

# Jaarverslag 2018

**VERSIE 18-6-2019**

**INHOUDSOPGAVE****A. Volkshuisvestingsverslag**

|   |    |
|---|----|
| 1. Algemene beschouwing                                 | 3  |
| 2. Toegelaten instelling                                | 5  |
| 3. Relatie met andere rechtspersonen                    | 5  |
| 4. Structuur vereniging en werkorganisatie              | 6  |
| 5. Kwaliteit van de woongelegenheden                    | 8  |
| 6. Het woningbezit                                      | 9  |
| 7. Woningaanpassingen / wonen en zorg                   | 9  |
| 8. Toewijzing en verhuur van woningen                   | 10 |
| 9. Instandhouden en verbeteren van onroerende zaken     | 14 |
| 10. Het betrekken van huurders bij het beheer en beleid | 16 |
| 11. Governance  | 17 |
| 12. Financieel beheer en beleid                         | 18 |
| 13. Verklaring bestuur                                  | 23 |
| 14. Verslag van de Raad van Commissarissen              | 24 |

|                             |           |
|-----------------------------|-----------|
| <b>B. Jaarrekening 2018</b> | <b>39</b> |
|-----------------------------|-----------|

## A. Volkshuisvestingsverslag

### 1. ALGEMENE BESCHOUWING

Voor u ligt met enige trots het jaarverslag 2018 van woningcorporatie WBV Arnemuiden. De trots komt voort uit het feit dat de WBV Arnemuiden over 2018 de “beste” woningcorporatie van Nederland is geworden op het onderdeel huurdersoordeel. De corporatie kreeg van de huurders een gemiddelde van 8,5. Daarin zijn de oordelen over de ontvangst van nieuwe huurders, het onderhoud en reparaties en de begeleiding van vertrekkende huurders opgenomen. Aedes, de vereniging van woningcorporaties voert dit onderzoek jaarlijks uit.

Wij zijn een kleine, maar flexibele corporatie met momenteel 380 woningen in Arnemuiden, die in 1914 is opgericht. Ons doel is en blijft het bieden van betaalbare en goede huisvesting voor mensen met een klein inkomen. Dagelijks werken 5 medewerkers, 3 bestuurders en 3 commissarissen aan het realiseren van onze missie:

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

De volgende belangrijke ontwikkelingen hebben in 2018 de aandacht van de organisatie gehad:

- ✓ Bezoek aan de Wbva door de heer Kees van Nieuwamerongen, directeur Inspectie Leefomgeving en Transport/Autoriteit Woningcorporaties
- ✓ Grootschalige gevelrenovatie Mansfeldstraat, De Manstraat, Houwerstraat en Radermacherstraat
- ✓ Ondersteuning bieden aan de verdere professionalisering van bewonersorganisatie “De Hoogaars”. Het actief betrekken van huurders bij het realiseren van de voorgenomen plannen.
- ✓ Verdere verduurzaming woningbezit door het plaatsen van zonnepanelen en luchtwarmtepompen
- ✓ Realisatie ondernemings- en portefeuilleplan 2018-2022
- ✓ Voorbereidingen nieuwbouwcomplex Van Vollenhovenstraat

In 2018 hebben zich géén wijzigingen voorgedaan in het bestuur. Wel is besloten in overleg met de Raad van Commissarissen om het Dagelijks Bestuur momenteel niet verder uit te breiden met een Algemeen Bestuur.

Het bestuur ziet de toekomst met vertrouwen tegemoet, maar is zich wel bewust van de uitdagingen in de sector, waaronder het energieneutraal maken van het woningbezit.

Wij zullen ons wederom in samenspraak met de huurders inzetten om het kwaliteitsniveau van ons bezit te waarborgen en waar mogelijk te verhogen, zodat het woongenot van onze huurders zo optimaal mogelijk zal zijn.

Arnhem, maart 2019

Namens het bestuur,  
Jurgen de Kraker  
secretaris

## 2. TOEGELATEN INSTELLING

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

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

### ANBI

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

## 3. RELATIE MET ANDERE RECHTSPERSONEN

Woningbouwvereniging Arnemuiden is lid van Aedes, vereniging van woningcorporaties.

De corporatie is ook vertegenwoordigd in:

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

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

#### 4. STRUCTUUR VERENIGING EN WERKORGANISATIE

Het bestuur bestaat per 31 december 2018 uit:

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

De Raad van Commissarissen bestaat per 31 december 2018 uit:

| Naam            | Functie    |
|-----------------|------------|
| T.F. de Feijter | lid        |
| D.F. Monfils    | lid        |
| H.E. Schild     | voorzitter |

#### Vergoedingen bestuur

De bestuursleden (voorzitter, secretaris en penningmeester) ontvangen een vergoeding van € 50 per vergadering en daarnaast een vaste vergoeding van € 2.200 per jaar.

| Vergoeding bestuursleden WBV Arnemuiden |                |                  |                     |                   |
|---|----------------|------------------|---------------------|-------------------|
| Jaar:                                   | 2018           | vaste vergoeding | vergader vergoeding | totale vergoeding |
| Dhr. L.A. van Mal                       | Voorzitter     | 10.000           |                     | 10.000 *          |
| Dhr. F.F.M Bogaert                      | Penningmeester | 2.200            | 1.300               | 3.500             |
| Dhr. J.E. de Kraker                     | Secretaris     | 2.200            | 1.100               | 3.300             |

\*Zie verslag RvC 4.1.3

#### Vergaderingen

Het bestuur vergaderde in 2018 vier maal met de Raad van Commissarissen. Het bestuur was samen met de leden van de Raad van Commissarissen vertegenwoordigd tijdens huurdersoverleg/ ledenvergaderingen en bij vergadering met vertegenwoordigers van Autoriteit Wonen (Aw). Het bestuur vergaderde maandelijks (behalve in augustus) na de 'zittingsavond'.

#### De leden

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

**Personeel**

Eind 2018 waren de volgende personen in dienst:

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

**Externe contacten**

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

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

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

**Permante Educatie.**

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

Het bestuur is verplicht om over een periode van 3 kalenderjaren (de eerste keer van 1-01-2015 tot 31 december 2017, daarna 2016-2018,-2017-2019, 2018-2020 etc.) 108 PE punten te behalen. Voor bestuurders van corporaties met minder dan 1000 woningen en meer dan drie bestuursleden geldt een uitzondering. Zij moeten gezamenlijk binnen 3 jaar 108 PE punten behalen. De punten moeten gelijk over de bestuursleden verdeeld worden. Ook moet voor deze uitzondering dispensatie worden aangevraagd. WBV Arnemuiden heeft dit dan ook gedaan.

Het bestuur heeft in 2018 verschillende masterclasses bijgewoond om de benodigde punten te behalen. Zie het schema hieronder voor de behaalde PE punten.

| Schema PE punten bestuur WBV Arnemuiden |      |                         |                      |                        |
|---|------|-------------------------|----------------------|------------------------|
| Jaar:                                   | 2018 | PE punten<br>begin 2018 | PE punten<br>in 2018 | PE punten<br>eind 2018 |
| L.A. van Mal<br>voorzitter              |      | 57,5                    | 54,75                | 112,25                 |
| F.F.M. Bogaert                          |      | 24                      | 9                    | 33                     |
| J.E. de kraker<br>secretaris            |      | 20                      | 9                    | 29                     |

## 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 (Nieuwlandseweg)*

Dit jaar is hier buitenschilderwerk uitgevoerd.

#### *Complex 2 (B.Langebeekestraat)*

Bij de duplexwoningen zijn bij 2 woningen doucheverbeteringen aangebracht.

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

Bij alle woningen van de complexen 3 en 4 zijn dit jaar nieuwe kunststofkozijnen aangebracht. Als beglazing is triple beglazing toegepast. Tevens is er vraag gestuurde mechanische ventilatie in de woningen aangebracht. In de woonkamer is hiervoor een CO2 melder gemonteerd en in de badkamer een vochtmeter. De toevoer van lucht geschiedt door zelfregelende ventilatieroosters. In de Radermacherstraat zijn geluidsisolerende ventilatieroosters toegepast, i.v.m. geluidseisen m.b.t. de nabijheid snelweg.

Bewoners hebben inspraak gehad in de kleurkeuze van de draaiende delen en de uitvoering van de voordeur.

Tevens zijn bij deze woningen (behalve de Radermacherstraat) de zinken goten vervangen.

In één woning is de cv-ketel vervangen.

#### *Complex 14 (Bremstraat/Korenbloemlaan)*

Bij één woning is de cv-ketel vervangen.

#### *Complex 18 (Middelgat/Oostgat)*

Bij 9 woningen zijn keukenverbeteringen aangebracht.

#### *Complex 19 (Molenzicht/Tuindorp)*

Bij 9 woningen zijn toiletverbeteringen aangebracht.

De cv ketels van de woningen waren aan vervanging toe. Besloten is de woningen nu te voorzien van een hybride warmtepomp. Het buitendeel van de warmtepomp is op het dak van de bergingen aangebracht. Op het dak van de woningen worden ook nog zonnepanelen aangebracht (uitvoering in 2019). Dit zijn de eerste hybride warmtepompen in het bezit van WBV Arnemuiden.

#### *Complex 20 (Veersegat)*

Dit jaar is hier buitenschilderwerk uitgevoerd.

Bij 8 woningen zijn keukenverbeteringen uitgevoerd.

#### *Complex 21 (Noordwal)*

Dit jaar is hier het buitenschilderwerk uitgevoerd.

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

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



## 6. HET WONINGBEZIT

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

| Soort woning                        | Aantal |
|-------------------------------------|--------|
| Naoorlogse woningen tot en met 1957 | 37     |
| Naoorlogse woningen 1958 tot 1975   | 212    |
| Woningen dynamische kostprijs huur  | 93     |
| Woningen normkostensysteem 1988     | 6      |
| Nieuwbouw 2010                      | 24     |
| Nieuwbouw 2017                      | 8      |
|                                     | 380    |

Het totale bezit per 31 december 2018 bedraagt 380 woningen.

### Verkoop woningen.

Het beleid is dat er tot verkoop overgegaan wordt wanneer dit (financieel) noodzakelijk is of wanneer de woningen langdurig leeg staan. Bij eventuele verkoop is uitgegaan van de in het vorige voorraadbeheersplan benoemde verkoopvijver. Wel is besloten de verkoop van de duplexwoningen te stimuleren. Dit heeft resultaat gehad. Dit jaar zijn vier (duplex) woningen (B. Langebeekstraat, 20, 20A en 22, 22A) verkocht.

### Plannen nieuwbouwwoningen.

In december 2017 zijn de 8 Nul op de Meter (NOM) woningen opgeleverd en verhuurd. In de volgende fase van Hazenburg II is nog een kavel beschikbaar voor 8 of 9 sociale huurwoningen.

Het bestuur onderzoekt de mogelijkheden om hier ook weer NOM woningen te realiseren. Het besluit hierover zal in 2019 genomen worden.

Verder is begonnen met planvorming m.b.t. de herstructurering in de van Vollenhovenstraat. Het eerste gedeelte van het complex staat gepland voor sloop in 2020.

Voor beide projecten is Marsaki Vastgoed bv betrokken voor de projectontwikkeling en begeleiding.

## 7. WONINGAANPASSINGEN/ WONEN EN ZORG

### Woningaanpassingen

Dit jaar zijn er geen woningaanpassingen uitgevoerd.

### Wonen en zorg

In Arnhem zijn voldoende woonzorgwoningen aanwezig.

### Huisvesting bijzondere doelgroepen.

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

WBV Arnhem verhuurt één woning aan St. Arduin.

## 8. TOEWIJZING EN VERHUUR VAN WONINGEN

### Woningtoewijzing

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

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

### Aantallen verhuringen

Aantallen eenpersoonshuishoudens:

| Leeftijd | Inkomen  | Huurklasse |             |       |
|----------|----------|------------|-------------|-------|
|          |          | ≤ 417      | > 417 < 597 | > 597 |
| < 66     | ≤ 22.400 | 10         | 6           | 0     |
| < 66     | > 22.400 | 0          | 0           | 3     |
| ≥ 66     | ≤ 22.400 | 0          | 0           | 0     |
| ≥ 66     | > 22.400 | 0          | 0           | 1     |

Aantallen tweepersoonshuishoudens:

| Leeftijd | Inkomen  | Huurklasse |             |       |
|----------|----------|------------|-------------|-------|
|          |          | ≤ 417      | > 417 < 597 | > 597 |
| < 66     | ≤ 30.400 | 2          | 3           | 0     |
| < 66     | > 30.400 | 0          | 0           | 0     |
| ≥ 66     | ≤ 30.400 | 0          | 1           | 0     |
| ≥ 66     | > 30.400 | 0          | 0           | 0     |

Aantallen drie en meerpersoonshuishoudens:

| Leeftijd | Inkomen  | Huurklasse |             |       |
|----------|----------|------------|-------------|-------|
|          |          | ≤ 417      | > 417 < 640 | > 640 |
| < 66     | ≤ 30.400 | 0          | 6           | 0     |
| < 66     | > 30.400 | 0          | 0           | 0     |
| ≥ 66     | ≤ 30.400 | 0          | 0           | 0     |
| ≥ 66     | > 30.400 | 0          | 0           | 0     |

### Geschillencommissie Walcheren.

Door een fusie tussen de corporaties Woonburg en Zeeuwend, verdergaand onder de naam Zeeuwend, is het werkgebied uitgebreid met Schouwen-Duiveland. Eind van dit jaar heet de commissie nu "Klachtencommissie woningcorporaties Walcheren en Schouwen-Duiveland".

Bij de geschillencommissie zijn dit jaar 2 geschillen binnengekomen. Slechts 1 geschil is behandeling genomen. Geen van de geschillen had betrekking op WBV Arnhem.

Op 31 december bestond de commissie uit de volgende personen:

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

De geschillencommissie heeft minimaal een maal per jaar overleg met de directeuren/bestuurders van de corporaties.

