

Jaarverslag 2020

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 2020	44
-----------------------------	-----------

A. Volkshuisvestingsverslag

1. ALGEMENE BESCHOUWING

Vorige jaar om deze tijd schreef ik de algemene beschouwing over 2020. Op dat moment was onduidelijk wat de impact zou zijn van Covid-19 op de samenleving in zijn algemeenheid en op de WBV Arnemuiden in het bijzonder. Een jaar later is de impact duidelijk.

In 2020 hebben wij onze huurders niet fysiek kunnen spreken op onze altijd inspirerende jaarvergaderingen en huurdersoverleggen. Ook binnen de RvC en bestuur vonden conform de richtlijnen van het RIVM de vergadering digitaal plaats.

Wat echter niet is veranderd in onze persoonlijke aandacht voor onze huurders met als doel, het bieden van betaalbare en goede huisvesting voor mensen met een klein inkomen.

Wij zijn een kleine, maar flexibele corporatie met momenteel 379 woningen in Arnemuiden, die in 1914 is opgericht. De historie van Arnemuiden gaat echter nog 700 jaar verder in de tijd. Oud-Arnemuiden komt reeds in 1223 voor in geschreven bronnen. Oud-Arnemuiden is rond 1440 door de Arne verzwolgen. Ongeveer twintig jaar bestond een tweede Arnemuiden, dat ook weer in het water verdween. Rond het jaar 1462 werd het huidige Arnemuiden gesticht.

Met trots kijk ik dan ook weer terug op de inzet van alle medewerkers, bestuursleden en commissarissen van de WBV Arnemuiden, maar ook op de inzet van onze stakeholders waar onder de gemeente Middelburg, bewonerscommissie "De Hoogaars" en onze huurders. Het huurdersoordeel (Aedes benchmark) blijft onverminderd hoog, nieuwe huurders geven de WBV Arnemuiden een 8,8, huurders met reparatieverzoek een 8,7 en vertrokken huurders een 8,0. Ook op gebied van duurzaamheid scoort WBV Arnemuiden hoog. Binnen de Zuidwestelijke corporatiesector zijn wij de op één na duurzaamste woningcorporatie zijn.

In 2020 hebben de volgende belangrijke ontwikkelingen de aandacht van de organisatie gehad:

- ✓ Visitatie door Ecorys over de jaren 2015-2019. Het visitatierapport is in mei 2020 opgeleverd. De visitatiecommissie heeft haar bewondering uitgesproken voor de prestaties van WBV Arnemuiden in de laatste vier jaar (presteren naar Opgaven en Ambities: 7,6, presteren volgens Belanghebbenden: 8,5, presteren naar Vermogen: 8,0 en Governance van maatschappelijk presteren: 6,8).
Het laat onverlet dat er ook op onderdelen verbeteringen mogelijk zijn, welke door de organisatie zijn opgepakt:
 - Versterken van de huurdersorganisatie De Hoogaars, in professionaliteit en omvang
 - De participatie van bewoners en daarin creatieve en innovatieve wegen bewandelen (klankbordgroep voor ontwikkeling Van Vollenhovenstraat is in voorbereiding),
 - externe communicatie, vanaf eind 2020 heeft de WBV Arnemuiden een eigen LinkedIn-pagina.
- ✓ Aanvang realisatie van 9 NOM (nul-op-de-meter) woningen aan de Bezaanschuit in Hazenburg 2. Als de bouw volgens planning verloopt, kunnen de eerste woningen in december 2021 worden opgeleverd. De bouw vindt plaats door Bouwbedrijf Schrijver uit 's-Gravenpolder.
- ✓ Aankoop voormalig Rabobank-kantoor aan de Dokstraat. Vanaf mei 2021 zal hier het nieuwe kantoor van onze organisatie zijn gevestigd.
- ✓ Halfjaarlijks overleg met de wethouder en beleidsambtenaar om de gerealiseerde doelen en afspraken te evalueren en nieuwe doelen en afspraken te maken (ontwikkeling Van Vollenhovenstraat)

In 2020 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, de toenemende druk op de betaalbaarheid van sociale huurwoningen en de gevolgen van Covid-19. 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.

