

Jaarverslag 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	10
7. Woningaanpassingen/ wonen en zorg	11
8. Toewijzing en verhuur van woningen	12
9. Instandhouding en verbeteren van onroerende zaken	17
10. Het betrekken van huurders bij het beheer en beleid	19
11. Governance	20
12. Financieel beheer en beleid	21
13. Verklaring bestuur	27
14. Verslag van de Raad van Commissarissen	28

B. Jaarrekening 2019	44
-----------------------------	-----------

A. Volkshuisvestingsverslag

1. ALGEMENE BESCHOUWING

Deze algemene beschouwing schrijf ik in moeilijke omstandigheden i.v.m. het Coronavirus. Onduidelijk is wat de exacte impact zal zijn, wel is duidelijk dat alle Nederlanders de impact gaan ondervinden, ook de huurders van WBV Arnemuiden, haar personeel, bestuursgremia en de organisatie zelf.

Ondanks de huidige omstandigheden kijk ik met genoeg terug op 2019. Voor het 2^{de} jaar op rij is de WBV Arnemuiden de "beste" woningcorporatie van Nederland geworden op het onderdeel huurdersoordeel. Kregen wij in 2018 nog een gemiddeld cijfer van 8,5, in 2019 kwam de waardering uit op 9,0!

In deze oordelen zijn opgenomen: de ontvangst van nieuwe huurders, het onderhoud en reparaties en de begeleiding van vertrekkende huurders. Aedes, de vereniging van woningcorporaties voert dit onderzoek jaarlijks uit.

Onze visie en missie zijn niet gewijzigd. 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. 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. Bij dit streven worden wij ondersteund door bewonerscommissie "De Hoogaars" (onderdeel van Huurdersvereniging Middelburg). Op diverse onderdelen delen zij hun kennis met het bestuur en RvC.

In 2019 hebben de volgende belangrijke ontwikkelingen de aandacht van de organisatie gehad:

- ✓ Aankoop grond voor de realisatie van 9 NOM (nul-op-de-meter) woningen aan de Bezaanschuit in Hazenburg 2. De verwachting is dat medio 2020 gestart wordt met de bouw van deze woningen.
- ✓ Voorbereidingen en gesprekken met Ecorys voor de visitatie in 2020.
- ✓ Ondersteuning bieden aan de verdere professionalisering van bewonersorganisatie "De Hoogaars". Het actief betrekken van huurders bij het realiseren van de voorgenomen plannen, waar onder de nieuwbouw van het complex aan de Van Vollenhovenstraat.
- ✓ Verdere verduurzaming woningbezit door het plaatsen van zonnepanelen en luchtwarmtepompen, de energie index is hiermee uitgekomen op 1,23 (label B, label A is < 1,20). De ambitie uit de Aedes-Woonagenda is, om in 2021 sectorbreed uit te komen op gemiddeld energielabel B (Energie-Index 1,40).
- ✓ Halfjaarlijks overleg met de wethouder en beleidsambtenaar om de gerealiseerde doelen en afspraken te evalueren en nieuwe doelen en afspraken te maken (het zgn. "bod")
- ✓ Het organiseren (maart) van een "rondetafelgesprek" met huurders en stakeholders, waar onder burgemeester en wethouder, waarin alle betrokkenen ideeën over nieuwbouw en leefomgeving konden aanreiken.

In 2019 hebben zich géén wijzigingen voorgedaan in het bestuur. Het bestuur ziet de toekomst met vertrouwen tegemoet, maar is zich wel bewust van de uitdagingen in de sector en maatschappij, waaronder het energieneutraal maken van het woningbezit en de toenemende druk op de betaalbaarheid van sociale huurwoningen. Hierbij staat persoonlijke aandacht en maatwerk voor kwetsbare huurders voorop door o.a. het beschikbaar stellen van een budgetcoach.

Voor de verdere verduurzaming zal WBV Arnemuiden hiervoor de ontwikkelingen in de energiesector volgen en aansluiten bij de visie van Aedes en het Provinciaal Energie Akkoord.

Wij, de 5 medewerkers op kantoor en in de stad (Arnemuiden heeft nu éénmaal in 1574 stadsrechten gekregen van Willem van Oranje, omdat Arnemuiden in 1572 zijn zijde had gekozen en daarom is verwoest), de 3 bestuurders en 3 commissarissen, zullen ons wederom in samenspraak met de huurders en de gemeente Middelburg inzetten om het kwaliteitsniveau van ons bezit te waarborgen en waar mogelijk te verhogen, zodat het woongenot van onze huurders zo optimaal mogelijk zal zijn.

Arnemuiden, maart 2020

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:

- directeur/bestuurdersoverleg 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 2019 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 2019 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:	2019	vaste vergoeding	vergader vergoeding	totale vergoeding
Dhr. L.A. van Mal	Voorzitter	10.000		10.000 *
Dhr. F.F.M Bogaert	Penningmeester	2.200	1.500	3.700
Dhr. J.E. de Kraker	Secretaris	2.200	1.200	3.400

*Zie verslag RvC 4.1.3

Vergaderingen

Het bestuur vergaderde in 2019 zevenmaal 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 de wethouder van de gemeente Middelburg. Het bestuur vergaderde maandelijks (behalve in augustus) na de 'zittingsavond'.

De leden

Aan het einde van het verslagjaar bedroeg het aantal leden 160.

Personeel

Eind 2019 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. Marteijs-Marteijs	huishoudelijke dienst	3

Externe contacten

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

De coördinator, dan wel de voorzitter, zijn vertegenwoordigd in diverse overlegstructuren, zowel op ambtelijk als op directieniveau.

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

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 dispensatie aangevraagd en deze ook gekregen.

Het bestuur heeft in 2019 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:	2019				totaal	min.
		2017	2018	2019	2017-2019	vereist
L.A. van Mal voorzitter		21	54,75	19,75	95,5	36
F.F.M. Bogaert		13	9	9	31	36
J.E. de kraker secretaris		9	9	6	24	36
					totaal	108
					150,5	

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 4 (Houwerstraat)

Bij één woning is de cv-ketel vervangen.

Complex 6 (Ooststraat 28 t/m 38)

Hier zijn de dakramen vervangen

Complex 7 (Pr. Bernhardstraat en O. Nassaustraat)

Dit jaar is hier buitenschilderwerk uitgevoerd.

In de woningen is een vraag gestuurde ventilatiesysteem aangebracht, met vochtsensor voor de badkamer en CO meter in de woonkamer.

Complex 10 (B. Hackstraat en Pr. Margrietstraat en Ooststraat)

Bij verschillende woningen zijn de bergingskozijnen en deuren vervangen.

Complex 14 (Bremstraat)

Bij verschillende woningen zijn binnendeuren vervangen.

Op de woningen zijn zonnepanelen aangebracht.

Complex 15 (Helmkruidstraat, Klaproosstraat)

Op de woningen zijn zonnepanelen aangebracht.

Complex 16 (Korenbloemlaan, Boterbloemstraat)

Op de woningen zijn zonnepanelen aangebracht.

Complex 17 (Korenbloemlaan, Bereklauwerf)

Op de woningen zijn zonnepanelen aangebracht.

Complex 18 (Middelgat, Ooststraat)

De cv-ketels zijn vervangen. Bij 4 woningen zijn als proef ventilatiewarmtepompen aangebracht.

Op de woningen van het Middelgat zijn zonnepanelen aangebracht.

Complex 19 (Molenzicht/Tuindorp)

Op de woningen zijn zonnepanelen aangebracht.

Enkelglas vervangen door isolatieglas.

Complex 20 (Veersegat)

Van de woningen zijn de zinken goten vervangen.

Complex 21 (Noordwal)

Bij deze woningen zijn toiletverbeteringen uitgevoerd.
Op de woningen zijn zonnepanelen aangebracht.

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 2019 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 jaar zijn er geen woningen 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 aan de Bezaanschuit. WBV Arnemuiden heeft het besluit genomen hier 9 sociale huurwoningen te realiseren. Dit zullen kleine eengezinswoningen zijn, met een huur onder de lage aftoppingsgrens. Hiermee komt WBV Arnemuiden tegemoet aan wensen van woningzoekenden om ook starters in aanmerking te laten komen voor een nieuwbouwwoning. De woningen worden ook weer volgens de NOM-norm gebouwd.

De grond is dit jaar aangekocht. De bouw zal in 2020 aanvangen.

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 2021.

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. Op verzoek van bewoners verwijderd WBV Arnemuiden dorpels e.d. uit de woning, zodat senioren langer in hun woningen kunnen blijven wonen. Wanneer bewoners beugels e.d. zelf aanschaffen, plaatst WBV Arnemuiden deze gratis.

Wonen en zorg

In Arnemuiden zijn voldoende woonzorgwoningen aanwezig.

Huisvesting bijzondere doelgroepen.

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

WBV Arnemuiden verhuurt één woning aan St. Arduin. Deze woning is onderdeel van het te slopen complex aan de v Vollenhovenstraat. De huur van de woning is door Arduin (nu 's Heeren Loo) per september opgezegd.

8. TOEWIJZING EN VERHUUR VAN WONINGEN

Woningtoewijzing

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

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

Aantallen verhuringen

Aantallen eenpersoonshuishoudens:

Leeftijd	Inkomen	Huurklasse		
		≤ 424	> 424 < 607	> 607
< 66	≤ 22.400	7	1	0
< 66	> 22.400	0	0	0
≥ 66	≤ 22.675	0	0	0
≥ 66	> 22.675	0	0	0

Aantallen tweepersoonshuishoudens:

Leeftijd	Inkomen	Huurklasse		
		≤ 424	> 424 < 607	> 607
< 66	≤ 30.825	3	3	0
< 66	> 30.825	0	0	0
≥ 66	≤ 30.825	0	0	0
≥ 66	> 30.825	0	0	1

Aantallen drie en meerpersoonshuishoudens:

Leeftijd	Inkomen	Huurklasse		
		≤ 424	> 424 < 651	> 651
< 66	≤ 30.825	0	8	0
< 66	> 30.825	0	0	0
≥ 66	≤ 30.825	0	0	0
≥ 66	> 30.825	0	0	0

Klachtencommissie woningcorporaties Walcheren en Schouwen-Duiveland.