#### Mutatiegraad

| Jaar | Mutatiegraad | Huurtoeslaguitkeringen in % van nieuwe toewijzingen |
|------|--------------|---|
| 2018 | 8,42%        | Niet bekend (huurtoeslag)                           |
| 2017 | 5,99%        | Niet bekend (huurtoeslag)                           |
| 2016 | 9,30%        | Niet bekend (huurtoeslag)                           |

#### Huurprijzen en huurbetalingen

Huurverhogingen per 1 juli:

| Jaar | Gemiddelde huurverhoging |
|------|--------------------------|
| 2018 | 2,02 %                   |
| 2017 | 1,3 %                    |
| 2016 | 1,75 %                   |

Huurprijsdifferentiatie 2018:

| Huurverhoging | 2018  |
|---------------|-------|
| 0%            | 28%   |
| > 0% < 2%     | 8,4%  |
| 2%            | 0%    |
| > 2% < 5%     | 63,6% |
| 5%            | 0%    |
| 6,5%          | 0%    |

**Huurprijsklasse per 1 juli 2018:**

| Kale huurprijs | Aantal woningen | Percentage |
|----------------|-----------------|------------|
| ≤ 417          | 76              | 20%        |
| > 417 en < 597 | 227             | 59,8%      |
| > 597 en < 640 | 48              | 12,6%      |
| > 640          | 29              | 7,6%       |

**Huurderving (huren en vergoedingen):**

| Jaar | Huurderving in % van jaarhuur |
|------|-------------------------------|
| 2018 | 0,65 %                        |
| 2017 | 0,40 %                        |
| 2016 | 0,33 %                        |

**Huurachterstand**

Indeling aantal maandbedragen huurachterstand naar aantal actieve contracten:

|                                   | 2018  | 2017  | 2016  |
|-----------------------------------|-------|-------|-------|
| Geen huurachterstand              | 88,2% | 87,2% | 86,7% |
| Tot en met 1 maand                | 7,9%  | 8,4%  | 10,1% |
| Tot en met 2 maanden              | 1,6%  | 2,1%  | 0,8%  |
| Tot en met 3 maanden              | 0,8%  | 1,0%  | 0,5%  |
| 4 maanden en meer                 | 1,5%  | 1,3%  | 1,9%  |
| Totaal aandeel actieve contracten | 11,8% | 12,9% | 15,3% |

|   | 2018          | 2017          | 2016          |
|---|---------------|---------------|---------------|
| Aantal huidige huurders                     | 45            | 49            | 50            |
| Gemiddeld bedrag                            | 588           | 587           | 466           |
| <i>Totaal bedrag</i>                        | <i>26.443</i> | <i>28.803</i> | <i>23.317</i> |
| % van totaal huur en vergoedingen           | 1,1%          | 1,3%          | 1,06%         |
| Aantal vertrokken huurders                  | 8             | 9             | 5             |
| Gemiddeld bedrag                            | 124           | 355           | 270           |
| <i>Totaal bedrag</i>                        | <i>994</i>    | <i>3.193</i>  | <i>1.349</i>  |
| % van totaal huur en vergoedingen           | 0,04%         | 0,1%          | 0,06%         |
| Totaal generaal bedrag huidig en vertrokken | 27.437        | 41.996        | 24.666        |
| Totaal generaal % van huur en vergoedingen  | 1,2%          | 1,6%          | 1,1%          |
| % aandeel vertrokken huurders totaal bedrag | 3,8%          | 7,6%          | 5,8%          |

De huurstanden zijn niet beïnvloed door afgeboekte vorderingen.

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

**Leefbaarheid en buurtbemiddeling**

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

In 2006 is op initiatief van de gemeente Middelburg, Politie Zeeland, Stichting Welzijn Middelburg, Woongoed Middelburg en Woningbouwvereniging Arnemuiden het project buurtbemiddeling van

start gegaan. Buurtbemiddeling heeft zich intussen uitgebreid naar gemeente Vlissingen. Buurtbemiddeling Walcheren bemiddelt bij ruzies tussen burens of buurtgenoten. De buurtbemiddelaar is een vrijwilliger die luistert, zonder zelf een oordeel te geven en probeert samen met partijen naar een oplossing van het conflict te zoeken. Iedere inwoner van Middelburg kan gratis gebruik maken van buurtbemiddeling. Woningbouwvereniging Arnemuiden, Woongoed Middelburg en de gemeente financieren dit project. Kosten voor WBV Arnemuiden bedragen € 2.000,-- per jaar.

## 9. INSTANDHOUDEN EN VERBETEREN VAN ONROERENDE ZAKEN

| Uitgaven          | 2018    | 2017    |
|-------------------|---------|---------|
| Klachtenonderhoud | 137.342 | 169.327 |
| Mutatieonderhoud  | 37.987  | 44.272  |
| Totaal            | 175.329 | 213.599 |

| Klachtenonderhoud | Aantal klachten | Kosten per klacht |
|-------------------|-----------------|-------------------|
| 2018              | 543             | 253               |
| 2017              | 578             | 293               |

| Mutatieonderhoud | Aantal mutaties | Kosten per mutatie |
|------------------|-----------------|--------------------|
| 2018             | 32              | 1139               |
| 2017             | 23              | 1925               |

### Planmatig onderhoud:

|                 |                    |
|-----------------|--------------------|
| Begroting 2018  | € 1.290.474        |
| Realisatie 2018 | € <u>1.129.420</u> |
| Over            | € 161.054          |

Onderschrijving is voornamelijk ontstaan door:

|                            |                 |
|----------------------------|-----------------|
| Uitvoering naar 2019       | € 46.797        |
| Niet uitgevoerd            | € 40.639        |
| Uitvoering verder dan 2019 | € 60.864        |
| Goedkoper uitgevoerd       | € <u>12.754</u> |
| Totaal                     | € 161.054       |

### Uitleg verschillen:

|                                   |                 |
|-----------------------------------|-----------------|
| Uitvoering naar 2019:             |                 |
| Voegwerk diverse complexen        | € 16.962        |
| Keukenblok vervangen complex 2    | € 3.240         |
| Binnendeuren vervangen complex 14 | € 11.664        |
| Cv-ketel vervangen complex 14     | € 1.324         |
| Schilderwerk complex 19           | € <u>13.607</u> |
| Totaal                            | € 46.797        |

### Niet uitgevoerd:

|            |  |                |
|------------|--|----------------|
| Complex 1  | nokvorsten niet vervangen i.v.m. sloop 2030                  | € 8.599        |
| Complex 2  | 2 woningen hebben niet meegedaan aan doucheverbetering.      | € 10.000       |
| Complex 4  | keukenverbeteringen niet uitgevoerd                          | € 4.535        |
| Complex 4  | geen onderhoud kozijnen i.v.m. vervanging                    | € 842          |
| Complex 7  | keuken verbetering was al uitgevoerd                         | € 3.628        |
| Complex 13 | ontluchtingen reeds vervangen                                | € 386          |
| Complex 19 | bij verschillende woningen geen toiletverbetering uitgevoerd | € 11.000       |
| Complex 23 | cv en mechanische ventilatie nog onder garantie              | € <u>1.645</u> |
| Totaal     |  | € 40.639       |

## Uitvoering verder dan 2019:

|            |                                  |   |              |
|------------|----------------------------------|---|--------------|
| Complex 8  | leidingwerk vervangen            | € | 9.330        |
| Complex 8  | binnendeuren vervangen           | € | 1.167        |
| Complex 11 | voegwerk vervangen               | € | 8.633        |
| Complex 14 | keukenblok vervangen             | € | 1.906        |
| Complex 14 | goten vervangen                  | € | 10.367       |
| Complex 19 | voegwerk/schoorstenen vervangen  | € | 25.659       |
| Complex 20 | kitvoegen/mechanische ventilatie | € | 2.442        |
| Complex 22 | onderhoud mechanische ventilatie | € | <u>1.360</u> |
| Totaal     |                                  | € | 60.864       |

Verschillende werkzaamheden zijn goedkoper uitgevoerd. € 12.754

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

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

Het volgende voorstel is voorgelegd:

Huurverhoging 2018: Huren van bewoners met inkomen tot € 41.056 mogen max. 3,9% stijgen, boven deze inkomensgrens mogen de huren maximaal met 5,4% verhoogd worden. De corporaties moeten zich echter houden aan de huursombenadering, waardoor de maximale huurverhoging op corporatie niveau niet boven de 2,4% mag uitkomen. Bestuur stelt een huurverhoging voor van 2,4%. Woningen die aan de streefhuur zitten van rond de 75 % van de maximaal redelijke huur krijgen geen huurverhoging. Gemiddeld zal de huurverhoging voor de zittende huurders uitkomen op 2,02%. Bij mutatie (verhuizing) zal de huur worden verhoogd totdat gemiddeld 2,4% wordt bereikt.

Op deze vergadering is kort ingegaan op de invoering van de Algemene Verordening Gegevensbescherming (AVG).

In de gecombineerde ledenvergadering/huurdersoverleg van 27 juni 2018 is de jaarrekening en jaarverslag 2017 toegelicht. De vergadering kon hiermee instemmen. In deze vergadering is ook het nieuwe ondernemingsplan en portfeuilleplan besproken.

In de gecombineerde ledenvergadering/huurdersoverleg van 11-12-2018 is de begroting van 2019 toegelicht.

Ook zijn de gewijzigde statuten toegelicht. De vergadering ging akkoord met deze wijzigingen. De statutenwijziging moeten nog wel door de minister worden goedgekeurd.

In het bestuur waren geen mutaties.

In de RVC was wel een mutatie. Dhr. Platteeuw is afgetreden i.v.m. het bereiken van zijn maximale zittingsduur. De RVC bestaat nu weer uit 3 personen. De voorzitter kondigt aan dat er in maart 2019 een rondetafelconferentie gehouden zal worden samen met bewonersorganisatie de Hoogaars.

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

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

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

Met ingang van de nieuwe Woningwet is overleg tussen verhuurder en huurders-en bewonersorganisaties steeds belangrijker. Vandaar dat vorig jaar de bewonersorganisatie de Hoogaars is opgericht. Deze bewonersorganisatie valt onder de paraplu van de Huurders Vereniging Middelburg (HVM). Het Bestuur heeft met de Hoogaars overleg gepleegd over de huurverhoging en bod aan de gemeente. Ook het nieuwe ondernemingsplan en portfeuilleplan is met de Hoogaars besproken. Tevens zijn voorbereidingen getroffen voor een rondetafelconferentie in maart 2019. Hierin zullen WBV Arnemuiden en de Hoogaars gezamenlijk optrekken. De bedoeling is om huurders in beweging te krijgen en bij hun ideeën op te halen om het wonen (in de breedste zin) in Arnemuiden te verbeteren.

Woningbouwvereniging Arnemuiden beschikt over een regeling verhuiskostenvergoeding. In 2018 is hier geen gebruik van gemaakt.



**Wijkopruimdag.**

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

WBV Arnemuiden heeft de wijkopruimdag ook dit jaar samen laten vallen met de landelijke burendag. De bedoeling van de wijkopruimdag is, om ook samen met de buurt, de woonomgeving rondom de woningen te verbeteren. Samen werken bevordert bevordert het wij(k)gevoel! Zaterdag 21 september 2018 was het weer zover.

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

**11. GOVERNANCE****Visitatie**

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

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

In 2019 worden voorbereidingen gestart voor een volgende visitatie welke voor maart 2020 uitgevoerd moet zijn.

**Ondernemingsplan**

In 2017 is begonnen met maken van een nieuw ondernemingsplan en portefeuilleplan.

In het ondernemingsplan worden de belangrijkste beleidsdoelstellingen voor de eerstvolgende vijf jaar beschreven.

Adviesbureaus Rigo en GenP Governance hebben het bestuur ondersteund is het realiseren van deze plannen.

De plannen zijn voorgelegd aan de bewonersorganisatie de Hoogaars en toegelicht aan de gemeente Middelburg, beiden waren positief over de ambitieuze plannen.

Beide plannen geven aan dat WBV Arnemuiden ambitie heeft om in de komende jaren het bezit te verbeteren/ te verjongen.

**Risicoprofiel**

Woningbouwvereniging Arnemuiden is zich goed bewust van de huidige risico's die zij loopt met betrekking tot haar functioneren.

De kern van de risico's is te vinden in de kwetsbaarheid van de organisatie en haar verouderd woningbezit in het kader van de verduurzaming. Voor een uitgebreide beschrijving van de onderkende risico's en de manier waarop zij deze mitigeert, verwijzen wij naar het ondernemingsplan wat gepubliceerd is op de website.

**Statutenwijziging**

De Veegwet Wonen is op 1 juli 2017 in werking getreden. Per die datum zijn de Woningwet en het Besluit toegelaten instelling volkshuisvesting (Btiv) gewijzigd. De Veegwet repareert een aantal punten in de Woningwet en bevat een aantal aanpassingen die de Woningwet voor corporaties, gemeenten, huurders en de toezichthouder beter uitvoerbaar maken. De wijziging brengt ook mee dat woningcorporaties hun statuten vóór 1 januari 2019 in overeenstemming moeten brengen met de wet. WBV Arnemuiden heeft haar statuten gewijzigd. Deze wijziging is door de leden in de ledenvergadering van 11 december 2018 goedgekeurd. Op 31 december 2018 is de goedkeuring van de Minsister ontvangen.

**Governance**

In 2018 het bestuur verschillende vergaderingen belegd om samen met de RVC governancezaken te bespreken.

## 12. FINANCIËEL BEHEER EN BELEID

### Jaarrekening versus begroting

| <b>WINST- EN VERLIESREKENING (x € 1.000)</b>                                   | <b>Jaarrekening<br/>2018</b> | <b>Begroting<br/>2018</b> |
|--|------------------------------|---------------------------|
| <b>Exploitatie vastgoedportefeuille</b>  |                              |                           |
| Huuropbrengsten  | 2.293                        | 2.267                     |
| Opbrengsten servicecontracten  | 72                           | 88                        |
| Lasten servicecontracten   | -44                          | -52                       |
| Lasten verhuur- en beheeractiviteiten  | -358                         | -387                      |
| Lasten onderhoudsactiviteiten  | -1.305                       | -1.553                    |
| Overige directe operationele lasten exploitatie bezit                          | -268                         | -390                      |
| Afschrijvingen (im)materiële vaste activa en vastgoedportefeuille              | -6                           | -5                        |
|  | <b>384</b>                   | <b>-32</b>                |
| <b>Verkoop vastgoedportefeuille</b>  |                              |                           |
| Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille  | 190                          | 0                         |
| Toegerekende organisatiekosten   | 0                            | 0                         |
| Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille                                      | -150                         | 0                         |
|  | <b>40</b>                    | <b>0</b>                  |
| <b>Waardeveranderingen vastgoedportefeuille</b>                                |                              |                           |
| Overige waardeveranderingen (im)materiële vaste activa en vastgoedportefeuille | <b>2.151</b>                 | <b>829</b>                |
| <b>Overige organisatiekosten</b>   |                              |                           |
| Overige organisatiekosten *  | -139                         | 0                         |
| Leefbaarheid   | -7                           | -0                        |
| Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten                                  | 2                            | 0                         |
| Rentelasten en soortgelijke kosten   | -214                         | -214                      |
|  | <b>-358</b>                  | <b>-214</b>               |
| <b>Resultaat gewone bedrijfsuitoefening voor belastingen</b>                   | <b>2.217</b>                 | <b>583</b>                |
| Vennootschapsbelasting   | -86                          | -28                       |
| <b>Resultaat na belastingen</b>  | <b>2.131</b>                 | <b>555</b>                |

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

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

Het jaar 2018 kenmerkt zich door en wederom sterk aangetrokken woningmarkt ten opzichte van 2017. Zowel in de koop- als huurmarkt blijft een toenemende interesse bestaan. Voor de woningportefeuille van WBV Arnemuiden heeft dit tot een stijging van de marktwaarde gezorgd. De totale omvang van de woningportefeuille van WBV Arnemuiden is van € 33 miljoen gegroeid naar een waarde van € 35 miljoen. Dit betreft een waardegroei van 6,1%.