Begin 2022 willen wij ons nieuwe meerjaren beleidsplan gereed hebben, zodat inzichtelijk is hoe bovenstaande uitdagingen in de praktijk worden uitgevoerd.

Wij, de 5 medewerkers op kantoor, 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 2021

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 managers vastgoed-en wonen en overleg energiekering;
- buurtbemiddeling en
- Stichting Woonwagengebeheer Zuid-West Nederland.

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

4. STRUCTUUR VERENIGING EN WERKORGANISATIE

Het bestuur bestaat per 31 december 2020 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 2020 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:	2020	vaste vergoeding	vergader vergoeding	totale vergoeding
Dhr. L.A. van Mal	Voorzitter	10.000		10.000 *
Dhr. F.F.M Bogaert	Penningmeester	2.200	1.000	3.200
Dhr. J.E. de Kraker	Secretaris	2.200	950	3.150

*Zie verslag RvC 4.1.3

Vergaderingen

Het bestuur vergaderde in 2020 zesmaal met de Raad van Commissarissen. I.v.m. de coronamaatregelen zijn verschillende vergaderingen online gevoerd. Het bestuur vergaderde maandelijks (behalve in augustus) na de 'zittingsavond', waarvan deels online.

De leden

Aan het einde van het verslagjaar bedroeg het aantal leden 152.

Personeel

Eind 2020 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 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. dit jaar i.v.m. de coronamaatregelen is dit beperkt gebeven. Alleen de BewonerGroepArnemuiden (BGA) is een keer bij een bestuursvergadering uitgenodigd.

Permante Educatie.

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

Het bestuur is verplicht om over een periode van 3 kalenderjaren 108 PE-punten te behalen. Voor bestuurders van corporaties met minder dan 1000 woningen en meer dan drie bestuursleden geldt een uitzondering. Zij moeten gezamenlijk binnen 3 jaar 108 PE-punten behalen. De punten moeten gelijk over de bestuursleden verdeeld worden. Ook moet voor deze uitzondering dispensatie worden aangevraagd. WBV Arnemuiden heeft dispensatie aangevraagd en deze ook gekregen. Het bestuur heeft in 2020 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:	2020				totaal 2018- 2020	min. vereist
		2018	2019	2020		
L.A. van Mal voorzitter		54,75	19,75	16	90,5	36
F.F.M. Bogaert penningmeester		9	9	6	24	36
J.E. de kraker secretaris		9	6	25	40	36
				totaal	150,5	108

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 2

In dit complex zijn verschillende cv-ketels vervangen.

Complex 3

Hier is buitenschilderwerk aan de bergingen uitgevoerd.

Complex 4

Hier is buitenschilderwerk aan de bergingen uitgevoerd en verschillende kozijnen vervangen.

Complex 6

Op de daken van de woningen zijn zonnepanelen aangebracht. Tevens is er isolatie in de kruipruimte van de woningen aangebracht.

Complex 7

In de woningen van dit complex is vraaggestuurde mechanische ventilatie aangebracht.

Complex 8

Op de daken van de woningen zijn zonnepanelen aangebracht. Tevens is er isolatie in de kruipruimte van de woningen aangebracht.

Complex 10

Hier is buitenschilderwerk aan de bergingen uitgevoerd. Verschillende kozijnen van bergingen zijn vervangen.

Bij de helft van de woningen (in de Oostraat en Margrietstraat) zijn op de daken van de woningen zonnepanelen aangebracht. Bij de andere helft van dit complex (de B. Hackstraat) worden in 2021 zonnepanelen aangebracht. Tevens is er isolatie in de kruipruimte van de woningen aangebracht.