De Klachtencommissie Woningcorporaties Walcheren en Schouwen-Duiveland is in 2013 van start gegaan en functioneert inmiddels zes jaar. Per 1 januari 2017 is Woonburg gefuseerd met Zeeuwend, hierdoor is de taak van de Klachtencommissie per 1 januari 2019 uitgebreid met het werkgebied van de gefuseerde corporatie Zeeuwend. Haar opdracht en werkwijze liggen vast in een aangepast Reglement Klachtencommissie.

Door een fusie tussen de corporaties Woonburg en Zeeuwend, verdergaand onder de naam Zeeuwend, is deze klachtencommissie ontstaan door samenvoeging van de klachtencommissies van Walcheren en Schouwen-Duiveland.

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 B. van Daalen	lid
Mevrouw D. Kaplan	lid

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

In het verslagjaar is er een wijziging in de samenstelling geweest. De zittingsperiode van de heer Bosselaar is afgelopen. De heer Van Daalen is op voordracht van de directeur-bestuurders van de woningcorporaties per 1 september aangetreden als lid van de KW.

In 2019 zijn er twee geschillen binnengekomen. Hiervoor zijn geen hoorzittingen ingepland noch is er advies uitgebracht aan een directeur-bestuurder van een woningcorporatie.

Reden hiervoor is dat de interne klachtenprocedure niet was doorlopen.

In het verslagjaar zijn ook de veranderingen in de rol van de huurcommissie van kracht geworden. De klachtencommissie blijft het eerste onafhankelijke aanspreekpunt voor klachten indien in het reguliere overleg tussen huurder en verhuurder geen oplossingen worden gevonden. Maar het is nu ook mogelijk om (daarna) een beroep te doen op de landelijke huurcommissie die bindende uitspraken doet. Voorzover bekend heeft dit in ons werkgebied nog niet plaatsgevonden.

Op 27 november 2019 heeft overleg plaatsgevonden tussen de leden van de Klachtencommissie Woningcorporaties Walcheren en Schouwen-Duiveland, de Stichting Huurdersbelangen Zeeuwsland, Bewonersorganisatie De Hoogaars Arnhem, Huurdersvereniging Middelburg en Huurdersvereniging L'escaut.

Het ligt in de bedoeling dat een dergelijk overleg met enige regelmaat gaat plaatsvinden. Hiervoor zijn twee redenen. Ten eerste is er een formele binding tussen huurdersorganisaties en klachtencommissie vanwege het voordrachtrecht van de huurdersorganisaties. Ten tweede is het voor het werk van de huurdersorganisatie van belang inzicht te hebben in het proces achter de klachtenprocedure.

Mutatiegraad

Jaar	Mutatiegraad	Huurtoeslaguitkeringen in % van nieuwe toewijzingen
2019	6,05%	Niet bekend (huurtoeslag)
2018	8,42%	Niet bekend (huurtoeslag)
2017	5,99%	Niet bekend (huurtoeslag)

Huurprijzen en huurbetalingen

Huurverhogingen per 1 juli:

Jaar	Gemiddelde huurverhoging
2019	2,53 %
2018	2,02 %
2017	1,3 %

Huurprijsdifferentiatie 2019:

Huurverhoging	2019
0%	14,7%
> 0% < 2%	8,4%
2%	3,2%
> 2% < 5%	73,7%
5%	0%
6,5%	0%

Huurprijsklasse per 1 juli 2019:

Kale huurprijs	Aantal woningen	Percentage
≤ 424	77	20,3%
> 424 en < 607	221	58,1%
> 607 en < 651	50	13,2%
> 651	32	8,4%

Huurderving (huren en vergoedingen):

Jaar	Huurderving in % van jaarhuur
2019	0,19 %
2018	0,65 %
2017	0,40 %

Huurachterstand

Indeling aantal maandbedragen huurachterstand naar aantal actieve contracten:

	2019	2018	2017
Geen huurachterstand	88,0%	88,2%	87,2%
Tot en met 1 maand	8,1%	7,9%	8,4%
Tot en met 2 maanden	0,8%	1,6%	2,1%
Tot en met 3 maanden	1,3%	0,8%	1,0%
4 maanden en meer	1,8%	1,5%	1,3%
Totaal aandeel actieve contracten	13,7%	11,8%	12,9%

	2019	2018	2017
Aantal huidige huurders	46	45	49
Gemiddeld bedrag	653	588	587
<i>Totaal bedrag</i>	<i>30.021</i>	<i>26.443</i>	<i>28.803</i>
% van totaal huur en vergoedingen	1,3%	1,1%	1,3%
Aantal vertrokken huurders	8	8	9
Gemiddeld bedrag	67	124	355
<i>Totaal bedrag</i>	<i>694</i>	<i>994</i>	<i>3.193</i>
% van totaal huur en vergoedingen	0,03%	0,04%	0,1%
Totaal generaal bedrag huidig en vertrokken	30.715	27.437	41.996
Totaal generaal % van huur en vergoedingen	1,3%	1,2%	1,6%
% aandeel vertrokken huurders totaal bedrag	2,3%	3,8%	7,6%

De huurstanden zijn niet beïnvloed door afgeboekte vorderingen.

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

Leefbaarheid en buurtbemiddeling

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

In 2006 is op initiatief van de gemeente Middelburg, Politie Zeeland, Stichting Welzijn Middelburg, Woongoed Middelburg en Woningbouwvereniging Arnemuiden het project buurtbemiddeling van start gegaan. Buurtbemiddeling heeft zich intussen uitgebreid naar gemeente Vlissingen en Veere. Buurtbemiddeling Walcheren bemiddelt bij ruzies tussen burens of buurtgenoten. De buurtbemiddelaar is een vrijwilliger die luistert, zonder zelf een oordeel te geven en probeert samen met partijen naar een oplossing van het conflict te zoeken. Iedere inwoner van Middelburg kan gratis gebruik maken van buurtbemiddeling. Woningbouwvereniging Arnemuiden, Woongoed Middelburg en de gemeente financieren dit project. Kosten voor WBV Arnemuiden bedragen € 2.220, -- per jaar.

9. INSTANDHOUDEN EN VERBETEREN VAN ONROERENDE ZAKEN

Uitgaven	2019	2018
Klachtenonderhoud	108.758	137.342
Mutatieonderhoud	55.991	37.987
Totaal	149.143	175.329

Klachtenonderhoud	Aantal klachten	Kosten per klacht
2019	588	185
2018	543	253

Mutatieonderhoud	Aantal mutaties	Kosten per mutatie
2019	19	2947
2018	32	1139

Planmatig onderhoud:

Begroting 2019	€ 328.384
Realisatie 2019	€ <u>231.380</u>
Over	€ 97.004

Onderschrijding is voornamelijk ontstaan door:

Uitvoering naar 2020	€ 69.154
Niet uitgevoerd	€ 4.741
Uitvoering verder dan 2020	€ 52.030
Goedkoper uitgevoerd	€ 10.182
Naar voren gehaald PO	€ - 39.103
Totaal	€ 97.004

Uitleg verschillen:

Uitvoering naar 2020:

Div.complexen voegwerk	€ 17.205
Complex 5 houtrot en schilderwerk	€ 13.482
Complex 8 houtrot en schilderwerk	€ 3.832
Complex 10 schilderwerk	€ 16.335
Complex 14 houtrot en schilderwerk	€ 2.989
Complex 19 schilderwerk	€ <u>13.299</u>
Totaal	€ 69.154

Niet uitgevoerd:

Complex 4 onderhoud kozijnen	€ 859
Complex 6 douchedeur vervanging niet nodig	€ 2.662
Complex 23 onderhoud cv nog garantie	€ 726
Complex 23 onderhoud mech.vent. nog garantie	€ <u>494</u>
Totaal	€ 4.741

Uitvoering verder dan 2020:

Complex 7 kozijnvervangning

€ 52.030

Totaal

€ 52.030

Verschillende werkzaamheden zijn goedkoper uitgevoerd.

€ 10.182

10. HET BETREKKEN VAN HUURDERS BIJ HET BEHEER EN BELEID

Ledenvergaderingen/huurdersoverleg

28 maart 2019 hebben we ons jaarlijks huurdersoverleg (gecombineerd met de ledenvergadering) gehad. Hierin is vooral het voorstel tot huurverhoging met de huurders besproken.

Het volgende voorstel is voorgelegd:

Huurverhoging 2019: Huren van bewoners met inkomen tot € 42.436 mogen max. 4,1% stijgen, boven deze inkomensgrens mogen de huren maximaal met 5,6% verhoogd worden. De corporaties moeten zich echter houden aan de huursombenadering, waardoor de maximale huurverhoging op corporatie niveau niet boven de 2,6% (inflatie 1,6 % plus 1%) mag uitkomen. Bestuur stelt een huurverhoging voor van maximaal 2,6%. 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 2,08%. Bij mutatie (verhuizing) zal de huur worden verhoogd totdat gemiddeld 2,6% wordt bereikt.

Tijdens deze vergadering heeft de bewonersorganisatie de Hoogaars is een korte terugblik gegeven op de bijeenkomst van 21 maart 2019.

Tijdens deze vergadering is ook weer een oproep gedaan aan de bewoners om zich op te geven om de bewonersorganisatie de Hoogaars uit te breiden.

In de gecombineerde ledenvergadering/huurdersoverleg van 26 juni 2019 is de jaarrekening en jaarverslag 2018 toegelicht. De vergadering kon hiermee instemmen.

In deze vergadering zijn de wijzigingen van het huishoudelijk reglement goedgekeurd en is het Bod aan de gemeente besproken.

Tijdens deze vergadering zijn ook de uitkomsten van de conferentie van 21 maart geëvalueerd. De huurders werden meegenomen in de nieuwbouwplannen van het complex aan de van Vollenhovenstraat. De huurders zijn in 3 groepen uiteengegaan om ideeën aan te dragen op het gebied van betaalbaar wonen, duurzaam wonen en prettig wonen. Huurders vonden dit een prettige vorm van meedenken.