De positieve waardeontwikkeling is vooral het gevolg van een verder aangetrokken koopmarkt, waarin de toegenomen vraag en krapte resulteren in een leegwaarde groei per m<sup>2</sup> van onze vastgoedportefeuille. De lage rentestand is hier mede een bepalende factor in.

De huurprijsontwikkeling van het sociale vastgoed heeft een neerwaartse invloed gehad op de waardeontwikkeling. Hoewel de ontwikkeling van de contracthuur positief is, blijft deze achter ten opzichte van 2017 door een gematigde huurverhoging en passend toewijzen. Hiermee geven wij invulling aan onze maatschappelijke taak op het gebied van betaalbaarheid.

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

In de Richtlijnen voor de Jaarverslaggeving heeft Richtlijn 645 betrekking op de jaarverslaggeving van Toegelaten Instellingen (hierna 'woningcorporaties'). In 2018 alsmede recent in 2019 zijn bepalingen van Richtlijn 645 aangepast. Daarmee is de bedrijfswaarde komen te vervallen en doet de beleidswaarde haar intrede.

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

De beleidswaarde vormt een onderdeel van het Verticaal toezichtmodel van de Aw en WSW. Het jaar 2019 is een overgangsjaar naar een definitief normenkader. De uitkomsten van de beleidswaarde in het jaarverslag 2018 van alle corporaties zal voor de Aw en WSW als input dienen om een definitieve sectornorm voor LTV en solvabiliteit vast te stellen. WSW en de Aw hebben aangegeven dat gedurende 2019 de voorlopige norm voor de LTV 75% blijft en voor de solvabiliteit 20%. Bovendien is er een overgangsregime van Aw en WSW van toepassing voor het proces van borging dat de borgingsruimte gedurende dit overgangsjaar bepaald. De borgingsruimte wordt in deze overgangsfase dan ook o.b.v. een bredere analyse van de financiële positie van de individuele corporaties bepaald.

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

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

Overeenkomstig de regelgeving is geen vergelijkend cijfer ultimo 2017 bepaald, reden waarom in het overgangsjaar 2018 geen ontwikkeling in de beleidswaarde kan worden toegelicht. Op basis van ervaringen uit dit boekjaar kan de externe toezichthouder besluiten nadere invulling te geven aan het begrip beleidswaarde. Mogelijke onzekerheden in de uitgangspunten die samenhangen met de verdere ontwikkeling van dit waardebegrip kunnen leiden tot aanpassingen in de beleidswaarde in komende perioden, onder meer samenhangen met:

- Aanpassing van de huurstijgingsparameter bij bepaling van de beleidswaarde is de (bij mutatie van de woning te realiseren) markthuur aangepast naar de streefhuur. Deze is gebaseerd op een schatting door WBV Arnemuiden van de nieuwe huur bij mutatie mede rekening houdend met wettelijke bepalingen zoals passend toewijzen, prestatieafspraken en afspraken met de huurdersvereniging over huursomstijging en de huursom. In de praktijk kan de huurstijging, de streefhuur en de huursom afwijken van de uitgangspunten in de beleidswaarde vanwege onder andere afwijkingen in de mutatiegraad en de dan geldende kaders voor het passend toewijzen en het huursombeleid.
- Bepaling van de toegepaste disconteringsvoet, welke ultimo 2018 in de beleidswaardebepaling niet is aangepast ten opzichte van de in het Handboek modelmatig waarden marktwaarde 2018 opgenomen disconteringsvoet voor het type vastgoedbezit en regio waarin WBV Arnemuiden actief is. In theorie kan een lager risicoprofiel worden verondersteld in de beleidswaarde door inrekenen van een lagere huur (betaalbaarheid) en hogere kwaliteit (onderhoud). Doordat de disconteringsvoet bij doorexplotatie meer betekenis heeft gekregen krijgt de bepaling van deze disconteringsvoet meer aandacht. Het is denkbaar dat hierdoor de disconteringsvoet de komende jaren nog een ontwikkeling gaat doormaken.
- Toepassing van nadere standaardisatie voor bepaling van onderhoudskosten versus investeringen en/of toerekening van niet direct vastgoedgerelateerde bedrijfslasten.
- Toepassing van nadere standaardisatie voor bepaling van beheerskosten.

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

Het bestuur van WBV Arnemuiden heeft een inschatting gemaakt van het gedeelte van het eigen vermogen dat bij ongewijzigd beleid niet of eerst op zeer lange termijn realiseerbaar is. Deze schatting ligt in lijn met het verschil tussen de beleidswaarde van het DAEB-bezit in exploitatie en de marktwaarde in verhuurde staat van dit bezit en bedraagt circa € 15 miljoen. Het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde ultimo 2018 bestaat uit de volgende onderdelen.

|                                 | X € 1000 | X € 1.000 |
|---------------------------------|----------|-----------|
| Marktwaarde verhuurde staat     |          | 35.034    |
| Beschikbaarheid (doorexpluiten) | 3.834    |           |
| Betaalbaarheid (huren)          | 5.251    |           |
| Kwaliteit (onderhoud)           | 2.702    |           |
| Beheer (beheerskosten)          | 2.920    |           |
| Subtotaal                       | 14.707   |           |
| Beleidswaarde                   |          | 20.327    |

Dit impliceert dat circa 47 % van het totale eigen vermogen niet of eerst of zeer lange termijn realiseerbaar is. Gezien de volatiliteit van (met name) de beleidswaarde, is dit aan fluctuaties onderhevig.

### Liquiditeits- en vermogenspositie

Ontwikkeling van de rentabiliteit:

|                                  | 2019 | 2020 | 2021 | 2022 | 2023 |
|----------------------------------|------|------|------|------|------|
| Rentabiliteit eigen vermogen (%) | 4,0  | 1,5  | 3,8  | 4,7  | 4,7  |

Ontwikkeling van de solvabiliteit:

|                   | 2019 | 2020 | 2021 | 2022 | 2023 |
|-------------------|------|------|------|------|------|
| Solvabiliteit (%) | 86,7 | 85,0 | 86,0 | 87,0 | 88,5 |

Ontwikkeling van de liquiditeit:

|               | 2019 | 2020 | 2021 | 2022 | 2023 |
|---------------|------|------|------|------|------|
| Current ratio | 1,3  | 1,0  | 1,0  | 1,3  | 1,8  |

De ratio's zijn overgenomen uit de vastgestelde en goedgekeurde begroting 2019. Voor een uitgebreid (historisch) overzicht van de ratio's wordt u verwezen naar 'bijlage 1 Kengetallen', onderdeel van de jaarrekening.

Als gevolg van de voorgenomen vervanging van woningen in de Van Vollenhovenstraat in 2020 is er in dat jaar een waardedaling van de vastgoedportefeuille begroot. Om die reden zal het resultaat lager zijn en is de rentabiliteit op het eigen vermogen lager dan gebruikelijk.

**Meerjarenprognose**

Ontwikkeling van het jaarresultaat (x € 1.000):

|  | 2019         | 2020         | 2021         | 2022         | 2023         |
|--|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
| <b>Exploitatie vastgoedportefeuille</b>  |              |              |              |              |              |
| Huuropbrengsten  | 2.308        | 2.354        | 2.510        | 2.590        | 2.664        |
| Opbrengsten servicecontracten  | 82           | 84           | 90           | 93           | 95           |
| Lasten servicecontracten   | -51          | -52          | -54          | -55          | -57          |
| Lasten verhuur- en beheeractiviteiten  | -391         | -407         | -417         | -427         | -435         |
| Lasten onderhoudsactiviteiten  | -570         | -568         | -869         | -659         | -785         |
| Overige directe operationele lasten exploitatie bezit                          | -407         | -396         | -403         | -413         | -410         |
| Afschrijvingen (im)materiële vaste activa en vastgoedportefeuille              | -5           | -5           | -5           | -5           | -4           |
|  | <b>966</b>   | <b>1.010</b> | <b>852</b>   | <b>1.124</b> | <b>1.068</b> |
| <b>Verkoop vastgoedportefeuille</b>  |              |              |              |              |              |
| Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille  | 0            | 0            | 0            | 0            | 0            |
| Toegerekende organisatiekosten   | 0            | 0            | 0            | 0            | 0            |
| Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille                                      | 0            | 0            | 0            | 0            | 0            |
|  | <b>0</b>     | <b>0</b>     | <b>0</b>     | <b>0</b>     | <b>0</b>     |
| <b>Waardeveranderingen vastgoedportefeuille</b>                                |              |              |              |              |              |
| Overige waardeveranderingen (im)materiële vaste activa en vastgoedportefeuille | 452          | -355         | 568          | 613          | 707          |
| <b>Overige organisatiekosten</b>   |              |              |              |              |              |
| Leefbaarheid   | 0            | 0            | 0            | 0            | 0            |
| Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten                                  | 0            | 0            | 2            | 7            | 16           |
| Rentelasten en soortgelijke kosten   | -203         | -203         | -204         | -193         | -181         |
|  | <b>-203</b>  | <b>-203</b>  | <b>-202</b>  | <b>-186</b>  | <b>-165</b>  |
| <b>Resultaat gewone bedrijfsuitoefening voor belastingen</b>                   | <b>1.215</b> | <b>452</b>   | <b>1.218</b> | <b>1.551</b> | <b>1.610</b> |
| Vennootschapsbelasting   | -182         | -5           | -209         | -260         | -270         |
| <b>Resultaat na belastingen</b>  | <b>1.033</b> | <b>447</b>   | <b>1.009</b> | <b>1.291</b> | <b>1.340</b> |

De meerjarenprognose is overgenomen uit de vastgestelde en goedgekeurde begroting 2019.

### 13. VERKLARING BESTUUR

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

Arnhem, 19 juni 2019

Was getekend  
L.A. van Mal, voorzitter

Was getekend  
F.F.M. Bogaert, penningmeester

Was getekend  
J.E. de Kraker, secretaris

## 13. VERSLAG RAAD VAN COMMISSARISSEN

### 1: Inleiding

Voor u ligt het jaarverslag van de Raad van Commissarissen van de WBV Arnemuiden over het jaar 2018. Een jaar waarin bestuur en medewerkers een grote inspanning hebben verricht om een positieve bijdrage te leveren aan de volkshuisvesting in Arnemuiden. Zeker gezien de steeds zwaardere eisen die door de overheid aan woningbouwverenigingen stelt, en de maatschappelijke opgaven waar ze voor staan (denk bijvoorbeeld aan de verduurzaming van het woningbezit), spreken wij als toezichthouder onze waardering uit voor de professionele manier waarop het team van bestuur en medewerkers er de schouders onder heeft gezet.

Nadat in 2017 afscheid genomen is van 2 leden van de raad, is eind 2018 afscheid genomen van de heer J.A. Platteeuw wegens het bereiken van de statutaire zittingsduur. Bij diverse gelegenheden is door alle betrokkenen een grote waardering uitgesproken voor het vele werk dat hij - in goede samenwerking met bestuur en medewerkers - heeft verzet. De Raad van Commissarissen bestaat eind 2018 weer uit 3 personen. De heer H. Schild is na aftreden van de heer Platteeuw benoemd tot voorzitter van de raad. Wij zien terug op een productief jaar waarin, naast het verantwoord afhandelen van de lopende zaken ook belangrijke stappen zijn gezet om WBV Arnemuiden klaar te hebben en te houden voor de toekomst.

H. Schild  
Voorzitter Raad van Commissarissen  
WBV Arnemuiden

### 2: Over besturen en toezicht houden

#### 2.1 Onze visie op toezicht en toetsing

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

De Raad van Commissarissen handelt op basis van de bevoegdheden die in de statuten zijn omschreven. De werkwijze van de raad is beschreven in het reglement Raad van Commissarissen. Het toezichtkader bestaat uit de hieronder opgenomen kaders:

#### Extern toezichtkader

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

#### Intern toezichtkader

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



**Besturingskader**

Het besturingskader wordt gevormd door het ondernemingsplan 2018 – 2022 en de portefeuillestrategie, de(meerjaren-)begroting en prestatieafspraken met de gemeente.

**Beheersingskader**

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

**Diverse commissies**

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

**Legitimatie**

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

## 2.2. Governance

### 2.2.1. Een vernieuwde Governancecode

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

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

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

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

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

## 2.3. Implementatie governance in verslagjaar

Dit jaar heeft WBV Arnhem diverse stukken gewijzigd en nieuwe stukken opgesteld. De volgende stukken zijn gewijzigd/opgesteld en door de Raad goedgekeurd:

- Statuten
- Implementatie AVG
- Goedkeuren begroting 2019
- Goedkeuren visie op toezicht en bestuur 19-3-2018
- Goedkeuren jaarverslag 2017

Dit jaar zijn er twee vergaderingen, samen met het bestuur belegd waar de diverse governance-documenten besproken zijn.

De Raad van Commissarissen heeft zich in 2018 georiënteerd over wat er onder de stakeholders leeft door middel van gesprekken met huurders en informele gesprekken met externe belanghebbenden.

In 2018 heeft de Raad van Commissarissen het interne functioneren van de raad geëvalueerd. Deze zelfevaluatie is uitgevoerd onder begeleiding van een extern bureau (G en P Governance). De Raad heeft deze evaluatie als bijzonder zinvol ervaren.

## Hoofdstuk 3: Verslag vanuit toezichthoudende rol

### 3.1. Toezicht op strategie

#### Compliance

Op een actieve manier borgen we de naleving van wet- en regelgeving, branche governance regelingen, regelingen van (toezichthoudende) overheidsinstanties, afspraken met stakeholders en intern geldende regels. Sinds de implementatie van de Woningwet 2015 en de daarop volgende Veegwet bestaat scherpe aandacht voor wijzigingen in wet- en regelgeving. Onze proceseigenaren volgen ontwikkelingen in wet- en regelgeving op de voet. Daarnaast zijn de interne audits gericht op de naleving van wet- en regelgeving (compliance).

