacht op de grondslagen voor balanswaardering van DAEB vastgoed in exploitatie zoals opgenomen in hoofdstuk 4 van de jaarrekening. Hierin staat beschreven dat Woningbouwvereniging Arnemuiden haar vastgoed in exploitatie op grond van artikel 35 lid 2 van de Woningwet in overeenstemming met bijlage 2 van de Regeling Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting 2015 in het huidige en het voorgaande boekjaar waardeert tegen actuele waarde onder toepassing van de basisversie van het Handboek modelmatig waarderen marktwaaarde. Daarnaast is vermeld dat deze actuele waarde de basis is voor het berekenen van de beleidswaarde. Ons oordeel is niet aangepast als gevolg van deze aangelegenheid.

Naleving anticumulatiebepaling WNT niet gecontroleerd

In overeenstemming met het Controleprotocol WNT 2024 hebben wij de anticumulatiebepaling, bedoeld in artikel 1.6a WNT en artikel 5, lid 1, sub n en o Uitvoeringsregeling WNT, niet gecontroleerd. Dit betekent dat wij niet hebben gecontroleerd of er wel of niet sprake is van een normoverschrijding door een leidinggevende topfunctionaris vanwege eventuele dienstbetrekkingen als leidinggevende topfunctionaris bij andere WNT-plichtige instellingen, alsmede of de in dit kader vereiste toelichting juist en volledig is.

Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen andere informatie

Het jaarverslag omvat andere informatie, naast de jaarrekening en onze controleverklaring daarbij.

Op grond van onderstaande werkzaamheden zijn wij van mening dat de andere informatie:

- met de jaarrekening verenigbaar is en geen materiële afwijkingen bevat;
- alle informatie bevat die op grond van artikel 36 en 36a van de Woningwet is vereist voor het bestuursverslag, het volkshuisvestingsverslag en de overige gegevens.

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

Met onze werkzaamheden hebben wij voldaan aan de vereisten in rubriek A van het accountantsprotocol zoals opgenomen in bijlage 4 bij artikel 17 van de Regeling Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting 2015 en de Nederlandse Standaard 720. Deze werkzaamheden hebben niet dezelfde diepgang als onze controlewerkzaamheden bij de jaarrekening.

Het bestuur is verantwoordelijk voor het opstellen van de andere informatie, waaronder het bestuursverslag, het volkshuisvestelijk verslag en de overige gegevens in overeenstemming met artikel 36 en 36a van de Woningwet.

Beschrijving van verantwoordelijkheden met betrekking tot de jaarrekening**Verantwoordelijkheden van het bestuur en de raad van commissarissen voor de jaarrekening**

Het bestuur is verantwoordelijk voor het opmaken en getrouw weergeven van de jaarrekening in overeenstemming met de vereisten voor de jaarrekening bij en krachtens artikel 35 van de Woningwet en de WNT.



In dit kader is het bestuur tevens verantwoordelijk voor een zodanige interne beheersing die het bestuur noodzakelijk acht om het opmaken van de jaarrekening mogelijk te maken zonder afwijkingen van materieel belang als gevolg van fouten of fraude. Bij het opmaken van de jaarrekening moet het bestuur afwegen of de toegelaten instelling in staat is om haar werkzaamheden in continuïteit voort te zetten.

Op grond van genoemd artikel 35 van de Woningwet moet het bestuur de jaarrekening opmaken op basis van de continuïteitsveronderstelling, tenzij het bestuur het voornemen heeft om de toegelaten instelling te liquideren of de activiteiten te beëindigen of als beëindiging het enige realistische alternatief is. Het bestuur moet gebeurtenissen en omstandigheden waardoor gerede twijfel zou kunnen bestaan of de toegelaten instelling haar activiteiten in continuïteit kan voortzetten, toelichten in de jaarrekening.

De raad van commissarissen is verantwoordelijk voor het uitoefenen van toezicht op het proces van financiële verslaggeving van de toegelaten instelling.

Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening

Onze verantwoordelijkheid is het zodanig plannen en uitvoeren van een controleopdracht dat wij daarmee voldoende en geschikte controle-informatie verkrijgen voor het door ons af te geven oordeel.

Onze controle is uitgevoerd met een hoge mate maar geen absolute mate van zekerheid waardoor het mogelijk is dat wij tijdens onze controle niet alle afwijkingen van materieel belang als gevolg van fraude of fouten ontdekken.

Afwijkingen kunnen ontstaan als gevolg van fraude of fouten en zijn materieel indien redelijkerwijs kan worden verwacht dat deze, afzonderlijk of gezamenlijk, van invloed kunnen zijn op de economische beslissingen die gebruikers op basis van deze jaarrekening nemen. De materialiteit beïnvloedt de aard, timing en omvang van onze controlewerkzaamheden en de evaluatie van het effect van onderkende afwijkingen op ons oordeel.

Wij hebben deze accountantscontrole professioneel kritisch uitgevoerd en hebben waar relevant professionele oordeelsvorming toegepast in overeenstemming met de Nederlandse controlestandaarden, het Controleprotocol WNT 2024, ethische voorschriften en de onafhankelijkheidseisen. Onze controle bestond onder andere uit:

- het identificeren en inschatten van de risico's dat de jaarrekening afwijkingen van materieel belang bevat als gevolg van fouten of fraude, het in reactie op deze risico's bepalen en uitvoeren van controlewerkzaamheden en het verkrijgen van controle-informatie die voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel. Bij fraude is het risico dat een afwijking van materieel belang niet ontdekt wordt groter dan bij fouten. Bij fraude kan sprake zijn van samenspanning, valsheid in geschrifte, het opzettelijk nalaten transacties vast te leggen, het opzettelijk verkeerd voorstellen van zaken of het doorbreken van de interne beheersing;
- het verkrijgen van inzicht in de interne beheersing die relevant is voor de controle met als doel controlewerkzaamheden te selecteren die passend zijn in de omstandigheden. Deze werkzaamheden hebben niet als doel om een oordeel uit te spreken over de effectiviteit van de interne beheersing van de toegelaten instelling;
- het evalueren van de geschiktheid van de gebruikte grondslagen voor financiële verslaggeving en het evalueren van de redelijkheid van schattingen door het bestuur en de toelichtingen die daarover in de jaarrekening staan;



- het vaststellen dat de door het bestuur gehanteerde continuïteitsveronderstelling aanvaardbaar is. Tevens het op basis van de verkregen controle-informatie vaststellen of er gebeurtenissen en omstandigheden zijn waardoor gerede twijfel zou kunnen bestaan of de toegelaten instelling haar activiteiten in continuïteit kan voortzetten. Als wij concluderen dat er een onzekerheid van materieel belang bestaat, zijn wij verplicht om aandacht in onze controleverklaring te vestigen op de relevante gerelateerde toelichtingen in de jaarrekening. Als de toelichtingen inadequaat zijn, moeten wij onze verklaring aanpassen. Onze conclusies zijn gebaseerd op de controle-informatie die verkregen is tot de datum van onze controleverklaring. Toekomstige gebeurtenissen of omstandigheden kunnen er echter toe leiden dat een toegelaten instelling haar continuïteit niet langer kan handhaven;
- het evalueren van de presentatie, structuur en inhoud van de jaarrekening en de daarin opgenomen toelichtingen; en
- het evalueren of de jaarrekening een getrouw beeld geeft van de onderliggende transacties en gebeurtenissen.

Wij communiceren met de raad van commissarissen onder andere over de geplande reikwijdte en timing van de controle en over de significante bevindingen die uit onze controle naar voren zijn gekomen, waaronder eventuele significante tekortkomingen in de interne beheersing.

Dordrecht,

Verstegen accountants en adviseurs B.V.,

Digitaal ondertekend door:

Jaap Schot
24 juni 2025 07:47 +02:00

drs. J. (Jaap) Schot RA