In de gecombineerde ledenvergadering/huurdersoverleg van 11 december 2019 is de begroting van 2020 toegelicht. Op deze vergadering is ook aandacht besteed aan de Aedes benchmark. WBV Arnemuiden was voor het tweede opvolgende jaar de beste in het huurdersoordeel! De voorzitter bedankte de bewoners voor het geschonken vertrouwen.

Verder werd de stand van zaken vermeld van de nieuwbouw in Hazenburg (Bezaanschuit) en de herstructurering van het complex aan de v Vollenhovenstraat.

Er waren geen mutaties in het bestuur of Raad van Commissarissen.

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 en bewonersorganisatie de Hoogaars uitgenodigd.

Bewonersorganisatie: "de Hoogaars"

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

Vorig jaar is al gesproken over een rondetafelconferentie te houden in 2019.

Deze conferentie is op 21 maart 2019 gehouden in het dorps huis de Arne.

Leden, huurders, stakeholders sportverenigingen en kerken waren uitgenodigd voor deze vergadering. Na een inleiding door bewonersorganisatie de Hoogaars zijn de aanwezigen in

groepen uiteengegaan om na te denken/ideeën te verzamelen over de volgende thema's;

- Duurzaam wonen
- Betaalbaar wonen
- Prettig en veilig wonen in leefbaar Arnhemuiden
- Uw dienstbare woningbouwvereniging

Aan het eind van de avond zijn de uitkomsten in hoofdlijnen bekend gemaakt. De gemeente had voor alle aanwezigen nog een verrassing in de vorm van een zakje bloembollen.

Woningbouwvereniging Arnhemuiden beschikt over een regeling verhuiskostenvergoeding. In 2019 is hier geen gebruik van gemaakt.

Wijkopruimdag.

Sinds 2014 organiseert WBV Arnhemuiden jaarlijks een Wijkopruimdag. De bedoeling van de Wijkopruimdag is, om ook samen met de buurt, de woonomgeving rondom de woningen te verbeteren. Samen werken bevordert het wij(k)gevoel! Zaterdag 5 oktober 2019 is deze weer gehouden. 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 Arnhemuiden 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. De laatste visitatie was in 2015.

Dit jaar zijn de voorbereidingen getroffen voor een nieuwe visitatie.

Bestuur en RVC hebben een selectie gemaakt uit de gecertificeerde bureaus. Twee bureaus zijn uitgenodigd voor een kennismakingsgesprek. Een bureau heeft gebruik gemaakt van deze uitnodiging. Het bestuur en RVC hebben na een prettig en constructief gesprek besloten de opdracht tot het visiteren aan dit bureau (Cognitum) te gunnen. Als kleine corporatie kunnen we gebruik maken van uitstel voor het gereed maken van het visitatierapport. Hiervan hebben we gebruik gemaakt. Het visitatierapport moet voor 4 september 2020 gereed zijn. De visitatie staat dan ook in voorjaar 2020 gepland.

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 Arnhemuiden ambitie heeft om in de komende jaren het bezit te verbeteren/ te verjongen.

Het ondernemingsplan en portefeuilleplan zullen in 2020 geëvalueerd worden.

Risicoprofiel

Woningbouwvereniging Arnhemuiden 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.

Governance

In 2019 het bestuur verschillende vergaderingen belegd om samen met de RVC governancezaken te bespreken.

Blik op de toekomst.

Volgend jaar is de oplevering van de nieuwbouw aan de Bezaanschuit. WBV Arnemuiden is dan weer 9 NOM woningen rijker!

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

Coronavirus

In het vroege voorjaar van 2020 zijn we als samenleving terechtgekomen in een crisissituatie veroorzaakt door het coronavirus (COVID-19). Dit heeft ook de nodige impact op onze huurders en op onze organisatie. We hebben onze bedrijfsprocessen aangepast en afgestemd op de door het RIVM en de Rijksoverheid afgegeven richtlijnen en maatregelen. Nieuwe richtlijnen en ontwikkelingen monitoren we continu en volgen we op. Onze maatregelen zijn erop gericht om de gezondheid van onze medewerkers, huurders en relaties te beschermen en waar mogelijk de dienstverlening aan onze huurders te continueren. De crisis veroorzaakt door het coronavirus zal naar de toekomst toe ook impact hebben voor WBV Arnemuiden. Bijvoorbeeld ten aanzien van ons investeringsprogramma waarbij we ook sterk afhankelijk zijn van anderen zoals bouwers, gemeenten en in het geval van renovatie ook onze huurders. Op het moment van schrijven is nog onduidelijk wat de impact precies zal zijn. De huidige inschatting is dat dit voor WBV Arnemuiden niet zal leiden tot onoverkomelijke financiële problemen. Hoewel we de mogelijke invloed op de financiële continuïteit nog niet goed kunnen objectiveren, verwachten we niet dat de financiële continuïteit in het geding is.

Daarnaast hebben we niet direct te maken met een liquiditeitsrisico. Aantrekken van liquiditeiten bij de sectorbanken BNG/NWB is nu en naar verwachting komend jaar ook geen probleem. Ook een rentestijging heeft op korte termijn geen significante invloed op de kasstromen van corporatie WBV Arnemuiden.

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

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

Naar onze inschatting zijn de economische gevolgen voor onze corporatie voor zover het zich nu laat aanzien beperkt van omvang. Van discontinuïteit is geen sprake.

12. FINANCIËEL BEHEER EN BELEID

Jaarrekening versus begroting

WINST- EN VERLIESREKENING (x € 1.000)	Jaarrekening 2019	Begroting 2019
Exploitatie vastgoedportefeuille		
Huuropbrengsten	2.349	2.308
Opbrengsten servicecontracten	72	82
Lasten servicecontracten	-51	-51
Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	-351	-391
Lasten onderhoudsactiviteiten	-396	-570
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-250	-407
Afschrijvingen (im)materiële vaste activa en vastgoedportefeuille	-6	-5
	1368	966
Verkoop vastgoedportefeuille		
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	0	0
Toegerekende organisatiekosten	0	0
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-0	0
	0	0
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille		
Overige waardeveranderingen (im)materiële vaste activa en vastgoedportefeuille	5.900	452
Overige organisatiekosten		
Overige organisatiekosten *	-119	0
Leefbaarheid	-8	-0
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	3	0
Rentelasten en soortgelijke kosten	-203	-203
	-327	-203
Resultaat gewone bedrijfsuitoefening voor belastingen	6.941	1.215
Vennootschapsbelasting	-345	-182
Resultaat na belastingen	6.596	1.033

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

Beleidsmatige beschouwing op de ontwikkeling van de marktwaarde

Het jaar 2019 kenmerkt zich door en wederom sterk aangetrokken woningmarkt ten opzichte van 2018. 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 € 35 miljoen gegroeid naar een waarde van € 41 miljoen. Dit betreft een waardegroei van 17,3%.

De positieve waardeontwikkeling is vooral het gevolg van een verder aangetrokken koopmarkt, waarin de toegenomen vraag en krapte resulteren in een leegwaarde groei per m² 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 2018 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').

Het WSW en de Aw hebben in het kader van het nieuwe integraal toezichtskader besloten om met ingang van het boekjaar 2018 de bedrijfswaarde te vervangen door een nieuw waardebegrip, de beleidswaarde. Corporaties vermelden m.i.v. het jaarverslag 2018 de beleidswaarde in plaats van de bedrijfswaarde in de toelichting van de jaarrekening. In het bestuursverslag wordt een beleidsmatige beschouwing opgenomen.

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 toezichtsmodel van de Aw en WSW. Het jaar 2019 is een overgangsjaar naar een definitief normenkader. 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 corporatie bepaald.

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

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

Overeenkomstig de regelgeving dienen de vergelijkende cijfers ook voor de beleidswaarde te worden toegelicht. Daarbij dient ook stil te worden gestaan bij de ontwikkeling in de beleidswaarde. Op basis van ervaringen uit voorgaand boekjaar kan de externe toezichthouder besluiten nadere invulling te geven aan het begrip beleidswaarde. Ten behoeve van de nadere duiding van de beleidswaarde is voor de beleidswaarde ultimo 2019 nader invulling gegeven aan de definitie van onderhoud en verbetering. Ook is er nadere duiding gegeven aan de toerekening van kosten aan onderhoud, beheer of overige organisatiekosten. De onzekerheden op dit vlak in de beleidswaarde zijn derhalve kleiner geworden. Voor het overige zijn er geen aanpassingen doorgevoerd in de beleidswaarde. Mogelijke onzekerheden in de uitgangspunten die samenhangen met de verdere ontwikkeling van dit waardebegrip kunnen leiden tot aanpassingen in de beleidswaarde in komende perioden, onder meer samenhangend met:

- Aanpassing van de huurstijgingsparameter bij bepaling van de beleidswaarde is (bij mutatie van de woning te realiseren) op de markthuur aangepast naar de streefhuur. Deze is gebaseerd op een schatting door 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 2019 in de beleidswaardebepaling gelijk is aan de in het Handboek modelmatig waarden marktwaarde 2019 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.

In het boekjaar is de beleidswaarde toegenomen van € 20,3 miljoen naar € 22,5 miljoen. De ontwikkeling van de beleidswaarde wordt enerzijds beïnvloed door gewijzigde beleidskeuzes welke door WBV Arnemuiden zijn gemaakt en invloed hebben op relevante parameters zoals de (streef) huur en de normen voor onderhoud en beheer en anderzijds door gewijzigde parameters in de marktwaarde in verhuurde staat.

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

Het bestuur van WBV Arnemuiden heeft een inschatting gemaakt van het gedeelte van het eigen vermogen dat bij ongewijzigd beleid niet of eerst op zeer lange termijn realiseerbaar is. Deze schatting ligt in lijn met het verschil tussen de beleidswaarde van het DAEB-bezit in exploitatie en de marktwaarde in verhuurde staat van dit bezit en bedraagt circa € 18 miljoen. Het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde ultimo 2019 bestaat uit de volgende onderdelen.