#### Toezicht op implementatie

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

- Prestatieafspraken
- Waardering van het vastgoed op beleidswaarde
- Aanpassing van de statuten aan de Woningwet 2015;
- Voorafgaande goedkeuring door de Raad van Commissarissen van grote investeringen (hoger dan € 250.000);
- Evaluatie bestuur

#### 3.1.1 Samenwerkingsverbanden

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

### 3.2. Toezicht op financiële en operationele prestaties

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

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

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

De Raad van Commissarissen houdt toezicht op statutair toegewezen beslissingen, zoals belangrijke beslissingen over strategie, organisatie, investeringen en prestaties van de woningbouwvereniging. In dit hoofdstuk legt de Raad van Commissarissen verantwoording af over de wijze waarop toezicht is gehouden op de zaken welke zich hebben voorgedaan met betrekking tot het boekjaar 2018.

Uitgangspunten voor het toezicht zijn het nieuwe beleidsplan en de jaarbegroting 2018. Er is op toegezien of de werkelijke gang van zaken binnen het kader hiervan heeft plaatsgevonden. Daarnaast is gekeken of de besluiten van het bestuur passen binnen de koers van het ondernemingsplan.

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

Eind 2017 vond een accountantswissel plaats. De externe accountantscontrole van de jaarrekening en het jaarverslag is in 2018 voor het eerst uitgevoerd door Baker Tilly Berk. Ook dit jaar heeft deze accountant (nu Baker Tilly) deze controle uitgevoerd.

De accountant heeft het jaarverslag en het accountantsrapport in het bijzijn van het bestuur en de Raad van Commissarissen besproken. Baker Tilly Berk heeft de jaarrekening 2018 voorzien van een goedkeurende controleverklaring.

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

### **3.2.1. Waardering op marktwaarde, beleidswaarde**

In 2018 is de beleidswaarde geïntroduceerd.

Sinds de invoering van het handboek marktwaardering wordt onderzocht op welke wijze de bedrijfswaarde vervangen kan worden door een waardebegrip dat meer verband houdt met de marktwaarde in verhuurde staat. In het met ingang van 1 januari 2019 ingevoerde gezamenlijke beoordelingskader van de Autoriteit woningcorporaties (Aw) en het Waarborgfonds Sociale woningbouw (WSW) is de beleidswaarde relevant voor de bepaling van een aantal financiële ratio's. De beleidswaarde vervangt hierin de tot en met verslagjaar 2017 gehanteerde bedrijfswaarde en veronderstelt een indicatie te geven van de door de corporaties binnen haar missie, beleid en vastgoedstrategie te realiseren netto contante waarde van de kasstromen van haar onroerende zaken in exploitatie.

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

Op 19 juni 2019 is de jaarrekening 2018 en het accountantsverslag besproken tussen bestuur, externe accountant en Raad van Commissarissen. De Raad van Commissarissen heeft het jaarverslag en jaarrekening goedgekeurd. In de vergadering van 4 december 2018 heeft de Raad van Commissarissen ingestemd met de Begroting 2019 en de daarop gebaseerde dPi.

### **3.2.3. Managementletter**

In verband met de beperkte omvang van de organisatie is geen separate managementletter opgesteld. Daar waar punten van aanbeveling zich voordoen neemt de accountant deze op in het accountantsverslag. Tevens vindt voorafgaand aan de algemene ledenvergadering een separate bespreking plaats tussen de externe accountant en de Raad van Commissarissen. In deze vergadering stelt de Raad van Commissarissen jaarlijks de vraag aan de accountant in hoeverre bijzonderheden zijn geconstateerd en waar verbeteringen aangebracht zouden kunnen worden in het beheersingskader van Woningbouwvereniging Arnhem. Indien nodig neemt de Raad van Commissarissen actie. In 2018 is dit niet aan de orde geweest.

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

#### *Prestatieafspraken met gemeente Middelburg*

In 2015 zijn met de gemeente prestatieafspraken gemaakt.

In dit document, *Prestatieafspraken Middelburg 2015 tot en met 2017*, zijn de afspraken vastgelegd die de gemeente Middelburg en Woningbouwvereniging Arnhem met elkaar hebben gemaakt. De afspraken hebben betrekking op de nieuwbouwpoging, bestaande woningvoorraad (waaronder betaalbaarheid en duurzaamheidsmaatregelen), woonruimteverdeling, leefbaarheid, opvang en zorg. De looptijd van deze afspraken was 1 januari 2015 tot en met 31 december 2017. In 2018 vonden diverse momenten van afstemming en overleggen plaats tussen de gemeente Middelburg en het bestuur. De totstandkoming van de prestatieafspraken staan voor 2019 gepland.

#### *Bod gemeente*

In de cyclus van prestatieafspraken bracht WBV Arnhem voor 1 juli 2018 de voorgenomen activiteiten voor 2019 uit aan de gemeente en de huurdersorganisatie. Na overleg met de Gemeente Middelburg en de huurdersorganisatie is met dit bod ingestemd. Het bod bood volgens partijen voldoende basis om te komen tot nieuwe prestatieafspraken.

### 3.3.1. Volkshuisvestelijk verslag

#### *Gesprekken met huurders-bewonersorganisatie*

De samenwerking tussen de woningbouwvereniging en bewonersorganisatie "de Hoogaars". is in 2018 geïntensiveerd. Er vindt informatie-uitwisseling plaats over onder andere de huurverhoging en er is proactief gesproken met de bewonersorganisatie over het bod aan de gemeente. Ook zijn diverse bijeenkomsten gehouden om samen met de Hoogaars in 2019 tot een "ronde tafel gesprek" te komen met alle huurders en stakeholders. Het doel hiervan is ideeën ophalen en verzamelen om het wonen en de leefbaarheid in Arnhem te verbeteren.

#### *Woningtoewijzing*

WBV Arnhem is aangesloten bij Zuidwestwonen.nl. Dit woonruimteverdelingssysteem is een aanbodmodel. Woningzoekenden hebben na inschrijving keus uit een breed woningaanbod in bijna geheel Zeeland. Het toewijzingsproces is nagenoeg geautomatiseerd en woningzoekenden kunnen direct zien en inschatten hoeveel kans ze maken op toewijzing van een woning. Aanbod en verantwoording zijn inzichtelijk voor de woningzoekenden.

### 3.3.2. Klachtenbehandeling

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

### 3.3.3. Visitatie

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

In 2015 heeft een visitatie plaats gevonden. Dit is uitgevoerd door visitatiebureau Cognitum.

De uit het visitatierapport voortgevloede adviezen zijn de afgelopen jaren zoveel als mogelijk opgevolgd.

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

Voor 4 maart 2020 vindt opnieuw een visitatie plaats van WBV Arnhem. Hierop anticiperen we in het jaar 2019.

### 3.4. Toezicht op stakeholderdialoog

#### *Stakeholders*

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

### 3.5. Toezicht op risicobeheersing

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

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

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

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

WBV Arnemuiden is slechts één verbinding aangegaan. De woningbouwvereniging maakt sinds 13 juni 2008 deel uit van de Stichting Woonwagengebeheer Zuid-West Nederland. Stichting Woonwagengebeheer Zuid-West Nederland is opgericht in 2001 en bestaat nu uit 11 woningcorporaties. De stichting is eigenaar van 243 standplaatsen en 52 huurwoningwagens. Vorig jaar heeft WBV Arnemuiden een verbindingenstatuut opgesteld. In dit statuut zijn de eisen voor het aangaan van nieuwe verbindingen verwoord. De Raad heeft het statuut goedgekeurd.

### **3.7. Opdrachtgeverschap externe auditor**

#### **3.7.1. Benoeming/beoordeling accountant**

Vorig jaar is na een beoordelingsronde Baker Tilly Berk gekozen als externe accountant voor controle jaarrekening en jaarverslaglegging. Baker Tilly Berk heeft in 2017 de controle voor het jaar 2017 verzorgd. Dit jaar is ook weer aan Baker Tilly Berk (nu Baker Tilly) de opdracht verstrekt voor de jaarcontrole.

### **3.8. Conclusies toezichthoudende rol**

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

## **Hoofdstuk 4: Verslag vanuit werkgeversrol**

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

### **4.1. Invulling werkgeversrol voor bestuur**

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

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

In 2018 jaar zijn deze opgesteld c.q. geactualiseerd en in praktijk gebracht met de benoeming van drie nieuwe commissarissen en de herbenoeming van het bestuur.

#### **4.1.2. Beoordelingskader en beoordeling**

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

Mede door het lerend effect van een zelfevaluatie, is door de raad aan het bestuur de aanbeveling gedaan eveneens een zelfevaluatie uit te voeren.

De zelfevaluatie van de Raad van Commissarissen is transparant met het bestuur gedeeld.

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

De beloning van het bestuur is in overleg met het bestuur enkele jaren geleden vastgelegd. Het bestuur bestaat uit vrijwilligers die zich, naast hun baan, willen inzetten voor de volkshuisvesting in Arnemuiden.

De bestuursleden (voorzitter, secretaris en penningmeester) ontvangen een vergoeding van € 50 per vergadering en daarnaast een vaste vergoeding van € 2.200 per jaar.

De vele wijzigingen door de Woningwet 2015 hebben een grote extra werkdruk op het bestuur tot gevolg. De Raad heeft in overleg met het bestuur besloten de voorzitter in 2018 (evenals in 2016 en 2017) extra in taken te faciliteren. De vergoeding van de voorzitter wordt, vanwege die extra taken,

voor 2018 weer bepaald op totaal € 10.000,- (inclusief de bovenvermelde vergoedingen). In het kader van de WNT dient voor de toetsing de vergoeding te worden verhoogd met de ten laste van de Vereniging gekomen kosten van de aansprakelijkheidsverzekering ad € 233 (2018) per bestuurder/commissaris.

Vorig jaar is het remuneratiebeleid herijkt en opnieuw vastgesteld.

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

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

## **4.2. Organisatiecultuur en integriteit**

### **4.2.1. Cultuur**

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

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

### **4.2.2. Integriteit**

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

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

## Hoofdstuk 5: Verslag vanuit klankbordfunctie

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

Zeker met alle aandacht in de media voor de governance in corporatieland geeft de Raad gevraagd en ongevraagd haar mening. Het bestuur heeft de Raad ingelicht over het voornemen van nieuwbouw in fase 2 van Hazenburg II. Tevens heeft het bestuur de Raad ingelicht dat aandacht uitgaat naar een andere (tijdelijke) locatie van het kantoor. Het complex waarin het kantoor nu gehuisvest is, valt binnen een sloop/ nieuwbouwstrategie.

## Hoofdstuk 6: Over de Raad van Commissarissen

### 6.1. Samenstelling

Zie toelichting in paragraaf 6.1.3

#### 6.1.1. Profielschetsen

De Raad van Commissarissen heeft in 2016 een nieuwe profielschets voor leden van de Raad van Commissarissen vastgesteld. Deze zijn gevolgd bij het vervullen van de vacatures in de Raad in 2017. De profielschets is op de website gepubliceerd.

#### 6.1.2. Benoeming

In oktober 2017 zijn drie nieuwe leden van de Raad benoemd. Daardoor bestond de Raad in 2018 uit vier leden.

De voorzitter J.A. Platteeuw is eind dit jaar afgetreden.

De Raad van Commissarissen bestaat eind 2018 uit de volgende leden:

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

De heer Monfils is benoemd mede namens de bewonersorganisatie.



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

| Schema aftreden Raad van Commissarissen WBV Arnemuiden |          |                           |                          |            |                                 |
|--|----------|---------------------------|--------------------------|------------|---------------------------------|
| Jaar: 2018   |          |                           |                          |            |                                 |
| Naam   | geb.jaar | beroep                    | deskundigheid            | in functie | aftredend                       |
| J.A. Platteeuw<br>voorzitter tot nov.                  | 1967     | advocaat                  | juridisch<br>bestuurlijk | 2010       | 2018<br>afgetreden eind<br>2018 |
| T.F. de Feijter<br>lid                                 | 1960     | zelfstandig<br>ondernemer | volkshuis-<br>vesting    | 2017       | 2025                            |
| D.F. Monfils<br>lid                                    | 1958     | architect                 | vastgoed                 | 2017       | 2025                            |
| H.E Schild<br>voorzitter vanaf<br>december             | 1959     | gemeente<br>secretaris    | juridisch                | 2017       | 2025                            |

### 6.1.4. Stagiaires

In dit verslagjaar zijn er geen stagiaires geweest.

### 6.1.5. Conclusie samenstelling

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

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

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

De Raad heeft in 2018 een nieuwe profielschets met deelprofielen opgesteld en denkt daarmee aan bovenstaande te voldoen.

## 6.2. Functioneren

### 6.2.1. Integriteit en onafhankelijkheid

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

### 6.2.2. Aanspreekbaarheid

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

### 6.2.4. Informatievoorziening

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

### 6.2.5. Introductieprogramma

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

### 6.2.6. Excursiedagen

In dit verslagjaar hebben er geen excursiedagen of bedrijfsbezoeken plaatsgehadt.

### 6.2.7. Lidmaatschappen

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

### 6.2.8. Zelfevaluatie

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

De Raad is verantwoordelijk voor de kwaliteit van zijn eigen functioneren en evalueert dat jaarlijks. In oktober 2018 vond de zelfevaluatie van de Raad plaats onder begeleiding van een extern deskundige (GenP Governance). Er is onder andere stilgestaan bij:

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

Daarnaast is er doorlopend nadrukkelijk aandacht voor bijvoorbeeld mogelijke samenloop van belangen ten aanzien van de individuele commissarissen en het bestuur. De Raad vindt dat de leden ten opzichte van elkaar en het bestuur onafhankelijk moeten zijn. En dat besluiten onafhankelijk tot stand moeten komen volgens de criteria van de Governancecode. De Raad is van mening dat er bij zijn leden, noch bij het bestuur, in 2018 sprake was van tegenstrijdige belangen.

### 6.2.9. Permanente educatie

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

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

De leden van de Raad dragen en nemen zelf de verantwoordelijkheid om op een goede manier invulling te geven aan hun eigen permanente educatie. Bij het bepalen van wenselijke permanente educatie-activiteiten kunnen de competenties en aandachtsgebieden die de VTW heeft benoemd mogelijk een richtsnoer zijn. Deze zijn ook opgenomen in de nieuwe Woningwet 2015/Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting.