Complex 14

Bij de woningen zijn de dakramen op de 2^e verdieping vervangen.

Complex 15 en 16

In de woningen is de mechanische ventilatie vervangen door vraaggestuurde mechanische ventilatie.

Complex 18

Hier is buitenschilderwerk aan de bergingen en trapportalen uitgevoerd en verschillende bergingskozijnen vervangen.

De "houten delen" aan de gevels zijn schoongemaakt.

Complex 19

Hier is buitenschilderwerk aan de woningen uitgevoerd.

Complex 20

Hier zijn de cv-ketels vervangen.

Zonnepanelen

Het aanbrengen van zonnepanelen geeft een huurverhoging van € 5 p/mnd.

Het aanbrengen van kruipruimte-isolatie geeft een huurverhoging van € 2 p/mnd.

Het aanbrengen van zonnepanelen en kruipruimte-isolatie is alleen uitgevoerd bij huurders die akkoord gingen met de huurverhoging. We zijn verheugd dat veel huurders besloten hebben deze energiebesparende maatregelen te laten uitvoeren. De huurverhoging is zo berekend dat de besparing die de huurders krijgen altijd hoger is dan de huurverhoging. De netto woonlasten (huur en energiekosten) gaan dus naar beneden!!

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	92
Woningen normkostensysteem 1988	6
Nieuwbouw 2010	24
Nieuwbouw 2017	8
	379

Het totale bezit per 31 december 2020 bedraagt 379 woningen.

Verkoop woningen.

Het beleid is dat er tot verkoop overgegaan wordt wanneer dit (financieel) noodzakelijk is of wanneer de woningen langdurig leeg staan. Bij eventuele verkoop is uitgegaan van de in het vorige voorraadbeheersplan benoemde verkoopvijver. Wel is besloten de verkoop van de duplexwoningen te stimuleren.

Een woning die ook in de verkoopvijver zat, is op verzoek aan de bewoner verkocht. Het betreft de Lionstraat 2 te Arnhemuiden.

Plannen nieuwbouwwoningen.

Nieuwbouw Bezaanschuit

WBV Arnhemuiden realiseert aan de Bezaanschuit 9 Nul op de Meter (NOM) woningen. Een eerste serie van 8 NOM woningen zijn 3 jaar geleden aan de Kotter gerealiseerd.

De nieuwe te bouwen woningen zijn kleine eengezinswoningen met op de 1^e verdieping 3 slaapkamers en een met een vaste trap bereikbare zolder, waar de wasmachine is gesitueerd. De huur van de woningen ligt net onder de lage aftoppingsgrens. Hiermee komt WBV Arnhemuiden 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 eerste paal is in februari 2021 de grond in gegaan. Verwacht wordt dat de woningen voor Kerst 2021 opgeleverd worden. Marsaki Vastgoed bv verzorgt de projectontwikkeling en begeleiding van het project.

Architect is de Architecten Alliantie uit Goes. Bouwbedrijf Schrijver uit 's Gravenpolder gaat de woningen bouwen.

Herstructurering complex aan de van Vollenhovenstraat.

Nu de voorbereidingen van de nieuwbouw aan de Bezaanschuit gereed zijn, is begin 2021 de voorbereiding van het herstructureringsproject aan de van Vollenhovenstraat verder opgepakt. Het eerste gedeelte van het complex stond gepland voor sloop in 2021, dit zal zeker nog een jaar uitgesteld worden. Marsaki Vastgoed bv zal de projectontwikkeling en begeleiding verzorgen.

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

Geen van deze instellingen hebben WBV Arnemuiden in 2020 benaderd voor verhuur van woningen voor hun cliënten.