	X € 1000	X € 1.000
Marktwaarde verhuurde staat		41.108
Beschikbaarheid (doorexpluiten)	-6.140	
Betaalbaarheid (huren)	-8.276	
Kwaliteit (onderhoud)	-1.612	
Beheer (beheerskosten)	-2.576	
Subtotaal	-18.605	
Beleidswaarde		22.503

Dit impliceert dat circa 48% 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	2024
Rentabiliteit eigen vermogen (%)	17,3	3,3	-2	1,2	4,6	4,6

Ontwikkeling van de solvabiliteit:

	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Solvabiliteit (%)	89	84,8	81,6	79	80,5	81,9

Ontwikkeling van de liquiditeit:

	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Current ratio	1,5	4,7	4,5	4	4,6	5,4

De ratio's zijn overgenomen uit de vastgestelde en goedgekeurde begroting 2020. 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 2021 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):

	2020	2021	2022	2023	2024
Exploitatie vastgoedportefeuille					
Huuropbrengsten	2368	2477	2591	2748	2814
Opbrengsten servicecontracten	88	89	94	103	105
Lasten servicecontracten	-55	-55	-56	-58	-61
Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	-418	-445	-493	-516	-511
Lasten onderhoudsactiviteiten	-519	-840	-605	-728	-702
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-302	-294	-293	-294	-309
Afschrijvingen (im)materiële vaste activa en vastgoedportefeuille	-6	-5	-5	-4	-3
Verkoop vastgoedportefeuille					
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	0	0	0	0	0
Toegerekende organisatiekosten	0	0	0	0	0
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	0	0	0	0	0
	0	0	0	0	0
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille					
Overige waardeveranderingen (im)materiële vaste activa en vastgoedportefeuille	333	-1167	-378	779	757
Overige organisatiekosten					
Leefbaarheid	-132	-135	-138	-142	-145
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	-7	-7	-7	-7	-7
Rentelasten en soortgelijke kosten	-221	-265	-302	-312	-295
Resultaat gewone bedrijfsuitoefening voor belastingen	1.129	-647	410	1.579	1.662
Vennootschapsbelasting	-200	-114	-172	-174	-197
Resultaat na belastingen	929	-761	238	1.405	1.465

De meerjarenprognose is overgenomen uit de vastgestelde en goedgekeurde begroting 2020.

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, 15 juni 2020

Was getekend
L.A. van Mal, voorzitter

Was getekend
F.F.M. Bogaert, penningmeester

Was getekend
J.E. de Kraker, secretaris

14. VERSLAG RAAD VAN COMMISSARISSEN

1: Inleiding

Voor u ligt het jaarverslag van de Raad van Commissarissen van de WBV Arnemuiden over het jaar 2019. 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.

Na een jaar (2018) van inwerken onder leiding van de in november 2018 vertrokken voorzitter J.A. Platteeuw, is 2019 het eerste jaar waarin de Raad van Commissarissen in de nieuwe samenstelling heeft gefunctioneerd. We zijn erg blij met de samenwerking met het DB, voelen ons betrokken bij de belangrijke beslissingen en bij de samenwerking met stakeholders, zoals bijvoorbeeld de ledenvergadering en de bewonersvereniging Hoogaars.

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. E. 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. Governancecode Woningcorporaties

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

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 Arnemuiden 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 Arnemuiden.

De Governancecode Woningcorporaties is per 1 januari 2020 vernieuwd.

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

2.2.2. Verantwoording van 'leg uit'-bepalingen

De vijf principes van de Governancecode zijn uitgewerkt in zestig bepalingen. De code kent twee typen bepalingen: 'pas toe' en 'pas toe of leg uit'. In lijn met nieuwe wetgeving en om de kwaliteit

en transparantie van handelen van bestuur en Raad van Commissarissen te bevorderen is afwijking met 'leg uit' op een aantal bepalingen niet mogelijk, hiervoor geldt uitsluitend 'pas toe'. Dit is bij de betreffende bepalingen in de code weergegeven. Voor de overige bepalingen geldt dat corporaties daarvan af kunnen wijken als dit volgens de betreffende corporatie tot een beter resultaat leidt. Hierbij dient echter nog steeds in de geest van het principe gehandeld te worden en moet de corporatie dit op inzichtelijke wijze onderbouwen en actief verantwoorden ('leg uit') waarom zij hiervan afwijkt. Indien zij op deze wijze gemotiveerd afwijkt, volgt zij dus ook de code. WBV Arnemuiden voldoet aan de Governancecode 2015. In 2020 verschijnt een update van de Governancecode. Samen met deze update is ook een waardenmodel ontwikkeld waarin de principes uit de code overzichtelijk zijn weergegeven. Dit overzichtelijk model helpt corporaties om intern in gesprek te gaan over de invulling van de principes en helpt bij het bespreken van dilemma's.

2.3. Implementatie governance in verslagjaar

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

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

Goedkeuren begroting 2020

Goedkeuren jaarverslag 2018

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

De Raad van Commissarissen heeft zich in 2019 georiënteerd over wat er onder de stakeholders leeft door middel van gesprekken met huurders en informele gesprekken met externe belanghebbenden.

In 2019 heeft de Raad van Commissarissen het interne functioneren van de raad geëvalueerd. Vorig jaar is dit onder leiding van een extern bureau uitgevoerd, dit jaar heeft de raad zelf de evaluatie uitgevoerd. Tijdens deze zelfevaluatie hebben alle leden van de Raad hun algemene beschouwingen met elkaar gedeeld. Specifiek is ingezoomd op de rollen die de Raad vervult en op het functioneren van de Raad als team en het functioneren van de individuele leden.

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:

- Bod aan de gemeente/Prestatieafspraken
- Waardering van het vastgoed op beleidswaarde
- Goedkeuring negen nieuwbouw woningen in Hazenburg 2
- Evaluatie bestuur
- Voorbereiding van de visitatie. Visitatie zal in het voorjaar van 2020 plaatsvinden.

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 2019.

Uitgangspunten voor het toezicht zijn het nieuwe beleidsplan en de jaarbegroting 2020. 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.

De externe accountant (Baker Tilly) heeft de controle op de jaarrekening en jaarverslag ook dit jaar weer uitgevoerd.

De accountant heeft het jaarverslag en het accountantsrapport in het bijzijn van het bestuur en de Raad van Commissarissen besproken. Baker Tilly heeft de jaarrekening 2019 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. Op sectorniveau bleek voor 2018 dat de beleidswaarde en de bedrijfswaarde vergelijkbaar zijn. De verdeling in waarde blijft ongeveer gelijk, de gemiddelde beleidswaarde (en de waarde per corporatiewoning) is vergelijkbaar, maar stijgt met circa 5 procent. De beleidswaarde is belangrijk omdat, mede op basis daarvan de borgingsruimte (en de investeringsmogelijkheden) van de corporaties worden vastgesteld.

3.2.2. Jaarverslag, jaarrekening, accountantsverslag

Op 15 juni 2020 is de jaarrekening 2019 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 11 december 2019 heeft de Raad van Commissarissen ingestemd met de Begroting 2020 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 Arnemuiden. Indien nodig neemt de Raad van Commissarissen actie. In 2019 zijn geen specifieke acties noodzakelijk.

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

Bod gemeente

In de cyclus van prestatieafspraken bracht WBV Arnemuiden voor 1 juli 2019 de voorgenomen activiteiten voor 2020 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 2019 verder 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. In maart heeft bewonersorganisatie de Hoogaars samen met WBV Arnemuiden een conferentie georganiseerd. Huurders, leden en diverse stakeholders zijn uitgenodigd. Rondom verschillende thema's zijn groepen met elkaar in discussie gegaan over wonen, duurzaamheid en de leefbaarheid in Arnemuiden. Initiatieven, ideeën zijn verzameld en de uitkomsten hiervan zijn op de eerstvolgende gecombineerde ledenvergadering/huurdersoverleg teruggekoppeld. Hier bleek dat men de conferentie positief ervaren had.

Woningtoewijzing

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

3.3.2. Klachtenbehandeling

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

3.3.3. Visitatie

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

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 september 2020 vindt opnieuw een visitatie plaats van WBV Arnemuiden. Hiervoor zijn in 2019 de voorbereidingen gestart. Twee visitaties bureaus zijn uitgenodigd voor een presentatie. Slechts één presentatie is doorgedaan. Deze presentatie was dermate positief, dat bestuur en de Raad besloten hebben dit bureau (Ecorys) de opdracht te geven WBV Arnemuiden in het voorjaar van 2020 te visiteren.

3.4. Toezicht op stakeholderdialoog

Stakeholders

Woningbouwvereniging Arnemuiden is een maatschappelijke onderneming. Maatschappelijk ondernemerschap betekent ook dat verantwoording moet worden afgelegd richting partijen die bij dit ondernemerschap zijn betrokken: bewonersorganisatie Hoogaars, gemeente Middelburg, collega-corporaties / woningbouwverenigingen en BewonersGroep Arnemuiden. Deze verantwoording geschiedt via overleg met de betrokken partijen. Dit overleg is weliswaar vrijwillig (niet verplicht gesteld door de wet) maar allerm minst vrijblijvend. Het bestuur heeft diverse politieke partijen en een zorgpartij 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. Tevens was een lid van de Raad aanwezig bij het gesprek met de gemeente n.a.v. het Bod aan de Gemeente.

3.5. Toezicht op risicobeheersing

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

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.

Vorig 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.

In 2017 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

In 2017 is na een beoordelingsronde Baker Tilly gekozen als externe accountant voor controle jaarrekening en jaarverslaglegging. Baker Tilly heeft ook vorig jaar de controle verzorgd en ook voor dit jaar is de opdracht voor controle aan hun verstrekt.

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. Dit is dit jaar uitgevoerd onder begeleiding van een extern bureau (GenP Governance). Deze evaluatie is met de Raad besproken.