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

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

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

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

Hieronder het schema met de stand van eind 2018.

| Schema PE punten Raad van Commissarissen WBV Arnhem |      |                         |                      |                        |
|---|------|-------------------------|----------------------|------------------------|
| Jaar:   | 2018 | PE punten<br>begin 2018 | PE punten<br>in 2018 | PE punten<br>eind 2018 |
| J.A. Platteeuw<br>voorzitter                        |      | 37                      | 17                   | 54                     |
| T.F. de Feijter<br>lid                              |      | 3                       | 5                    | 8                      |
| D.F. Monfils<br>lid                                 |      | 9                       | 8                    | 17                     |
| H.E. Schild<br>Lid                                  |      | 3                       | 6                    | 9                      |

### 6.3. Bezoldiging

De Raad van Commissarissen onderschrijft de uitgangspunten van het beleid van de corporatie "sober, maar doelmatig". Dit is dan ook het uitgangspunt van haar bezoldigingsbeleid. De leden van de Raad ontvangen ieder een vaste vergoeding van € 500 per jaar en een vergoeding van € 100 per vergadering. Deze vergoedingen vallen ruimschoots onder de wettelijke bezoldiging van de WNT-normen 2018.

| Bezoldiging leden Raad van Commissarissen WBV Arnhem |      |                     |                        |                      |
|--|------|---------------------|------------------------|----------------------|
| Jaar:  | 2018 | vaste<br>vergoeding | vergader<br>vergoeding | totale<br>vergoeding |
| J.A. Platteeuw<br>voorzitter                         |      | 500                 | 1.200                  | 1.700                |
| T.F. de Feijter<br>Lid                               |      | 500                 | 1.300                  | 1.800                |
| D.F. Monfils<br>lid                                  |      | 500                 | 1.300                  | 1.800                |
| H.E. Schild<br>lid                                   |      | 500                 | 1.100                  | 1.600                |

## 6.4. Vergaderingen, overig

### 6.4.1. Vergader- en besluitenschema

De Raad van Commissarissen kwam in het verslagjaar acht maal bijeen met het bestuur voor bespreking van onderwerpen van allerlei aard. Beleid- en beheerszaken waren belangrijke gespreksonderwerpen. In 2018 zijn er drie aparte vergaderingen met het bestuur geweest over alleen Governance zaken. Van alle besprekingen van het bestuur met de Raad van Commissarissen zijn notulen opgesteld.

In 2018 heeft de Raad van Commissarissen zelf zes maal vergaderd. In deze vergaderingen zijn onder andere de volgende onderwerpen besproken: jaarstukken, begroting van het komende kalenderjaar, visitatie, vacatures in de Raad en zelfevaluatie. Tijdens de vergaderingen is ook Good Governance aan de orde geweest. Daarnaast heeft de Raad van Commissarissen voorafgaand aan de goedkeuring van de jaarrekening een separate bespreking gehad met de accountant. De Raad van Commissarissen heeft twee keer apart met de voorzitter van het bestuur vergaderd. Leden van de Raad hebben ook verschillende masterclasses bijgewoond in verband met het behalen PE punten. De Raad was ook aanwezig bij het overleg met vertegenwoordiger van Aw.

### 6.4.2. Overleg met huurders

De Raad van Commissarissen was ook aanwezig tijdens de gecombineerde vergaderingen huurdersoverleg/ledenvergadering van 11 april 2018, 27 juni 2018 en 11 december 2018. De Raad vindt het belangrijk aanwezig te zijn bij vergaderingen met leden en huurders. Door het rechtstreeks contact houdt de Raad "feeling" met de huurders en kunnen de huurders de leden van de Raad rechtstreeks bevragen.

### 6.4.3. Overleg OR

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

### 6.4.4. Overleg met overige stakeholders

In dit verslagjaar vond geen apart formele overlegvorm plaats met stakeholders. Informele contacten met partners in de samenleving hebben wel plaats gevonden. Wel waren leden van de Raad, samen met het bestuur, aanwezig bij het gesprek met de wethouder.

## Hoofdstuk 7: Tot slot

### 7.1 Vooruitblik

Wijzigingen in verband met de nieuwe Woningwet zijn doorgevoerd. Nieuwe wijzigingen staan al weer te wachten, zoals o.a. routekaart CO2 neutraal 2050, verduurzaming van het bezit, nieuwe prestatieafspraken en huurdersparticipatie

### 7.2 Dankwoord

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

### 7.3 Slotverklaring

De Raad van Commissarissen heeft kennisgenomen van het verslag van het bestuur over het boekjaar 2018. De door het bestuur opgemaakte jaarrekening en jaarverslag 2018 zijn door Baker Tilly gecontroleerd en van een goedkeurende controleverklaring voorzien. De Raad van Commissarissen keurt de jaarrekening goed, nadat zij kennis heeft genomen van het accountantsrapport 2018 en de bevindingen met de accountant heeft besproken. De

bovengenoemde jaarstukken en accountantsrapport geven een helder inzicht in de activiteiten en inspanningen van het bestuur en de werknemers van Woningbouwvereniging Arnhemuiden.

#### **7.4 Ondertekening**

Arnhemuiden, 19 juni 2019

Was getekend  
T.F. de Feijter-Danker

Was getekend  
D. F. Monfils

Was getekend  
H. E. Schild

.....

.....

.....

## B. Jaarrekening 2018

|           |   |    |
|-----------|---|----|
| 1.        | Jaarrekening 2018                             | 40 |
| 2.        | Kasstroomoverzicht 2018                       | 43 |
| 3.        | Toelichting op de jaarrekening                | 44 |
| 4.        | Toelichting bij het kasstroomoverzicht        | 60 |
| 5.        | Overige toelichtingen                         | 61 |
| 6.        | Ondertekening van de jaarrekening             | 62 |
| 7.        | Overige gegevens                              | 65 |
| bijlage 1 | KENGETALLEN                                   | 67 |
| bijlage 2 | DEFINITIES EN FORMULES FINANCIËLE KENGETALLEN | 69 |

# 1. Jaarrekening 2018

## Balans per 31 december 2018

(na resultaatverwerking)

### ACTIVA

#### VASTE ACTIVA

##### *Materiële vaste activa*

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

#### Som der vaste activa

#### VLOTTENDE ACTIVA

##### *Voorraden*

Overige voorraden

##### *Vorderingen*

Huurdebiteuren  
Belastingen en premies sociale verzekeringen  
Overige vorderingen  
Overlopende activa

##### *Liquide middelen*

#### Som der vlottende activa

#### TOTAAL ACTIVA

|             | 31-12-2018        | 31-12-2017        |
|-------------|-------------------|-------------------|
| <b>A.</b>   |                   |                   |
| <b>I.</b>   |                   |                   |
| 1.          | 35.033.600        | 33.029.690        |
| 2.          | -                 | -                 |
| 3.          | 96.191            | 96.498            |
|             | <b>35.129.791</b> | <b>33.126.188</b> |
|             | 35.129.791        | 33.126.188        |
| <b>B.</b>   |                   |                   |
| <b>II.</b>  |                   |                   |
| 1.          | 34.529            | 27.134            |
| <b>II.</b>  |                   |                   |
| 1.          | 19.413            | 22.839            |
| 2.          | 60.302            | -                 |
| 3.          | 2.144             | 3.093             |
| 4.          | -                 | 62                |
|             | <b>81.859</b>     | <b>25.994</b>     |
| <b>III.</b> | 788.636           | 1.337.552         |
|             | <b>905.024</b>    | <b>1.390.680</b>  |
|             | 36.034.815        | 34.516.868        |



## PASSIVA

### EIGEN VERMOGEN

Herwaarderingsreserve  
Overige reserves

#### Totaal eigen vermogen

### LANGLOPENDE SCHULDEN

Schulden/leningen kredietinstellingen  
Overige schulden

#### Totaal langlopende schulden

### KORTLOPENDE SCHULDEN

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

#### Totaal kortlopende schulden

### TOTAAL PASSIVA

|    | 31-12-2018 | 31-12-2017 |
|----|------------|------------|
| C. |            |            |
| 1. | 21.325.067 | 19.491.550 |
| 1. | 10.171.638 | 9.873.927  |
|    | 31.496.705 | 29.365.477 |
| D. |            |            |
| 1. | 3.802.197  | 4.032.553  |
| 2. | 177.324    | 173.339    |
|    | 3.979.521  | 4.205.892  |
| E. |            |            |
| 1. | 230.356    | 227.489    |
| 2. | 16.099     | 161.015    |
| 3. | 20.532     | 201.776    |
| 4. | 2.578      | 1.056      |
| 5. | 21.281     | 77.829     |
| 6. | 267.743    | 276.334    |
|    | 558.589    | 945.499    |
|    | 36.034.815 | 34.516.868 |

**Winst- en verliesrekening 2018****EXPLOITATIE VASTGOEDPORTEFEUILLE**

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

**VERKOOP VASTGOEDPORTEFEUILLE**

|   |
|---|
| Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille     |
| Toegerekende organisatiekosten            |
| Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille |

**WAARDEVERANDERINGEN VASTGOEDPORTEFEUILLE**

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

**Overige organisatiekosten**

|   |
|---|
| Overige organisatiekosten                     |
| Leefbaarheid                                  |
| Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten |
| Rentelasten en soortgelijke kosten            |

**SALDO FINANCIËLE BATEN EN LASTEN****RESULTAAT UIT GEWONE BEDRIJFSUITOEFENING VOOR BELASTING**

Belastingen resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening

**RESULTAAT NA BELASTINGEN**

|    | 2018             | 2017              |
|----|------------------|-------------------|
| F. |                  |                   |
| 1. | 2.292.618        | 2.213.849         |
| 2. | 72.012           | 45.327            |
| 3. | 44.416-          | 46.013-           |
| 4. | 358.226-         | 343.632-          |
| 5. | 1.304.748-       | 326.943-          |
| 6. | 267.354-         | 281.897-          |
| 7. | 5.908-           | 6.483-            |
|    | <u>383.977</u>   | <u>1.254.209</u>  |
| G. |                  |                   |
| 1. | 190.000          | -                 |
| 2. | -                | -                 |
| 3. | 150.343-         | -                 |
|    | <u>39.657</u>    | <u>-</u>          |
| H. |                  |                   |
| 1. | 2.151.194        | 4.145.308-        |
|    | <u>2.151.194</u> | <u>4.145.308-</u> |
| I. |                  |                   |
| 1. | 139.243-         | 152.282-          |
| 2. | 7.293-           | 7.421-            |
| 3. | 2.552            | 61                |
| 4. | 213.933-         | 225.610-          |
|    | <u>357.917-</u>  | <u>385.252-</u>   |
|    | <u>2.216.911</u> | <u>3.276.352-</u> |
| J. |                  |                   |
| 1. | 85.684           | 226.110           |
|    | <u>2.131.228</u> | <u>3.502.462-</u> |

## 2. Kasstroomoverzicht 2018

Volgens de directe methode

Ontvangsten van huurders  
Vergoedingen  
Overige bedrijfsontvangsten

Personeelsuitgaven  
Onderhoudsuitgaven  
Verhuurdersheffing  
Overige organisatiekosten  
Leefbaarheid  
Overige bedrijfsuitgaven

### Kasstroom uit bedrijfsoperaties

Ontvangen interest  
Betaalde interest  
Betaalde winstbelasting

### Kasstroom uit operationele activiteiten

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

### Kasstroom uit investeringsactiviteiten

Ontvangsten uit langlopende leningen  
Aflossingen van langlopende leningen

### Kasstroom uit financieringsactiviteiten

### Mutatie geldmiddelen

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

|  | 2018       | 2017       |
|--|------------|------------|
| Ontvangsten van huurders                                     | 2.302.573  | 2.258.517  |
| Vergoedingen   | 64.752     | 46.347     |
| Overige bedrijfsontvangsten                                  | 21.627     | 10.148     |
|  | 2.388.952  | 2.315.012  |
| Personeelsuitgaven   | 121.706-   | 125.621-   |
| Onderhoudsuitgaven   | 1.312.143- | 324.860-   |
| Verhuurdersheffing   | 234.857-   | 220.442-   |
| Overige organisatiekosten                                    | 139.243-   | 152.282-   |
| Leefbaarheid   | 7.293-     | 7.421-     |
| Overige bedrijfsuitgaven                                     | 534.363-   | 329.570-   |
|  | 2.349.605- | 1.160.196- |
|  | 39.347     | 1.154.816  |
| Ontvangen interest   | 2.613      | 2.647      |
| Betaalde interest  | 224.742-   | 236.326-   |
| Betaalde winstbelasting                                      | 265.358-   | 79.075-    |
|  | 487.487-   | 312.754-   |
|  | 448.140-   | 842.062    |
| Investerings in materiële vaste activa (Nieuwbouw)           | 67.272-    | 1.630.263- |
| Investerings in materiële vaste activa (Woningverbeteringen) | -          | -          |
| Investerings in materiële vaste activa (Aankoop grond)       | -          | -          |
| Desinvesteringen in materiële vaste activa                   | 190.000    | 266.779    |
|  | 122.728    | 1.363.484- |
| Ontvangsten uit langlopende leningen                         | 21.006     | 20.593     |
| Aflossingen van langlopende leningen                         | 244.510-   | 236.206-   |
|  | 223.505-   | 215.613-   |
|  | 548.916-   | 737.035-   |
| <b>Liquide middelen per 1-1</b>                              | 1.337.552  | 2.074.587  |
| <b>Liquide middelen per 31-12</b>                            | 788.636    | 1.337.552  |
|  | -548.916   | -737.035   |

## 3. Toelichting op de jaarrekening

### 3.1. ALGEMENE TOELICHTING

Deze jaarrekening heeft betrekking op de periode 1 januari 2018 tot en met 31 december 2018. Alle bedragen luiden in euro's, tenzij anders vermeld.

#### *Activiteiten*

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

#### *Toegepaste waarderinggrondslagen*

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

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

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

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

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

De jaarrekening is opgesteld in overeenstemming met de bepalingen van het Besluit Toegelaten instellingen volkshuisvesting, de Beleidsregels toepassing Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector ('WNT'), Titel 9 Boek 2 BW, Hoofdstuk 645 van de Richtlijnen voor de Jaarverslaggeving en de stellige uitspraken 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. Tenzij bij de desbetreffende grondslag voor de specifieke balanspost anders wordt vermeld, worden de activa en passiva gewaardeerd volgens het kostprijsmodel.

Baten en lasten worden toegerekend aan het jaar waarop ze betrekking hebben. Winsten worden slechts opgenomen voor zover zij op balansdatum zijn gerealiseerd. Verplichtingen en mogelijke verliezen die hun oorsprong vinden voor het einde van het verslagjaar, worden in acht genomen indien zij voor het opmaken van de jaarrekening bekend zijn geworden.

### 3.3. FINANCIËLE INSTRUMENTEN

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

Woningbouwvereniging Arnhemuiden hanteert geen derivaten.

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

#### *Materiële vaste activa*

##### *DAEB vastgoed in exploitatie*

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

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

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

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

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

##### *Waardering bij eerste verwerking*

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

##### *Waardering na eerste verwerking*

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

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

##### *Complexindeling*

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

##### *Doorexploiteer- en uitpondscenario*

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

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

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

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

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

#### *Macro economische parameters*

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

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

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

#### *Beleidswaarde*

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

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

Voor zover afwijkend van de voor de bepaling van de marktwaarde in verhuurde staat gehanteerde uitgangspunten, zijn de gehanteerde uitgangspunten voor de toekomstige exploitatie- zoals toegepast voor de bepaling van de beleidswaarde van de activa in exploitatie – afgeleid van de meerjarenbegroting (ontwikkeling streefhuur, onderhoudslasten en de lasten van verhuur en beheer) en geënt op de wettelijke voorschriften opgenomen in RTiV artikel 15.

WBV Arnhem heeft hierbij uitgangspunten bepaald die mede van invloed zijn op de beleidswaarde. Wijzigingen van deze

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

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

## Latente belastingvorderingen(en)

Voor de onroerende zaken in exploitatie is sprake van tijdelijke verschillen tussen de waardering volgens jaarrekeninggrondslagen en fiscale grondslagen. Dit waarderingsverschil bedraagt per saldo € -/- 1.325. Gezien de naar verwachting realisatie op lange termijn, is dit bedrag niet tot waardering gebracht.

## Vorraden

### Overige voorraden

De voorraden zijn gewaardeerd tegen inkooprijzen.

## Vorderingen

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

## Liquide middelen

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

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

## Eigen vermogen

### Verenigingsreserve

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

## Voorzieningen

### Voorziening pensioenen

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

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

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

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

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

Ultimo 2018 (en 2017) waren er voor Woningbouwvereniging Arnemuiden geen pensioenvorderingen en geen verplichtingen naast de betaling van de jaarlijkse aan de pensioenuitvoerder verschuldigde premie.

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

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

### *Langlopende schulden*

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

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

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

### *Kortlopende schulden*

De kortlopende schulden worden bij eerste verwerking 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.

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

### *Bedrijfsopbrengsten*

#### *Huuropbrengsten*

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

#### *Opbrengsten en lasten servicecontracten*

Opbrengsten servicecontracten betreffen overeengekomen bijdragen van huurders en worden aangemerkt als zijnde gerealiseerd in het jaar van levering van de goederen en diensten. De bijdragen dienen ter dekking van de te maken en gemaakte servicekosten. Verrekening op basis van daadwerkelijke bestedingen vindt jaarlijks plaats. Gemaakte servicekosten worden verantwoord onder de lasten servicecontracten.

#### *Lasten verhuur en beheeractiviteiten*

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

#### *Lasten onderhoudsactiviteiten*

Onder onderhoudslasten worden alle direct aan het verslagjaar toe te rekenen kosten van onderhoud verantwoord. Van toerekenbaarheid is sprake als de daadwerkelijke werkzaamheden in het verslagjaar hebben plaatsgevonden.

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

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

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

Op vastgoed in exploitatie wordt niet afgeschreven.

#### *Netto resultaat verkoop vastgoedportefeuille*

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

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



### *Overige waardeveranderingen van vastgoedportefeuille*

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

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

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

### *Leefbaarheid*

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

### *Financiële baten en lasten*

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

### *Belastingen*

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

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

Woningbouwvereniging Arnhemuiden heeft op basis van de uitgangspunten van VSO1 en VSO2 de fiscale positie ultimo 2018 en het fiscale resultaat 2018 bepaald. Omdat jurisprudentie inzake de uitwerking van VSO1 en VSO2 voor woningcorporaties nog ontbreekt, kan de werkelijk te betalen of te verrekenen belasting afwijken van de in de jaarrekening opgenomen schatting.

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

Het kasstroomoverzicht wordt opgesteld volgens de directe methode.

De geldmiddelen in het kasstroomoverzicht bestaan uit liquide middelen.

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

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

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

#### A. VASTE ACTIVA

##### A.I. Materiële vaste activa

Het verloop van de materiële vaste activa in 2018 is als volgt weer te geven:

|  | A.I.1.<br>DAEB<br>vastgoed in<br>exploitatie | A.I.2.<br>DAEB<br>vastgoed in<br>ontwikkeling | A.I.3.<br>Onroerende<br>en roerende<br>zaken ten<br>dienste van<br>de exploitatie | Totaal     |
|--|--|---|---|------------|
| <b>Stand per 1 januari 2018</b>                  |  |   |   |            |
| Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs | 14.474.704                                   | -   | 219.937   | 14.694.641 |
| Cumulatieve afschrijvingen                       | -  | -   | 123.439-  | 123.439-   |
| Cumulatieve herwaarderingen                      | 18.554.986                                   | -   | -   | 18.554.986 |
| <b>Boekwaarde 1 januari 2018</b>                 | 33.029.690                                   | -   | 96.498  | 33.126.188 |
| Investerings                                     | 3.059  | -   | 5.602   | 8.661      |
| Desinvesteringen aanschafwaarde                  | 52.504-                                      | -   | -   | 52.504-    |
| Desinvestering afschrijvingen/waardeverandering  | 97.839-                                      | -   | -   | 97.839-    |
| Afschrijvingen                                   | -  | -   | 5.909-  | 5.909-     |
| Waardeverandering marktwaarde                    | 2.151.194                                    | -   | -   | 2.151.194  |
| <b>Stand per 31 december 2018</b>                |  |   |   |            |
| Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs | 14.425.259                                   | -   | 225.539   | 14.650.798 |
| Cumulatieve afschrijving                         | -  | -   | 129.348-  | 129.348-   |
| Cumulatieve herwaarderingen                      | 20.608.341                                   | -   | -   | 20.608.341 |
| <b>Boekwaarde 31 december 2018</b>               | 35.033.600                                   | -   | 96.191  | 35.129.791 |

De afschrijvingstermijnen en gevolgde systematiek luiden als volgt:

Onroerende zaken en roerende zaken ten dienste van de exploitatie:

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

#### Parameters woongelegenheden ultimo 2018

|                               | 2018         | 2019         | 2020         | 2021         | 2022 e.v.    |
|-------------------------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
| Leegwaardestijging            | 4,40%        | 3,20%        | 2,00%        | 2,00%        | 2,00%        |
| Mutatiekans bij doorexpluiten | 2,0%-18,33%  | 2,0%-18,33%  | 2,0%-18,33%  | 2,0%-18,33%  | 2,0%-18,33%  |
| Mutatiekans bij uitponden     | 2,07%-17,36% | 2,07%-17,36% | 2,07%-17,36% | 2,07%-17,36% | 2,07%-17,36% |
| Disconteringsvoet             | 7,18%-7,98%  | 7,18%-7,98%  | 7,18%-7,98%  | 7,18%-7,98%  | 7,18%-7,98%  |

#### Parameters woongelegenheden ultimo 2017

|                               | 2017         | 2018         | 2019         | 2020         | 2021 e.v.    |
|-------------------------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
| Leegwaardestijging            | 3,00%        | 2,50%        | 2,00%        | 2,00%        | 2,00%        |
| Mutatiekans bij doorexpluiten | 2,0%-20,83%  | 2,0%-20,83%  | 2,0%-20,83%  | 2,0%-20,83%  | 2,0%-20,83%  |
| Mutatiekans bij uitponden     | 2,07%-19,72% | 2,07%-19,72% | 2,07%-19,72% | 2,07%-19,72% | 2,07%-19,72% |
| Disconteringsvoet             | 6,99%-8,14%  | 5,70%-6,48%  | 5,70%-6,48%  | 5,70%-6,48%  | 5,70%-6,48%  |

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

|   | <b>2018</b>       |
|---|-------------------|
|   | <b>€</b>          |
| <b>Marktwaarde per 1 januari 2018</b>   | 33.029.690        |
| Voorraadmutaties                        |                   |
| - verkoop                               | -150.344          |
| Mutatie methodische wijzigingen         | -208.601          |
| Mutaties objectgegevens                 | 615.745           |
| Mutaties waarderingsparameters          |                   |
| - mutaties a.g.v. disconteringsvoet     | 281.840           |
| - mutatie potentiële huur               | 753.110           |
| - overige mutaties parameters           | 712.160           |
|   | 1.747.110         |
| <b>Marktwaarde per 31 december 2018</b> | <b>35.033.600</b> |

Het saldo is met € 2,0 miljoen gestegen ten opzichte van 2017. Deze waardemutatie vloeit voort uit enerzijds aanpassingen in het Handboek modelmatig waarden marktwaarde en anderzijds ontwikkelingen van de woningmarkt en van de vastgoedportefeuille.

De marktwaarde in de jaarrekening is met 6% gestegen, terwijl de marktontwikkeling in de regio 3,4% is. De afwijkingen ten opzichte van de regionale ontwikkelingen worden veroorzaakt door:

- Corporatiespecifieke wijzigingen zoals de mutatiekans;
- Wijzigingen in het handboek 2018 in de berekening van de disconteringsvoet, markthuur en instandhoudingsonderhoud naar aanleiding van de validatie 2017 (feitelijk aanpassing vorig jaar);

#### Beleidswaarde

De beleidswaarde is eerst gedurende 2018 ingevoerd, waarbij dit waardebegrip nog in ontwikkeling is. Verdere ontwikkelingen van dit waardebegrip door de Aw en WSW zal kunnen leiden tot aanpassingen in de beleidswaarde in de komende perioden, denk aan de nadere aanscherping van het begrip onderhoud/verbetering en beheerlasten.

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

| Uitgangspunten voor:      | 2018       |
|---------------------------|------------|
| Disconteringsvoet         | 7,62%      |
| Streefhuur per maand      | € 594,87   |
| Lasten onderhoud per jaar | € 1.700,50 |
| Lasten beheer per jaar    | € 1.050    |

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

| Effecten op de beleidswaarde:       | Mutatie t.o.v. uitgangspunt | Effecten op de beleidswaarde (x€ 1.000) |
|-------------------------------------|-----------------------------|---|
| Disconteringsvoet                   | 0,5% hoger                  | € 1.574 lager                           |
| Streefhuur per maand                | € 25 hoger                  | € 641 hoger                             |
| Lasten onderhoud en beheer per jaar | € 100 hoger                 | € 1.311 lager                           |

Het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde ultimo 2018 bestaat uit de volgende onderdelen:

|                                    | x € 1.000 | x € 1.000 |
|------------------------------------|-----------|-----------|
| <b>Marktwaarde verhuurde staat</b> |           | 35.034    |
| Beschikbaarheid (doorexpluiten)    | -3.834    |           |
| Betaalbaarheid (huren)             | -5.251    |           |
| Kwaliteit (onderhoud)              | -2.702    |           |
| Beheer (beheerkosten)              | -2.920    |           |
| Subtotaal                          | -14.707   |           |
| <b>Beleidswaarde</b>               |           | 20.327    |

#### Financiering, verzekering en belasting

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

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

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

In de post 'Sociaal vastgoed in exploitatie' zijn 380 (2017: 384) verhuureenheden opgenomen. De geschatte waarde gebaseerd op de meest recente WOZ-beschikkingen van deze verhuureenheden bedraagt € 44.573.000 (2017: € 44.836.000).

*Sociaal vastgoed in exploitatie***Investeringsen**

Er zijn geen investeringen geweest in vastgoed in 2018.

*Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie***Stand per 31 december 2018**

|                   |              |
|-------------------|--------------|
| Kantoor           | 85.727       |
| Werkplaats        | 5.516        |
| Kantoorapparatuur | 4.948        |
| Vervoermiddelen   | -            |
|                   | <hr/> 96.191 |

**Afschrijvingen**

Zie paragraaf G.1.

**Verzekeringen**

Woningbouwvereniging Arnhemuiden heeft voor haar woningen opstal- en glasverzekeringen afgesloten. De verzekerde som per 31 december 2018 bedroeg ruim € 38,4 miljoen.

Verder beschikken wij over de volgende verzekeringen:

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

**Verkopen**

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

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

Onderhoudsmaterialen

| 31-12-2018 | 31-12-2017 |
|------------|------------|
| 34.529     | 27.134     |

*B.II. Vorderingen*

Huurdebiteuren  
Belastingen en premies sociale verzekeringen  
Overige vorderingen  
Overlopende activa

| 31-12-2018 |          | 31-12-2017 |          |
|------------|----------|------------|----------|
| Totaal     | > 1 jaar | Totaal     | > 1 jaar |
| 19.413     | -        | 22.839     | -        |
| 60.302     | -        | -          | -        |
| 2.143      | -        | 3.094      | -        |
| -          | -        | 61         | -        |
| 81.858     | -        | 25.994     | -        |

**B.II.1. Huurdebiteuren**

Huurdebiteuren  
Af: voorziening dubieuze ex-huurdebiteuren

| 31-12-2018 | 31-12-2017 |
|------------|------------|
| 27.410     | 35.147     |
| 7.997-     | 12.308-    |
| 19.413     | 22.839     |

De huurachterstand huurdebiteuren is eind 2018 1,20% van de nettojaarhuur (2017: 1,59%).