De Raad van commissarissen heeft dit jaar ook een zelfevaluatie uitgevoerd. Deze evaluatie is gedeeld met het bestuur.

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 Arnhem.

De bestuursleden (voorzitter, secretaris en penningmeester) ontvangen een vergoeding van € 50 per vergadering en daarnaast een vaste vergoeding van € 2.195,42 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 2019 (evenals in de vorige drie jaren) extra in taken te faciliteren. De vergoeding van de voorzitter wordt, vanwege die extra taken, voor 2019 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 € 225 (2019) per bestuurder/commissaris.

In 2017 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 nieuw 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. Dit jaar zijn geen nieuwe leden benoemd.

De Raad van Commissarissen bestaat eind 2019 uit de volgende leden:

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

Dhr. D. F. Monfils (deelprofiel vastgoedontwikkeling)

Dhr. 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 Arnhemuiden					
Jaar: 2019					
Naam	geb.jaar	beroep	deskundigheid	in functie	aftredend
Mevr.T.F. de Feijter lid	1960	zelfstandig ondernemer	volkshuisvesting	2017	2025
Dhr. D.F. Monfils lid	1958	architect	vastgoed	2017	2025
Dhr. H.E Schild voorzitter	1959	gemeente secretaris	juridisch	2017	2025

Om te voorkomen dat de RvC volledig in 1 keer aftreedt is binnen de raad afgesproken de eerste termijn gezamenlijk te voltooien om vervolgens een rooster van aftreden te maken dat erop is

gericht dat telkens 1 lid vervangen dient te worden. Dit om de continuïteit van het functioneren van de raad te waarborgen.

6.1.4. Stagiaires

In dit verslagjaar zijn er geen stagiaires geweest.

6.1.5. Conclusie samenstelling

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

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

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

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 zijn. De Raad van Commissarissen is benaderbaar via de algemene contactgegevens die opgenomen zijn op de website van Woningbouwvereniging Arnemuiden.

6.2.4. Informatievoorziening

De Raad van Commissarissen baseert haar oordeel mede op informatie van het bestuur, via periodieke rapportages, informatie van de accountant, Autoriteit woningcorporaties, 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 plaatsgehad.

6.2.7. Lidmaatschappen

De leden van de Raad van Commissarissen zijn lid 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 2019 heeft de Raad zelfstandig de zelfevaluatie uitgevoerd. 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 2019 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 2019.

Schema PE punten Raad van Commissarissen WBV Arnhem					
Jaar: 2019					
Naam	2017	2018	2019	totaal	min. vereist
Mevr. T.F. de Feijter lid	0	5	11	16	11
Dhr. D.F. Monfils lid	0	8	8	16	11
Dhr. H.E Schild voorzitter	0	6	6	12	11

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 2019.

Bezoldiging leden Raad van Commissarissen WBV Arnhemuiden				
Jaar: 2019				
Naam	vaste vergoeding	vergader vergoeding	totale vergoeding	WNT norm
Mevr. T.F. de Feijter lid	€ 500,00	€ 1.600,00	€ 2.100,00	€ 9.100,00
Dhr. D.F. Monfils lid	€ 500,00	€ 1.800,00	€ 2.300,00	€ 9.100,00
Dhr. H.E. Schild voorzitter	€ 500,00	€ 1.700,00	€ 2.200,00	€ 13.650,00

6.4. Vergaderingen, overig

6.4.1. Vergader- en besluitenschema

De Raad van Commissarissen kwam in het verslagjaar zeven maal bijeen met het bestuur voor bespreking van onderwerpen van allerlei aard. Beleid- en beheerszaken waren belangrijke gespreksonderwerpen. In 2019 zijn er vier 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 2019 heeft de Raad van Commissarissen zelf drie maal apart vergaderd. In deze vergaderingen zijn onder andere de volgende onderwerpen besproken: jaarstukken, begroting van het komende kalenderjaar, visitatie, 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 één keer apart met de voorzitter van het bestuur vergaderd. Daarnaast heeft de voorzitter van de Raad verschillende keren een bilateraal overleg gehad met de voorzitter van het bestuur.

Leden van de Raad hebben ook verschillende masterclasses bijgewoond in verband met het behalen PE punten.

6.4.2. Overleg met huurders

De Raad van Commissarissen was ook aanwezig tijdens de gecombineerde vergaderingen huurdersoverleg/ledenvergadering van 28 maart 2019, 26 juni 2019 en 11 december 2019.

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.

Dit jaar is in samenwerking met bewonerscommissie de Hoogaars een conferentie met huurders en stakeholders belegd. Tijdens deze conferentie hebben huurders, stakeholders aan de hand van vier thema's , gediscussieerd, ideeën opgehaald over wonen en leefbaarheid in Arnhem. Ook de Raad had hier een actieve rol in.

6.4.3. Overleg OR

WBV Arnhem 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, routekaart CO2 neutraal 2050. Verduurzaming van het bezit, nieuwe prestatieafspraken, huurdersparticipatie e.d

7.2 Dankwoord

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

7.3 Slotverklaring

De Raad van Commissarissen heeft kennis genomen van het verslag van het bestuur over het boekjaar 2019. De door het bestuur opgemaakte jaarrekening en jaarverslag 2019 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 2019 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, 15 juni 2020

Was getekend

T.F. de Feijter-Danker

Was getekend

D. F. Monfils

Was getekend

H. E. Schild

.....

.....

.....

B. Jaarrekening 2019

1.	Jaarrekening 2019	45
2.	Kasstroomoverzicht 2019	48
3.	Toelichting op de jaarrekening	49
4.	Toelichting bij het kasstroomoverzicht	65
5.	Overige toelichtingen	66
6.	Ondertekening van de jaarrekening	67
7.	Overige gegevens	69
bijlage 1	KENGETALLEN	72
bijlage 2	DEFINITIES EN FORMULES FINANCIËLE KENGETALLEN	74

1. Jaarrekening 2019

Balans per 31 december 2019

(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

	31-12-2019	31-12-2018
A.		
I.		
1.	41.107.539	35.033.600
2.	252.240	-
3.	92.611	96.191
	41.452.390	35.129.791
B.		
I.		
1.	33.325	34.529
II.		
1.	19.809	19.413
2.	-	60.302
3.	684	2.144
4.	-	-
	20.493	81.859
III.	1.172.608	788.636
	1.226.426	905.024
	42.678.816	36.034.815

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

	31-12-2019	31-12-2018
C.		
1.	26.508.588	21.325.067
1.	11.583.705	10.171.637
	38.092.293	31.496.704
D.		
1.	3.568.868	3.802.197
2.	183.744	177.324
	3.752.612	3.979.521
E.		
1.	233.329	230.356
2.	168.427	16.099
3.	153.837	20.532
4.	2.562	2.578
5.	19.253	21.281
6.	256.502	267.743
	833.910	558.589
	42.678.816	36.034.815

Winst- en verliesrekening 2019**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

	2019	2018
F.		
1.	2.349.402	2.292.618
2.	72.308	72.012
3.	51.034-	44.416-
4.	350.618-	358.226-
5.	396.129-	1.304.748-
6.	249.953-	241.019-
7.	6.212-	5.908-
	1.367.765	410.312
G.		
1.	-	190.000
2.	-	-
3.	-	150.343-
	-	39.657
H.		
1.	5.900.244	2.151.194
	5.900.244	2.151.194
I.		
1.	119.495-	165.578-
2.	8.217-	7.293-
3.	3.088	2.552
4.	202.813-	213.933-
	327.437-	384.251-
	6.940.572	2.216.911
J.		
1.	344.983	85.684
	6.595.589	2.131.227

2. Kasstroomoverzicht 2019

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

	2019	2018
Ontvangsten van huurders	2.345.925	2.302.573
Vergoedingen	75.109	64.752
Overige bedrijfsontvangsten	27.821	21.627
	2.448.856	2.388.952
Personeelsuitgaven	125.216-	121.706-
Onderhoudsuitgaven	394.925-	1.312.143-
Verhuurdersheffing	225.043-	234.857-
Overige organisatiekosten	119.495-	139.243-
Leefbaarheid	8.217-	7.293-
Overige bedrijfsuitgaven	177.649-	534.363-
	1.050.545-	2.349.605-
Kasstroom uit bedrijfsoperaties	1.398.311	39.347
Ontvangen interest	3.088	2.613
Betaalde interest	213.719-	224.742-
Betaalde winstbelasting	151.204-	265.358-
	361.835-	487.487-
Kasstroom uit operationele activiteiten	1.036.476	448.140-
Investerings in materiële vaste activa (Nieuwbouw)	428.567-	67.272-
Investerings in materiële vaste activa (Woningverbeteringen)	-	-
Investerings in materiële vaste activa (Aankoop grond)	-	-
Desinvesteringen in materiële vaste activa	-	190.000
Kasstroom uit investeringsactiviteiten	428.567-	122.728
Ontvangsten uit langlopende leningen	16.533	21.006
Aflossingen van langlopende leningen	240.470-	244.510-
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	223.937-	223.504-
Mutatie geldmiddelen	383.972	548.916-
Liquide middelen per 1-1	788.636	1.337.552
Liquide middelen per 31-12	1.172.608	788.636
	383.972	-548.916

3. Toelichting op de jaarrekening

3.1. ALGEMENE TOELICHTING

Deze jaarrekening heeft betrekking op de periode 1 januari 2019 tot en met 31 december 2019. 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 waarderingsgrondslagen

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 en marktwaarde voor de vastgoedportefeuille. Tenzij bij de desbetreffende grondslag voor de specifieke balanspost anders wordt vermeld, worden de activa en passiva gewaardeerd volgens het kostprijsmodel.

Baten en lasten worden toegerekend aan het jaar waarop 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 Arnhem 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 geclassificeerd 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 bedrijfsonroerend goed dat wordt verhuurd aan maatschappelijke organisaties, waaronder zorg-, welzijn-, onderwijs- en culturele instellingen en dienstverleners en tevens is vermeld op de bijlage zoals deze is opgenomen in de EC-beschikking d.d. 15 december 2009.

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

Woningbouwvereniging Arnhem 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 Arnhem 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 portefeulieniveau 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 woonegelegenheden, waarbij de mutatiekans met 50% wordt gehalveerd ten opzichte van de mutatiekans in het doorexploiteerscenario.

Macro economische parameters

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

In het doorexpluatiescenario wordt de huur bij mutatie aangepast naar de markthuur of de maximale huur, afhankelijk of de woonegelegenheid 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 Arnemuiden en beoogt inzicht te geven in de verdien capaciteit van haar vastgoed in exploitatie, uitgaande van dit beleid. De grondslagen voor de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie komen overeen met de grondslagen voor de bepaling van de marktwaarde, met uitzondering van:

1. Enkel uitgaan van het doorexploiteerscenario, derhalve geen rekening houden met een uitpondscenario en geen rekening houden met voorgenomen verkopen van vastgoed in exploitatie.
2. Inrekening van de intern bepaalde streefhuur in plaats van de markthuur, vanaf het ingeschatte moment van (huurders)mutatie.
3. Inrekening van toekomstige onderhoudslasten, bepaald overeenkomstig het (onderhouds) beleid van de corporatie en het als onderdeel daarvan vastgestelde meerjaren onderhoudsprogramma voor het vastgoedbezit, in plaats van onderhoudsnormen in de markt. Vermeerderd met de indirecte kosten en loonkosten die rechtstreeks aan de onderhoudsactiviteiten zijn toe te rekenen en zoals deze worden opgenomen onder hoofd "lasten onderhoudsactiviteiten" in de jaarrekening.
4. Inrekening van toekomstige 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 beheersactiviteiten 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 Arnemuiden heeft hierbij uitgangspunten bepaald die mede van invloed zijn op de beleidswaarde. Wijzigingen van deze uitgangspunten zijn derhalve van invloed op deze waarde.

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. De woningbouwvereniging waardeert haar latenties op contante waarde. Omdat het waarderingsverschil in het vastgoed niet dan op zeer lange termijn fiscaal tot afwikkeling komt is de inschatting dat de contante waarde van het waarderingsverschil tendeert naar nihil en is deze niet opgenomen in de balans. Dit conform de handreiking van Aedes welke in december 2019 is gepubliceerd.

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 2019 (en 2018) 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.

Overige organisatiekosten

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

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-afrekbare kosten.

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

Woningbouwvereniging Arnhemuiden heeft op basis van de uitgangspunten van VSO1 en VSO2 de fiscale positie ultimo 2019 en het fiscale resultaat 2019 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 2019 is als volgt weer te geven:

	A.I.1. DAEB vastgoed in exploitatie	A.I.2. DAEB vastgoed in ontwikkeling	A.I.3. Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	Totaal
Stand per 1 januari 2019				
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	14.425.259	-	225.539	14.650.798
Cumulatieve afschrijvingen	-	-	129.348-	129.348-
Cumulatieve herwaarderingen	20.608.341	-	-	20.608.341
Boekwaarde 1 januari 2019	35.033.600	-	96.191	35.129.791
Investeringen	173.695	252.240	2.632	428.567
Desinvesteringen aanschafwaarde	-	-	-	-
Desinvestering afschrijvingen/waardeverandering	-	-	-	-
Afschrijvingen	-	-	6.212-	6.212-
Waardeverandering marktwaarde	5.900.244	-	-	5.900.244
Stand per 31 december 2019				
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	14.598.954	252.240	228.171	15.079.365
Cumulatieve afschrijving	-	-	135.560-	135.560-
Cumulatieve herwaarderingen	26.508.585	-	-	26.508.585
Boekwaarde 31 december 2019	41.107.539	252.240	92.611	41.452.390

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 woonegelegenheden ultimo 2019

	2019	2020	2021	2022	2023 e.v.
Leegwaardestijging	8,10%	5,10%	2,00%	2,00%	2,00%
Mutatiekans bij doorexploiteren	2,0%-13,94%	2,0%-13,94%	2,0%-13,94%	2,0%-13,94%	2,0%-13,94%
Mutatiekans bij uitponden	2,13%-13,24%	2,13%-13,24%	2,13%-13,24%	2,13%-13,24%	2,13%-13,24%
Disconteringsvoet	6,95%-7,61%	6,95%-7,61%	6,95%-7,61%	6,95%-7,61%	6,95%-7,61%

Parameters woonegelegenheden ultimo 2018

	2018	2019	2020	2021	2022 e.v.
Leegwaardestijging	4,40%	3,20%	2,00%	2,00%	2,00%
Mutatiekans bij doorexploiteren	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%

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

	2019
	€
Marktwaarde per 1 januari 2019	35.033.600
Voorraadmutaties	
- verkoop	0
- aankoop grond	0
Mutatie methodische wijzigingen	1.955.326
Mutaties objectgegevens	1.167.676
Mutaties waarderingsparameters	
- mutaties a.g.v. disconteringsvoet	1.050.815
- mutatie potentiële huur	-90.789
- overige mutaties parameters	<u>1.990.911</u>
	2.950.937
Marktwaarde per 31 december 2019	<u><u>41.107.539</u></u>

Het saldo is met € 6,1 miljoen gestegen ten opzichte van 2018. Deze waardemutatie vloeit voort uit enerzijds aanpassingen in het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde en anderzijds ontwikkelingen van de woningmarkt en van de vastgoedportefeuille.

De marktwaarde in de jaarrekening is met 17,3% gestegen. Conform de rapportage van Fakton is de marktontwikkeling in de regio 8,9%. Dat de marktwaarde harder is gestegen dan de marktontwikkelingen kan worden toegeschreven aan de ontwikkelingen in de portefeuille en methodische wijzigingen in het handboek. De belangrijkste wijziging is de omvang met onderhoudslasten in het uitpondscenario, waardoor aanzienlijk minder onderhoudslasten worden ingerekend.

Beleidswaarde

De Beleidswaarde ultimo 2019 bedraagt € 22.502.756 (2018: € 20.327.000)

De beleidswaarde is als volgt afgeleid uit de marktwaarde:

	2019		2018	
	x € 1.000	x € 1.000	x € 1.000	x € 1.000
Marktwaarde verhuurde staat		41.108		35.034
Beschikbaarheid (doorexploiteren)	-6.140		-3.834	
Betaalbaarheid (huren)	-8.276		-5.251	
Kwaliteit (onderhoud)	-1.612		-2.702	
Beheer (beheerkosten)	-2.576		-2.920	
Subtotaal	-18.605		-14.707	
Beleidswaarde		22.503		20.327

Op 4 juli zijn door het ministerie van Binnenlandse Zaken, de Autoriteit woningcorporaties en WSW nieuwe definities gepubliceerd inzake de verwerking van uitgaven voor verbetering en onderhoud. Conform de RTIV 2019 zijn deze definities van toepassing voor de bepaling van de beleidswaarde in de jaarrekening 2019. De beleidswaarde 2019 is met € 2,2 miljoen gestegen ten opzichte van 2018. Het effect van de gewijzigde definities inzake verwerking van uitgaven voor verbetering en onderhoud hebben een verwaarloosbaar effect.

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

Uitgangspunten voor:	2019	2018
Disconteringsvoet	6,95%	7,62%
Streefhuur per maand	€ 582,79	€ 594,87
Lasten onderhoud per jaar	€ 1.650,00	€ 1.700,50
Lasten beheer per jaar	€ 970	€ 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	€ 1.895 lager
Streefhuur per maand	€ 25 hoger	€ 828 hoger
Lasten onderhoud en beheer per jaar	€ 100 hoger	€ 1.800 lager

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

Financiering, verzekering en belasting

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

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

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

In de post 'Sociaal vastgoed in exploitatie' zijn 380 (2018: 380) verhuureenheden opgenomen. De geschatte waarde gebaseerd op de meest recente WOZ-beschikkingen van deze verhuureenheden bedraagt € 46.025.000 (2018: € 44.573.000).

*Sociaal vastgoed in exploitatie***Investerings**

In december 2019 is er grond gekocht t.b.v. toekomstige ontwikkeling Hazenburg II (Bezaanschuit)

*Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie***Stand per 31 december 2019**

	€
Kantoor	82.216
Werkplaats	4.287
Kantoorapparatuur	6.108
Vervoermiddelen	-
	<hr/> 92.611

Afschrijvingen

Zie paragraaf F.7.

Verzekeringen

Woningbouwvereniging Arnhemuiden heeft voor haar woningen opstal- en glasverzekeringen afgesloten. De verzekerde som per 31 december 2019 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	50.000	
	overlijden	
	blijvende invaliditeit	
	100.000	
▪ Verzuimtotaal plan verzekerde som	177.082	brutojaarloon
▪ Cyberverzekering verzekerd bedrag	1.000.000	
▪ Brandverzekeringen kantoor en werkplaats	206.900	
	kantoor	
	werkplaats	
	82.800	

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	33.325	34.529
----------------------	--------	--------

B.II. Vorderingen

	31-12-2019		31-12-2018	
	Totaal	> 1 jaar	Totaal	> 1 jaar
Huurdebiteuren	19.809	-	19.413	-
Belastingen en premies sociale verzekeringen	-	-	60.302	-
Overige vorderingen	683	-	2.143	-
Overlopende activa	-	-	-	-
	<u>20.492</u>	<u>-</u>	<u>81.858</u>	<u>-</u>

B.II.1. Huurdebiteuren

	31-12-2019	31-12-2018
Huurdebiteuren	30.552	27.410
Af: voorziening dubieuze ex-huurdebiteuren	<u>10.743-</u>	<u>7.997-</u>
	<u>19.809</u>	<u>19.413</u>

De huurachterstand huurdebiteuren is eind 2019 1,30% van de nettojaarhuur (2018: 1,20%).