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

|                            |         |         |
|----------------------------|---------|---------|
| Boekwaarde per 1 januari   | 12.308- | 10.000- |
| Dotatie/vrijval            | 4.311   | 2.308-  |
| Afgeboekte oninbare posten | -       | -       |
| Boekwaarde per 31 december | 7.997-  | 12.308- |

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

Vennootschapsbelasting

| 31-12-2018 | 31-12-2017 |
|------------|------------|
| 60.302     | -          |

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

Overige huurgebonden vorderingen  
Verrekening servicekosten  
Overige vorderingen  
Af: voorziening dubieuze debiteuren

| 31-12-2018 | 31-12-2017 |
|------------|------------|
| 13.364     | 7.222      |
| 1.631      | 513        |
| 512        | 2.581      |
| 15.507     | 10.316     |
| 13.364-    | 7.222-     |
| 2.143      | 3.094      |

Het verloop van de voorziening dubieuze debiteuren is als volgt:

|                            |         |        |
|----------------------------|---------|--------|
| Boekwaarde per 1 januari   | 7.222-  | 8.257- |
| Dotatie/vrijval            | 8.334-  | 1.035  |
| Afgeboekte oninbare posten | -       | -      |
| Boekwaarde per 31 december | 15.556- | 7.222- |

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

Te ontvangen rente

| 31-12-2018 | 31-12-2017 |
|------------|------------|
| -          | 61         |

*B.III. Liquide middelen*

Kas  
Bank

| 31-12-2018 | 31-12-2017 |
|------------|------------|
| 805        | 1.376      |
| 787.831    | 1.336.176  |
| 788.636    | 1.337.552  |

## C. EIGEN VERMOGEN

### C.1. Overige reserves

|  | 2018              | 2017              |
|--|-------------------|-------------------|
| <u>Herwaarderingsreserve marktwaarde</u>   |                   |                   |
| Stand per 1 januari                        | 19.491.550        | 22.700.294        |
| Toevoeging resultaatverdeling              | 1.833.517         | 3.208.744-        |
| Stand per 31 december                      | <u>21.325.067</u> | <u>19.491.550</u> |
| <u>Verenigingsreserve</u>                  |                   |                   |
| Stand per 1 januari                        | 7.676             | 9.637             |
| Jaarlijkse toevoeging (5%)                 | 384               | 482               |
| Exploitatieresultaat verenigingsactiviteit | 12.671-           | 2.443-            |
| Stand per 31 december                      | <u>4.611-</u>     | <u>7.676</u>      |
| <u>Overige reserve</u>                     |                   |                   |
| Stand per 1 januari                        | 9.866.251         | 10.158.008        |
| Resultaatverdeling                         | 297.711           | 293.718-          |
| Mutatie verenigingsreserve                 | 12.287            | 1.961             |
| Stand per 31 december                      | <u>10.176.249</u> | <u>9.866.251</u>  |
| Totaal overige reserves                    | <u>10.171.638</u> | <u>9.873.927</u>  |

Per 31 december 2018 is in totaal € 21,3 miljoen aan ongerealiseerde herwaarderings in de overige reserves begrepen (2017: € 19,5 miljoen) uit hoofde van de waardering van het vastgoed in exploitatie tegen marktwaarde in verhuurde staat. De waardering van dit vastgoed is in overeenstemming met het Handboek modelmatig waarden bepaald en is daarmee conform de in de Woningwet voorgeschreven waarderingsgrondslag en daaruit afgeleide ministeriele besluiten geldend ten tijde van het opmaken van de jaarverslaggeving.

De realisatie van deze ongerealiseerde herwaardering is sterk afhankelijk van het te voeren beleid van WBV Arnhem. 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.

## D. LANGLOPENDE SCHULDEN

### D.1. Schulden/leningen kredietinstellingen

|                                | 2018             | 2017             |
|--------------------------------|------------------|------------------|
| Stand per 1 januari            | 4.032.553        | 4.260.042        |
| Nieuwe leningen                | -                | -                |
| Aflossingen                    | 227.489-         | 224.724-         |
| Mutatie aflossingsverplichting | 2.867-           | 2.765-           |
| Stand per 31 december          | <u>3.802.197</u> | <u>4.032.553</u> |

#### Rente- en kasstroomrisico

| Rente   |           | Renteherzieningsperiode  |           | Resterende looptijd   |           |
|---------|-----------|--------------------------|-----------|-----------------------|-----------|
| 0% - 1% | -         | van 1 tot 3 maanden      | -         | < 1 jaar (kortlopend) | 230.356   |
| 2% - 3% | -         | van 6 maanden tot 1 jaar | -         | van 1 tot 5 jaar      | 952.277   |
| 3% - 4% | 652.197   | van 1 tot 5 jaar         | -         | van 5 tot 10 jaar     | 1.049.919 |
| 5% - 6% | 3.150.000 | van 5 tot 10 jaar        | -         | van 10 tot 15 jaar    | 750.000   |
| > 6%    | -         | > 10 jaar                | 3.802.197 | van 15 tot 20 jaar    | 750.000   |
|         |           |                          |           | > 20 jaar             | 300.000   |
| Totaal  | 3.802.197 | Totaal                   | 3.802.197 | Totaal                | 4.032.552 |

De gemiddelde rentevoet van de totale leningportefeuille is 5,04% (2017: 5,03%).  
De marktwaarde van de leningen bedraagt € 5.808.000.

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

### D.2. Overige schulden

|                               | 2018           | 2017           |
|-------------------------------|----------------|----------------|
| Bij: Boekwaarde per 1 januari | 173.339        | 164.228        |
| toevoegingen                  | 21.006         | 20.593         |
| Af: aflossingen               | 17.021-        | 11.482-        |
| Boekwaarde per 31 december    | <u>177.324</u> | <u>173.339</u> |

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

## E. KORTLOPENDE SCHULDEN

|  | 31-12-2018 | 31-12-2017 |
|--|------------|------------|
| <b>E.1. Schulden aan kredietinstellingen</b>             |            |            |
| Kortlopende deel van de langlopende schulden             | 230.356    | 227.489    |
| <b>E.2. Schulden aan leveranciers</b>                    |            |            |
| Schulden aan leveranciers                                | 16.099     | 161.015    |
| <b>E.3. Belastingen en premies sociale verzekeringen</b> |            |            |
| Vennootschapsbelasting                                   | -          | 119.372    |
| Loonheffing en premies sociale verzekeringen             | 5.175      | 5.034      |
| Omzetbelasting   | 15.357     | 77.370     |
|  | 20.532     | 201.776    |
| <b>E.4. Schulden ter zake van pensioenen</b>             |            |            |
| Pensioenlasten   | 2.578      | 1.056      |
| <b>E.5. Overige schulden</b>                             |            |            |
| Huurders afrekening servicekosten                        | 14.658     | 17.080     |
| Waarborgsommen huurders                                  | 3.856      | 2.138      |
| Investeringsverplichting                                 | -          | 58.611     |
| Overig   | 2.767      | -          |
|  | 21.281     | 77.829     |
| <b>E.6. Overlopende passiva</b>                          |            |            |
| Niet vervallen rente                                     | 204.833    | 215.642    |
| Vooruitontvangen huur                                    | 40.410     | 38.192     |
| Overige  | 22.500     | 22.500     |
|  | 267.743    | 276.334    |

## NIET IN DE BALANS OPGENOMEN RECHTEN EN VERPLICHTINGEN

### Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW)

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

De hoogte van het obligotarief is vastgesteld op 3,85% (2017: 3,85%). De grondslag waarover het obligotarief wordt berekend, is het schuldrestant van de geborgde lening, met uitzondering van het leningtype variabele hoofdsom en voor collegiale financiering. Voor het type lening met variabele hoofdsom is bepaald dat over 75% van de maximale hoofdsom obligo is verschuldigd. Voor collegiale financieringen is bepaald dat over 1/3 van het schuldrestant obligo is verschuldigd.

WBV Arnhem heeft geen leningen met variabele hoofdsom op collegiale financieringen.

De obligoverplichting bedraagt in 2018 € 155.253

|  | Grondslag | Obligoverplichting |
|--|-----------|--------------------|
| Schuldrestant van de geborgde leningen | 4.032.553 | 155.253            |
| Roll-overleningen                      | -         | -                  |
| Collegiale financieringen              | -         | -                  |
| Totaal                                 |           | 155.253            |

### Langlopende leningen

Per balansdatum zijn er geen overeenkomsten van geldleningen aangegaan.

### Personeelsbeloningen

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

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

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

*Overig***Wet Ketenaansprakelijkheid**

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

**Volmacht van het WSW**

Als onderpand voor de WSW-geborgde leningen is in 2014 op verzoek van het WSW een volmacht afgegeven aan het WSW om hypotheekrecht te vestigen op het onderpand, in lijn met artikel 30 van het WSW-reglement. Hierdoor kan het WSW bij eventuele niet-nakoming van betalingsverplichtingen door de corporatie direct hypotheekrecht vestigen zonder dat hiertoe vooraf de formele bevestiging benodigd is van bestuur en commissarissen. De actuele WOZwaarde van het onderpand bedraagt € 44.573.000



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

#### F. EXPLOITATIE VASTGOEDPORTEFEUILLE

| <b>F.1. Huuropbrengsten</b>            |                          | <b>2018</b>      | <b>2017</b>      |
|--|--------------------------|------------------|------------------|
| <i>Sociaal vastgoed in exploitatie</i> |                          |                  |                  |
|  | Woningen en woongebouwen | 2.307.556        | 2.222.885        |
| Af:                                    | huurderving:             |                  |                  |
|  | ▪ Wegens leegstand       | 9.428-           | 9.036-           |
|  | ▪ Wegens overige redenen | 5.510-           | 0                |
|  |                          | <u>2.292.618</u> | <u>2.213.849</u> |

De geografische onderverdeling van de nettohuuropbrengsten kan als volgt worden weergegeven:

|                     |           |           |
|---------------------|-----------|-----------|
| Gemeente Middelburg | 2.292.618 | 2.213.849 |
|---------------------|-----------|-----------|

| <b>F.2. Opbrengsten servicecontracten</b> |                        | <b>2018</b>   | <b>2017</b>   |
|---|------------------------|---------------|---------------|
|   | Leveringen en diensten | 71.466        | 44.730        |
|   | Contributies           | 928           | 947           |
| Af:                                       | opbrengstenderving:    |               |               |
|   | ▪ Wegens leegstand     | 382-          | 351-          |
|   |                        | <u>72.012</u> | <u>45.327</u> |

De geografische onderverdeling van de opbrengsten servicecontracten kan als volgt worden weergegeven:

|                     |        |        |
|---------------------|--------|--------|
| Gemeente Middelburg | 72.012 | 45.327 |
|---------------------|--------|--------|

| <b>F.3. Lasten servicecontracten</b> |  | <b>2018</b> | <b>2017</b> |
|--------------------------------------|--|-------------|-------------|
|                                      | Overige goederen, leveringen en diensten | 44.416      | 46.013      |

De geografische onderverdeling van de opbrengsten servicecontracten kan als volgt worden weergegeven:

|                     |        |        |
|---------------------|--------|--------|
| Gemeente Middelburg | 44.416 | 46.013 |
|---------------------|--------|--------|

| <b>F.4. Lasten verhuur- en beheeractiviteiten</b> |                               | <b>2018</b>    | <b>2017</b>    |
|---|-------------------------------|----------------|----------------|
|   | Bruto salarissen              | 150.710        | 144.058        |
|   | Sociale lasten                | 27.424         | 25.015         |
|   | Pensioenlasten                | 24.540         | 22.766         |
| Af:   | Onderhoudslasten werkapparaat | 79.305-        | 68.649-        |
|   |                               | <u>123.369</u> | <u>123.190</u> |

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

|   |             |             |
|---|-------------|-------------|
| Directie/bestuur                                  | -           | -           |
| Ondersteunende dienstverlening                    | 0,08        | 0,08        |
| Financieel-administratieve en woondienstverlening | 1,03        | 1,03        |
| Technische dienstverlening                        | 2,00        | 2,00        |
|   | <u>3,11</u> | <u>3,11</u> |

Geen van de werknemers is buiten Nederland werkzaam.

|  |                |                |
|--|----------------|----------------|
| Verhuurderheffing                            | 234.857        | 220.442        |
| Totaal lasten verhuur- en beheeractiviteiten | <u>358.226</u> | <u>343.632</u> |

**F.5. Lasten onderhoudsactiviteiten**

|   | <b>2018</b>      | <b>2017</b>    |
|---|------------------|----------------|
| Onderhoudslasten (niet cyclisch)  | 243.978          | 319.154        |
| Onderhoudslasten (cyclisch)   | 1.060.770        | 7.788          |
|   | <u>1.304.748</u> | <u>326.943</u> |
| Onderhoudslasten sociaal vastgoed in exploitatie                                  | 1.304.748        | 326.943        |
| De onderhoudskosten voor het sociaal vastgoed in exploitatie zijn te verdelen in: |                  |                |
| Planmatig onderhoud   | 1.129.420        | 82.081         |
| Mutatieonderhoud  | 37.987           | 44.272         |
| Klachtenonderhoud   | 137.342          | 200.590        |
| Levering diensten   | -                | -              |
|   | <u>1.304.748</u> | <u>326.943</u> |

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

|                                       | <b>2018</b>    | <b>2017</b>    |
|---------------------------------------|----------------|----------------|
| <i>Beheerkosten</i>                   |                |                |
| Automatiseringskosten                 | 24.120         | 16.830         |
| Huisvestingskosten                    | 8.673          | 8.819          |
| Overige personeelskosten              | 18.541         | 9.552          |
| Overige beheerkosten                  | 2.735          | 2.993          |
| Subtotaal beheerkosten                | <u>54.068</u>  | <u>38.194</u>  |
| <i>Heffingen</i>                      |                |                |
| Belastingen                           | 130.355        | 126.169        |
| Verzekeringen                         | 6.979          | 7.083          |
| Contributies                          | 6.650          | 10.484         |
| Saneringsheffing                      | 24.100         | -              |
| Subtotaal heffingen                   | <u>168.083</u> | <u>143.735</u> |
| <i>Overige bedrijfslasten</i>         |                |                |
| Dotatie dubieuze debiteuren           | 1.831          | 1.272          |
| Diverse bedrijfslasten                | 64.999         | 108.843        |
| Subtotaal overige bedrijfslasten      | <u>66.830</u>  | <u>110.115</u> |
| <i>Overige bedrijfsopbrengsten</i>    |                |                |
| Beheerdiensten                        | 19.751-        | 7.774-         |
| Overige bedrijfsopbrengsten           | 1.877-         | 2.374-         |
| Subtotaal overige bedrijfsopbrengsten | <u>21.627-</u> | <u>10.148-</u> |
| Totaal overige bedrijfslasten         | <u>267.354</u> | <u>281.897</u> |

In 2018 is door woningbouwvereniging Arnhemuiden geen (2017: nihil) steun gegeven aan buitenlandse instellingen

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

|   | <b>2018</b>  | <b>2017</b>  |
|---|--------------|--------------|
| Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie | 5.908        | 6.483        |
|   | <u>5.908</u> | <u>6.483</u> |

**G. VERKOOP VASTGOEDPORTEFEUILLE****G.1. Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille**

|                                  | <b>2018</b> | <b>2017</b> |
|----------------------------------|-------------|-------------|
| Opbrengst verkoop bestaand bezit | 190.000     | -           |

**G.2. Toegerekende organisatiekosten**

|                            |   |   |
|----------------------------|---|---|
| Direct toerekenbare kosten | - | - |
|----------------------------|---|---|

**G.3. Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille**

|   |               |          |
|---|---------------|----------|
| Boekwaarde  | 150.343       | -        |
| Totaal verkoopresultaat onroerende zaken bestaand bezit sociaal vastgoed in exploitatie | <u>39.657</u> | <u>-</u> |