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

Boekwaarde per 1 januari	7.997-	12.308-
Dotatie/vrijval	2.746-	4.311
Afgeboekte oninbare posten	-	-
Boekwaarde per 31 december	<u>10.743-</u>	<u>7.997-</u>

B.II.2. Belastingen en premies sociale verzekeringen

Vennootschapsbelasting	-	60.302
------------------------	---	--------

B.II.3. Overige vorderingen

	31-12-2019	31-12-2018
Overige huurgebonden vorderingen	11.572	13.364
Verrekening servicekosten	622	1.631
Overige vorderingen	61	512
	<u>12.255</u>	<u>15.507</u>
Af: voorziening dubieuze debiteuren	<u>11.572-</u>	<u>13.364-</u>
	<u>683</u>	<u>2.143</u>

Het verloop van de voorziening dubieuze debiteuren is als volgt:

Boekwaarde per 1 januari	15.556-	7.222-
Dotatie/vrijval	-	8.334-
Afgeboekte oninbare posten	-	-
Boekwaarde per 31 december	<u>15.556-</u>	<u>15.556-</u>

B.II.4. Overlopende activa

Te ontvangen rente	-	-
--------------------	---	---

B.III. Liquide middelen

	31-12-2019	31-12-2018
Kas	361	805
Bank	<u>1.172.247</u>	<u>787.831</u>
	<u>1.172.608</u>	<u>788.636</u>

C. EIGEN VERMOGEN

C.1. Overige reserves

	2019	2018
<u>Herwaarderingsreserve marktwaarde</u>		
Stand per 1 januari	21.325.067	19.491.550
Toevoeging resultaatverdeling	5.183.521	1.833.517
Stand per 31 december	26.508.588	21.325.067
<u>Verenigingsreserve</u>		
Stand per 1 januari	4.611-	7.676
Jaarlijkse toevoeging (5%)	-	384
Exploitatieresultaat verenigingsactiviteit	3.508-	12.671-
Stand per 31 december	8.119-	4.611-
<u>Overige reserve</u>		
Stand per 1 januari	10.176.248	9.866.251
Resultaatverdeling	1.412.068	297.710
Mutatie verenigingsreserve	3.508	12.287
Stand per 31 december	11.591.824	10.176.248
Totaal overige reserves	11.583.705	10.171.637

Per 31 december 2019 is in totaal € 26,5 miljoen aan ongerealiseerde herwaarderings in de overige reserves begrepen (2018: € 21,3 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 markthuurlen 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

	2019	2018
Stand per 1 januari	3.802.197	4.032.553
Nieuwe leningen	-	-
Aflossingen	230.356-	227.489-
Mutatie aflossingsverplichting	2.973-	2.867-
Stand per 31 december	3.568.868	3.802.197

Rente- en kasstroomrisico

Rente	2019 in €	Renteherzieningsperiode	2019 in €	Resterende looptijd	2019 in €
0% - 1%	-	van 1 tot 3 maanden	-	< 1 jaar (kortlopend)	233.329
2% - 3%	-	van 6 maanden tot 1 jaar	-	van 1 tot 5 jaar	965.312
3% - 4%	652.197	van 1 tot 5 jaar	-	van 5 tot 10 jaar	953.555
5% - 6%	3.150.000	van 5 tot 10 jaar	-	van 10 tot 15 jaar	750.000
> 6%	-	> 10 jaar	3.568.868	van 15 tot 20 jaar	750.000
				> 20 jaar	150.000
Totaal	3.802.197	Totaal	3.568.868	Totaal	3.802.196

De gemiddelde rentevoet van de totale leningportefeuille is 5,04% (2018: 5,03%).
De marktwaarde van de leningen bedraagt € 5.541.375 en de gemiddelde rentevoet bedraagt 0,027%

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

D.2. Overige schulden

	2019	2018
Boekwaarde per 1 januari	177.324	173.339
Bij: toevoegingen	16.533	21.006
Af: aflossingen	10.113-	17.021-
Boekwaarde per 31 december	183.744	177.324

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

	31-12-2019	31-12-2018
E.1. Schulden aan kredietinstellingen		
Kortlopende deel van de langlopende schulden	233.329	230.356
E.2. Schulden aan leveranciers		
Schulden aan leveranciers	168.427	16.099
E.3. Belastingen en premies sociale verzekeringen		
Vennootschapsbelasting	133.477	-
Loonheffing en premies sociale verzekeringen	5.550	5.175
Omzetbelasting	14.810	15.357
	153.837	20.532
E.4. Schulden ter zake van pensioenen		
Pensioenlasten	2.562	2.578
E.5. Overige schulden		
Huurders afrekening servicekosten	15.054	14.658
Waarborgsommen huurders	1.867	3.856
Investeringsverplichting	-	-
Overig	2.332	2.767
	19.253	21.281
E.6. Overlopende passiva		
Niet vervallen rente	193.927	204.833
Vooruitontvangen huur	40.076	40.410
Overige	22.500	22.500
	256.503	267.743

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% (2018: 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 Arnhemuiden heeft geen leningen met variabele hoofdsom op collegiale financieringen.

De obligoverplichting bedraagt in 2019 € 146.385

	Grondslag	Obligoverplichting
Schuldrestant van de geborgde leningen	3.802.197	146.385
Roll-overleningen	-	-
Collegiale financieringen	-	-
Totaal		146.385

Langlopende leningen

Per balansdatum zijn er geen overeenkomsten van geldleningen aangegaan.

Personeelsbeloningen

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

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

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

*Overig***Wet Ketenaansprakelijkheid**

Woningbouwvereniging 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 € 46.025.000

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

F. EXPLOITATIE VASTGOEDPORTEFEUILLE

		2019	2018
F.1. Huuropbrengsten			
<i>Sociaal vastgoed in exploitatie</i>			
	Woningen en woongebouwen	2.353.919	2.307.556
Af:	huurderving:		
	▪ Wegens leegstand	4.517-	9.428-
	▪ Wegens overige redenen	0	5.510-
		<u>2.349.402</u>	<u>2.292.618</u>
F.2. Opbrengsten servicecontracten			
	Leveringen en diensten	71.560	71.466
	Contributies	896	928
Af:	opbrengstenderving:		
	▪ Wegens leegstand	148-	382-
		<u>72.308</u>	<u>72.012</u>
F.3. Lasten servicecontracten			
	Overige goederen, leveringen en diensten	51.034	44.416
F.4. Lasten verhuur- en beheeractiviteiten			
	Bruto salarissen	154.933	150.710
	Sociale lasten	27.890	27.424
	Pensioenlasten	23.740	24.540
Af:	Onderhoudslasten werkapparaat (toegerekend aan de onderhoudslasten)	80.988-	79.305-
		<u>125.575</u>	<u>123.369</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	225.043	234.857
	Totaal lasten verhuur- en beheeractiviteiten	<u>350.618</u>	<u>358.226</u>

F.5. Lasten onderhoudsactiviteiten

	2019	2018
Onderhoudslasten (niet cyclisch)	164.749	243.978
Onderhoudslasten (cyclisch)	231.380	1.060.770
	<u>396.129</u>	<u>1.304.748</u>
 Onderhoudslasten sociaal vastgoed in exploitatie	 396.129	 1.304.748
 De onderhoudskosten voor het sociaal vastgoed in exploitatie zijn te verdelen in:		
Planmatig onderhoud	231.380	1.129.420
Mutatieonderhoud	55.991	37.987
Klachtenonderhoud	108.758	137.342
Levering diensten	-	-
	<u>396.129</u>	<u>1.304.748</u>

F.6. Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

	2019	2018
<i>Beheerkosten</i>		
Automatiseringskosten	33.626	24.120
Huisvestingskosten	8.604	8.673
Overige personeelskosten	15.500	18.541
Overige beheerkosten	2.466	2.735
Subtotaal beheerkosten	<u>60.196</u>	<u>54.068</u>
<i>Heffingen</i>		
Belastingen	138.659	130.355
Verzekeringen	10.795	6.979
Contributies	9.528	4.416
Subtotaal heffingen	<u>158.982</u>	<u>141.749</u>
<i>Overige bedrijfslasten</i>		
Dotatie dubieuze debiteuren	954	1.831
Diverse bedrijfslasten	57.641	64.999
Subtotaal overige bedrijfslasten	<u>58.595</u>	<u>66.830</u>
<i>Overige bedrijfsopbrengsten</i>		
Beheerdiensten	3.244-	19.751-
Overige bedrijfsopbrengsten	24.577-	1.877-
Subtotaal overige bedrijfsopbrengsten	<u>27.821-</u>	<u>21.627-</u>
 Totaal overige bedrijfslasten	 <u>249.953</u>	 <u>241.019</u>

In 2019 is door woningbouwvereniging Arnhemuiden geen (2018: nihil) steun gegeven aan buitenlandse instellingen

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

	2019	2018
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	6.212	5.908
	<u>6.212</u>	<u>5.908</u>

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

	2019	2018
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>-</u>	<u>39.657</u>

H. WAARDEVERANDERINGEN VASTGOEDPORTEFEUILLE

H.1. Overige waardeveranderingen (im)materiële vaste activa en vastgoedportefeuille		2019	2018
Wijziging marktwaarde in het boekjaar		5.900.244	2.151.194
I.1. Overige organisatiekosten			
Bestuurskosten		39.506	37.276
Kosten verslaglegging en controle		78.004	101.967
Saneringsheffing		-	24.100
Bijdrageheffing Autoriteit Woningcorporaties		1.985	2.235
		119.495	165.578
2019			
	BakerTilly	BakerTilly	
	Assurance	Overig netwerk	Totaal netwerk
Controle van de jaarrekening	28.550	-	28.550
Andere controleopdrachten	-	-	-
Fiscale adviesdiensten	-	-	-
Andere niet-controlediensten	-	-	-
	28.550	-	28.550
2018			
	BakerTilly	BakerTilly	
	Assurance	Overig netwerk	Totaal netwerk
Controle van de jaarrekening	35.332	-	35.332
Andere controleopdrachten	-	-	-
Fiscale adviesdiensten	-	4.477	4.477
Andere niet-controlediensten	-	-	-
	35.332	4.477	39.809
I.2. Leefbaarheid			
Leefbaarheid		8.217	7.293
I.3. Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten			
Rentebaten		3.088	2.552
I.4. Rentelasten en soortgelijke kosten			
Rentelasten leningen overheid en kredietinstellingen		198.504	209.757
Overige rentelasten		4.309	4.176
		202.813	213.933
J.1. Belastingen resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening			
Acute vennootschapsbelasting (lasten)			
2017		-	3.385
2018		33.408	82.299
2019		311.575	-
		344.983	85.684
<u>Aansluiting commercieel en fiscaal resultaat:</u>			
Commercieel resultaat voor vennootschapsbelasting		6.940.572	2.216.911
Af:	vrijval disagio leningen	11.307-	11.307-
	herwaardering marktwaarde	5.900.244-	2.151.194-
	investeringsaftrek	737-	1.569-
	fiscaal hogere afschrijving onroerend goed	3.206-	1.814-
	fiscaal hogere afschrijving overige bedrijfsmiddelen	-	475-
	HIR	-	64.000-
	overige waardeveranderingen	-	-
Bij:	WOZ opwaardering	231.000	329.700
	Onderhoud en verbetering	33.622	-
	fiscaal hogere boekwinst verkopen	-	24.343
	fiscaal beperkt aftrekbare kosten	4.600	4.500
Belastbaar bedrag		1.294.300	345.095
Belastingbedrag 19% over € 200.000		38.000	40.000
Belastingbedrag 25% over > € 200.000		273.575	42.299
		311.575	82.299

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 2019 geldmiddelen zijn opgeofferd.

<i>Samenstelling geldmiddelen</i>	2019	2018
Geldmiddelen per 31 december 2018		788.636
Balansmutatie geldmiddelen in 2019	383.972	
Geldmiddelen per 31 december 2019	<u>1.172.608</u>	

De per 31 december 2019 aanwezige geldmiddelen zijn - net als in 2018 - vrij beschikbaar.

5. Overige toelichtingen

5.1. BEZOLDIGING VAN (VOORMALIGE) BESTUURDERS EN COMMISSARISSEN

Voor de bezoldiging van bestuurders van de woningcorporatie kwam in 2019 een bedrag van € 17.917 (2018: € 17.499) ten laste van de woningcorporatie. De zogenaamde crisisheffing is niet van toepassing. Voor de bezoldiging van commissarissen van de woningcorporatie kwam in 2019 een bedrag van € 7.617 (2018: € 7.832) ten laste van de woningcorporatie. De zogenaamde crisisheffing is niet van toepassing.

De bezoldiging van de functionarissen die over 2019 in het kader van de WNT verantwoord worden, is als volgt:

Naam	L.A. van Mal	J.E. de Kraker	F.F.M. Bogaert	H.E. Schild	D.F. Monfils	T.F. de Feijter
Functie	voorzitter bestuur	secretaris bestuur	penningmeester bestuur	voorzitter RvC	lid RvC	lid RvC
In dienst vanaf (datum)	1-1-2019	1-1-2019	1-1-2019	1-1-2019	1-1-2019	1-1-2019
In dienst tot (datum)	31-12-2019	31-12-2019	31-12-2019	31-12-2019	31-12-2019	31-12-2019
Deeltijdfactor (percentage)	24%	10%	10%			
Bruto inkomen	10.272	3.672	3.972	2.472	2.672	2.472
Winstdelingen en bonussen						
Totaal beloning	10.272	3.672	3.972	2.472	2.672	2.472
Bruto onkostenvergoeding						
Voorziening beloning op termijn						
Uitkering i.v.m. beëindiging						
Totaal bezoldiging 2019	10.272	3.672	3.972	2.472	2.672	2.472
WNT Norm	91.000	91.000	91.000	13.650	9.100	9.100
WNT Norm o.b.v. deeltijdfactor	21.840	9.100	9.100	2.275	2.275	2.275
Beloning 2018	10.223	3.533	3.733	1.833	2.033	2.033
Bezoldigingsklasse	A					
WNT Norm	91.000					

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

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, 15 juni 2020

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,

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 2019 € 6.595.589.

Dit resultaat is voor een bedrag van € 5.183.521 ten gunste van de herwaarderingsreserve gebracht.

Daarnaast is € 1.412.068 ten gunste van de overige reserves gebracht.

7.2. GEBEURTENISSEN NA BALANSDATUM

In maart 2020 is de impact van COVID-19 op Nederland en de rest van de wereld enorm geworden. Op dit moment is het lastig een gedetailleerde impactanalyse te maken voor WBV Arnemuiden. Wel achten wij de continuïteitsveronderstelling voor de jaarrekening passend. Gezien ons bedrijfsmodel liggen continuïteitsproblemen niet direct voor de hand. De huurstromen zijn omvangrijk en goed gespreid. Het onroerend goed is normaal gesproken courant en waardevast en de financiële ratio's zijn goed en bieden de vereiste veiligheidsbuffers. Zo nodig kan getemporiseerd worden in onderhouds- en investeringsuitgaven om de uitgaande kasstroom en verzwaring van de financieringslast te beperken. Ook zijn er mogelijkheden om te krimpen in flexibele kosten. Voor nu is het nog te vroeg om te kunnen melden welke maatregelen voor ons het best passend zijn. De door ons ingenomen schattingen in de jaarrekening achten wij nog steeds passend.

7.3. CONTROLEVERKLARING

Bijlage 1 Kengetallen

Woningbezit	2019	2018	2017	2016	2015	
Verhuureenheden in exploitatie						
Woningen en woongebouwen	380	384	376	376	376	
Onroerende zaken niet zijnde woningen	-	-	-	-	-	
	<u>380</u>	<u>384</u>	<u>376</u>	<u>376</u>	<u>376</u>	
Mutaties in het woningbezit						
Aantal opgeleverd			8	-	-	
Aantal aangekocht	-	-	-	-	1	
Aantal verkocht	-	4	-	-	1	
Aantal gesloopt	-	-	-	-	-	
Aantal uit exploitatie	-	-	-	-	-	
Correcties	-	-	-	-	-	
	<u>-</u>	<u>4-</u>	<u>8</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	
Huurprijsklasse						
Goedkope woningen	78	78	93	99	82	
Overige woningen	302	302	291	277	294	
	<u>380</u>	<u>380</u>	<u>384</u>	<u>376</u>	<u>376</u>	
Verzekeringen en belastingen						
Gemiddelde verzekerde waarde per woning	100.000	100.000	100.000	100.000	86.800	
Gemiddelde grondslag onroerende zaakbelasting per woning	121.118	117.297	116.760	112.362	110.388	
Verhuurkengetallen						
Kwaliteit						
Aantal reparatieverzoeken per woning	1,55	1,43	1,51	1,43	1,54	
Aantal gevallen mutatieonderhoud per woning	0,05	0,08	0,06	0,09	0,10	
Kosten niet-planmatig onderhoud per woning	246	461	666	584	838	
Kosten planmatig onderhoud per woning	609	2.972	203	1.297	742	
Totale onderhoudskosten per woning	<u>855</u>	<u>3.433</u>	<u>869</u>	<u>1.881</u>	<u>1.580</u>	
Prijs-kwaliteitverhouding						
Gemiddeld aantal punten WWS	148,46	148,46	147,86	146,38	144,30	
Gemiddeld netto huurprijs per woning	509,46	509,46	497,42	481,35	477,43	
Het verhuren						
Mutatiegraad	6,05%	8,42%	5,99%	9,30%	10,30%	
Huurachterstand in % jaarhuur	1,30%	1,20%	1,59%	1,10%	1,40%	
Huurderving in % jaarhuur	0,19%	0,65%	0,40%	0,33%	0,38%	
Personeelsbezetting						
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	
Financiële ratio's						
	norm*	2019	2018	2017	2016	2015
Rentabiliteitspositie						
Weerstandsvermogen (%)	>=30%	89%	87%	85%	86%	51%
Rentabiliteit eigen vermogen (%)	5%	17,3%	6,8%	-11,9%	15,4%	8,7%
Rentabiliteit vreemd vermogen (%)	5%	5,5%	5,5%	5,4%	5,4%	5,6%
Rentabiliteit totaal vermogen (%)	5%	15,9%	6,5%	-9,5%	14,0%	6,9%
Solvabiliteit						
Solvabiliteit (%)	10-15%	89%	87%	85%	86%	51%
Rentedekkingsgraad	>1,25	35,21	11,35	13,52-	23,36	3,64
Loan to value (%)	<75%	16%	19%	28%	33%	26%
Cashflowratio	>=1	2,1	0,4	1,9	1,4	2,2
Exploitatierendement (%)	>2,5%	31,7%	11,9%	-9,2%	15,5%	4,5%
Liquiditeitspositie						
Current ratio	>1	1,5	1,6	1,5	3,0	3,6
Quick ratio	>=1	1,4	1,6	1,4	3,0	3,5
Werkkapitaal (x € 1.000)	positief	393	346	445	1.436	1.557
Balans en winst- en verliesrekening per verhuureenheid						
Eigen vermogen		100.243	99.199	78.100	87.415	14.591
Langlopende schulden		9.875	9.772	11.186	11.767	13.248
Bedrijfsopbrengsten (miv 2016 exploitatie)	nvt	nvt	nvt	nvt	nvt	6.204
Bedrijfslasten (miv 2016 exploitatie)	nvt	nvt	nvt	nvt	nvt	3.689-
Exploitatieresultaat vastgoedportefeuille		17.357	17.176	9.312-	13.495	
Bedrijfsresultaat		19.105	18.906	8.114-	14.644	2.516
Financieringsresultaat		862-	853-	620-	637-	671-
Jaarresultaat na belastingen		17.357	17.176	9.315-	13.495	1.272

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

* algemeen geldende dan wel interne norm

Toelichting bij de financiële ratio's.

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

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	
Weerstandvermogen		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. 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
Weerstandvermogen	$(\text{eigen vermogen} + \text{voorzieningen} - \text{herwaarderingsreserve}) / \text{balanstotaal}$
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