## H. WAARDEVERANDERINGEN VASTGOEDPORTEFEUILLE

| H.1. Overige waardeveranderingen (im)materiële vaste activa en vastgoedportefeuille | 2018      | 2017       |
|---|-----------|------------|
| Wijziging marktwaarde in het boekjaar   | 2.151.194 | 4.145.308- |

### I.1. Overige organisatiekosten

|                                   |                |                |
|-----------------------------------|----------------|----------------|
| Bestuurskosten                    | 37.276         | 49.765         |
| Kosten verslaglegging en controle | 101.967        | 102.517        |
|                                   | <u>139.243</u> | <u>152.282</u> |

|                              | 2018 | BakerTilly Assurance | BakerTilly Overig netwerk | Totaal netwerk |
|------------------------------|------|----------------------|---------------------------|----------------|
| Controle van de jaarrekening |      | 28.550               | -                         | 28.550         |
| Andere controleopdrachten    |      | -                    | -                         | -              |
| Fiscale adviesdiensten       |      | -                    | -                         | -              |
| Andere niet-controlediensten |      | -                    | -                         | -              |
|                              |      | <u>28.550</u>        | <u>-</u>                  | <u>28.550</u>  |
|                              | 2017 | BakerTilly Assurance | BakerTilly Overig netwerk | Totaal netwerk |
| Controle van de jaarrekening |      | 35.332               | -                         | 35.332         |
| Andere controleopdrachten    |      | -                    | -                         | -              |
| Fiscale adviesdiensten       |      | -                    | 4.477                     | 4.477          |
| Andere niet-controlediensten |      | -                    | -                         | -              |
|                              |      | <u>35.332</u>        | <u>4.477</u>              | <u>39.809</u>  |

### I.2. Leefbaarheid

|              |       |       |
|--------------|-------|-------|
| Leefbaarheid | 7.293 | 7.421 |
|--------------|-------|-------|

### I.3. Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten

|            |       |    |
|------------|-------|----|
| Rentebaten | 2.552 | 61 |
|------------|-------|----|

### I.4. Rentelasten en soortgelijke kosten

|  | 2018           | 2017           |
|--|----------------|----------------|
| Rentelasten leningen overheid en kredietinstellingen | 209.757        | 220.862        |
| Overige rentelasten                                  | 4.176          | 4.747          |
|  | <u>213.933</u> | <u>225.610</u> |

### J.1. Belastingen resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening

|                                       | 2018          | 2017           |
|---------------------------------------|---------------|----------------|
| Acute vennootschapsbelasting (lasten) |               |                |
| 2017                                  | 3.385         | -              |
| 2018                                  | 82.299        | 226.110        |
|                                       | <u>85.684</u> | <u>226.110</u> |

#### Aansluiting commercieel en fiscaal resultaat:

|  |                |                |
|--|----------------|----------------|
| Commercieel resultaat voor vennootschapsbelasting    | 2.216.911      | 3.276.352-     |
| Af:  |                |                |
| vrijval disagio leningen                             | 11.307-        | 11.307-        |
| herwaardering marktwaarde                            | 2.151.194-     | 4.145.308      |
| investeringsaftrek                                   | 1.569-         | -              |
| fiscaal hogere afschrijving onroerend goed           | 1.814-         | 3.809-         |
| fiscaal hogere afschrijving overige bedrijfsmiddelen | 475-           | -              |
| HIR  | 64.000-        | -              |
| overige waardeveranderingen                          | -              | 86.100         |
| Bij:   |                |                |
| VSO2 herwaardering                                   | 329.700        | -              |
| saneringsheffing                                     | 24.100         | -              |
| fiscaal hogere boekwinst verkopen                    | 24.343         | -              |
| fiscaal beperkt aftrekbare kosten                    | 4.500          | 4.500          |
| Belastbaar bedrag                                    | <u>369.195</u> | <u>944.440</u> |
| Belastingbedrag 20% over € 200.000                   | 40.000         | 40.000         |
| Belastingbedrag 25% over > € 200.000                 | 42.299         | 186.110        |
|  | <u>82.299</u>  | <u>226.110</u> |

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

### *Toelichting op de kasstromen*

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

De kasstromen uit hoofde van de financiering zijn gesplitst in kasstromen met betrekking tot mutaties in de hoofdsom (opgenomen onder financieringsactiviteiten) en betaalde interest (opgenomen onder operationele activiteiten).

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

Onder de investeringen in materiële vaste activa zijn alleen de investeringen opgenomen waarvoor in 2018 geldmiddelen zijn opgeofferd.

| <i>Samenstelling geldmiddelen</i>     | <b>2018</b>    | <b>2017</b> |
|---------------------------------------|----------------|-------------|
| Liquide middelen per 31 december 2017 |                | 1.337.552   |
| Geldmiddelen per 31 december 2017     |                | 1.337.552   |
| Balansmutatie geldmiddelen in 2018    | 548.916-       |             |
| Liquide middelen per 31 december 2018 | 788.636        |             |
| Geldmiddelen per 31 december 2018     | <u>788.636</u> |             |

De per 31 december 2018 aanwezige geldmiddelen zijn - net als in 2017 - vrij beschikbaar.



## 6. Ondertekening van de jaarrekening

### 6.1. OPSTELLEN VAN DE JAARREKENING

Raad van Bestuur:

was getekend  
L.A. van Mal  
(Voorzitter)

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

was getekend  
J.E. de Kraker  
(Secretaris)

Arnemuiden, 19 juni 2019

## 6.2. VASTSTELLEN VAN DE JAARREKENING

Raad van Commissarissen:

was getekend  
H.E. Schild  
(voorzitter)

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

was getekend  
D.F. Monfils  
(lid)

Arnhemuiden, 19 juni 2019

## 7. Overige gegevens

### **7.1. RESULTAATBESTEMMING**

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

Het resultaat na belasting bedraagt over 2018 € 2.131.228.

Dit resultaat is voor een bedrag van € 1.833.517 ten gunste van de herwaarderingsreserve gebracht.

Daarnaast is € 297.711 ten gunste van de overige reserves gebracht.

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

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



### 7.3. CONTROLEVERKLARING



## Bijlage 1 Kengetallen

| Woningbezit   | 2018         | 2017       | 2016         | 2015         | 2014         |        |
|---|--------------|------------|--------------|--------------|--------------|--------|
| <b>Verhuureenheden in exploitatie</b>                         |              |            |              |              |              |        |
| Woningen en woongebouwen                                      | 384          | 376        | 376          | 376          | 377          |        |
| Onroerende zaken niet zijnde woningen                         | -            | -          | -            | -            | -            |        |
|   | <u>384</u>   | <u>376</u> | <u>376</u>   | <u>376</u>   | <u>377</u>   |        |
| <b>Mutaties in het woningbezit</b>                            |              |            |              |              |              |        |
| Aantal opgeleverd   |              | 8          | -            | -            | -            |        |
| Aantal aangekocht   | -            | -          | -            | 1            | -            |        |
| Aantal verkocht   | 4            | -          | -            | 1            | 1            |        |
| Aantal gesloopt   | -            | -          | -            | -            | -            |        |
| Aantal uit exploitatie  | -            | -          | -            | -            | -            |        |
| Correcties  | -            | -          | -            | -            | -            |        |
|   | <u>4-</u>    | <u>8</u>   | <u>-</u>     | <u>-</u>     | <u>1-</u>    |        |
| <b>Huurprijsklasse</b>  |              |            |              |              |              |        |
| Goedkope woningen   | 78           | 93         | 99           | 82           | 82           |        |
| Overige woningen  | 302          | 291        | 277          | 294          | 294          |        |
|   | <u>380</u>   | <u>384</u> | <u>376</u>   | <u>376</u>   | <u>376</u>   |        |
| <b>Verzekeringen en belastingen</b>                           |              |            |              |              |              |        |
| Gemiddelde verzekerde waarde per woning                       | 100.000      | 100.000    | 100.000      | 86.800       | 86.436       |        |
| Gemiddelde grondslag onroerende zaakbelasting per woning      | 117.297      | 116.760    | 112.362      | 110.388      | 109.875      |        |
| <b>Verhuurkengetallen</b>                                     |              |            |              |              |              |        |
| <b>Kwaliteit</b>  |              |            |              |              |              |        |
| Aantal reparatieverzoeken per woning                          | 1,43         | 1,51       | 1,43         | 1,54         | 1,47         |        |
| Aantal gevallen mutatieonderhoud per woning                   | 0,08         | 0,06       | 0,09         | 0,10         | 0,06         |        |
| Kosten niet-planmatig onderhoud per woning                    | 461          | 666        | 584          | 838          | 502          |        |
| Kosten planmatig onderhoud per woning                         | 2.972        | 203        | 1.297        | 742          | 899          |        |
| Totale onderhoudskosten per woning                            | <u>3.434</u> | <u>869</u> | <u>1.881</u> | <u>1.580</u> | <u>1.401</u> |        |
| <b>Prijs-kwaliteitverhouding</b>                              |              |            |              |              |              |        |
| Gemiddeld aantal punten WWS                                   | 148,46       | 147,86     | 146,38       | 144,30       | 144,13       |        |
| Gemiddeld netto huurprijs per woning                          | 509,46       | 497,42     | 481,35       | 477,43       | 464,38       |        |
| <b>Het verhuren</b>   |              |            |              |              |              |        |
| Mutatiegraad  | 8,42%        | 5,99%      | 9,30%        | 10,30%       | 6,90%        |        |
| Huurachterstand in % jaarhuur                                 | 1,20%        | 1,59%      | 1,10%        | 1,40%        | 1,63%        |        |
| Huurderving in % jaarhuur                                     | 0,65%        | 0,40%      | 0,33%        | 0,38%        | 0,46%        |        |
| <b>Personeelsbezetting</b>                                    |              |            |              |              |              |        |
| Aantal formatieplaatsen                                       | 3,11         | 3,11       | 3,11         | 3,11         | 3,11         |        |
| Werkelijk aantal personeelsleden                              | 5,00         | 5,00       | 5,00         | 5,00         | 5,00         |        |
| <b>Financiële ratio's</b>                                     |              |            |              |              |              |        |
|   | norm*        | 2018       | 2017         | 2016         | 2015         | 2014   |
| <b>Rentabiliteitspositie</b>                                  |              |            |              |              |              |        |
| Weerstandsvermogen (%)  | >=30%        | 87%        | 85%          | 86%          | 51%          | 48%    |
| Rentabiliteit eigen vermogen (%)                              | 5%           | 6,8%       | -11,9%       | 15,4%        | 8,7%         | 11,5%  |
| Rentabiliteit vreemd vermogen (%)                             | 5%           | 5,5%       | 5,4%         | 5,4%         | 5,6%         | 5,4%   |
| Rentabiliteit totaal vermogen (%)                             | 5%           | 6,5%       | -9,5%        | 14,0%        | 6,9%         | 7,8%   |
| <b>Solvabiliteit</b>  |              |            |              |              |              |        |
| Solvabiliteit (%)   | 10-15%       | 87%        | 85%          | 86%          | 51%          | 48%    |
| Rentedekkingsgraad  | >1,25        | 11,35      | 13,52-       | 23,36        | 3,64         | 2,82   |
| Loan to value (%)   | <75%         | 19%        | 28%          | 33%          | 26%          | 29%    |
| Cashflowratio   | >=1          | 0,4        | 1,9          | 1,4          | 2,2          | 2,4    |
| Exploitatierendement (%)                                      | >2,5%        | 11,9%      | -9,2%        | 15,5%        | 4,5%         | 4,5%   |
| <b>Liquiditeitspositie</b>                                    |              |            |              |              |              |        |
| Current ratio   | >1           | 1,6        | 1,5          | 3,0          | 3,6          | 2,7    |
| Quick ratio   | >=1          | 1,6        | 1,4          | 3,0          | 3,5          | 2,7    |
| Werkkapitaal (x € 1.000)                                      | positief     | 346        | 445          | 1.436        | 1.557        | 1.137  |
| <b>Balans en winst- en verliesrekening per verhuureenheid</b> |              |            |              |              |              |        |
| Eigen vermogen  |              | 82.023     | 78.100       | 87.415       | 14.591       | 13.284 |
| Langlopende schulden  |              | 10.363     | 11.186       | 11.767       | 13.248       | 12.888 |
| Bedrijfsopbrengsten (miv 2016 exploitatie)                    | nvt          |            | nvt          | nvt          | 6.204        | 5.924  |
| Bedrijfslasten (miv 2016 exploitatie)                         | nvt          |            | nvt          | nvt          | 3.689-       | 3.984- |
| Exploitatieresultaat vastgoedportefeuille                     |              | 5.550      | 9.312-       | 13.495       |              |        |
| Bedrijfsresultaat   |              | 6.686      | 8.114-       | 14.644       | 2.516        | 1.942  |
| Financieringsresultaat  |              | 932-       | 620-         | 637-         | 671-         | 666-   |
| Jaarresultaat na belastingen                                  |              | 5.550      | 9.315-       | 13.495       | 1.272        | 1.521  |

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

\* algemeen geldende dan wel interne norm

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

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

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

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

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

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

## Bijlage 2 Definities en formules financiële kengetallen

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

| Ratio                         | Berekening   |
|-------------------------------|--|
| Weerstandsvermogen            | $(\text{eigen vermogen} + \text{voorzieningen} - \text{herwaarderingsreserve}) / \text{balanstotaal}$                                |
| Rentabiliteit eigen vermogen  | $\text{jaarresultaat} / \text{eigen vermogen}$   |
| Rentabiliteit vreemd vermogen | $\text{rentelasten} / \text{gemiddeld vreemd vermogen}$  |
| Rentabiliteit totaal vermogen | $\text{jaarresultaat} + \text{rentelasten} / \text{totaal vermogen}$   |
| Solvabiliteit                 | $\text{eigen vermogen} / \text{totale vermogen}$   |
| Rentedekkingsgraad            | $\text{bedrijfsresultaat} / \text{rentelasten}$  |
| Loan to value                 | $\text{waarde leningportefeuille} / \text{beleidswaarde (t/m 2017 bedrijfswaarde)}$  |
| Cashflowratio                 | $(\text{totaal resultaat}^* + \text{jaarlijkse afschrijvingen}) / (\text{rentelasten} + \text{aflossingen op lang vreemd vermogen})$ |
| Exploitatierendement          | $\text{bedrijfsresultaat} / \text{Beleidswaarde ( t/m 2017 bedrijfswaarde)}$   |
| Current ratio                 | $\text{vlottende activa} / \text{vlottende passiva}$   |
| Quick ratio                   | $(\text{vlottende activa} - \text{voorraden}) / \text{vlottende passiva}$  |
| Werkkapitaal                  | $\text{vlottende activa} - \text{kort vreemd vermogen}$  |

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