8. TOEWIJZING EN VERHUUR VAN WONINGEN

Woningtoewijzing

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

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

Aantallen verhuringen

Aantallen eenpersoonshuishoudens:

Leeftijd	Inkomen	Huurklasse		
		≤ 433	> 433 < 619	> 619
< 66	≤ 22.400	9	5	0
< 66	> 22.400	0	0	0
≥ 66	≤ 22.675	0	1	0
≥ 66	> 22.675	0	0	0

Aantallen tweepersoonshuishoudens:

Leeftijd	Inkomen	Huurklasse		
		≤ 433	> 433 < 619	> 619
< 66	≤ 30.825	6	6	0
< 66	> 30.825	0	0	3
≥ 66	≤ 30.825	0	0	0
≥ 66	> 30.825	0	0	1

Aantallen drie en meerpersoonshuishoudens:

Leeftijd	Inkomen	Huurklasse		
		≤ 433	> 433 < 663	> 663
< 66	≤ 30.825	0	4	0
< 66	> 30.825	0	0	1
≥ 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.

Dit jaar wordt nagegaan of de klachtencommissie opgaat in een landelijke commissie of dat zelfstandig wordt verdergegaan. Verder wordt ook nagegaan of de corporatie Oost West Wonen op Goeree-Overflakkee aansluit bij deze klachtencommissie.

Op 31 december bestond de commissie uit de volgende personen:

Naam	Woningcorporaties	Periode
De heer D.C. Kruis, voorzitter	Directeur bestuurders (Woongoed Middelburg)	1 januari 2017 tot 1 januari 2021 (tweede periode) Niet herbenoembaar.
De heer C.G. Huijsmans, lid	Huurdersvereniging	1 januari 2019 tot 1 januari 2023 (tweede periode)
Mevrouw D. Kaplan, lid	Directeur bestuurders	1 oktober 2018 tot 1 oktober 2022 (eerste periode)
De heer B. van Daalen, lid	Directeur bestuurders (Zeeuwend)	14 mei 2019 tot 14 mei 2023 (eerste periode)

Gelet op het geringe aantal klachten in de eerste helft van 2020 was er dit jaar geen aanleiding voor een vergadering tussen de directeur-bestuurders van de verschillende corporaties en de leden van de Klachtencommissie. Dit wordt per jaar bekeken.

In 2020 zijn er zeven geschillen binnengekomen. Hiervoor zijn vijf hoorzittingen ingepland en is er advies uitgebracht aan de directeur-bestuurders van de betreffende woningcorporatie.

Een huurder zag uiteindelijk af van verdere stappen; een andere huurder was niet meer bereikbaar. In onderstaand schema een overzicht van de binnengekomen geschillen:

Nr.	Omschrijving geschil	Corporatie	Ontvankelijk of niet ontvankelijk	Gegronnd of ongegrond	Advies overgenomen door directie?
1.	<i>Ontevredenheid over aanpak burenoverlast</i>	<i>l'escaut</i>	<i>Ontvankelijk</i>	<i>Ongegrond</i>	<i>Deel advies overgenomen.</i>
2.	<i>Geluidsoverlast technische installatie</i>	<i>Woongoed</i>	<i>Ontvankelijk</i>	<i>Gegronnd</i>	<i>Advies overgenomen.</i>
3.	<i>Gebreken niet hersteld en burenruzie</i>	<i>Woongoed</i>	<i>Niet-ontvankelijk</i>	<i>Ongegrond</i>	<i>Advies overgenomen.</i>
4.	<i>Mogelijk gezondheidschade door nalatig onderhoud</i>	<i>Woongoed</i>	<i>Ontvankelijk</i>	<i>Ongegrond</i>	<i>Advies overgenomen.</i>
5.	<i>Vervuild portiek</i>	<i>Woongoed</i>	<i>Ontvankelijk</i>	<i>Ongegrond</i>	<i>Advies overgenomen</i>

Van bewoners van WBV Arnemuiden zijn geen klachten binnengekomen.

Mutatiegraad

Jaar	Mutatiegraad	Huurtoeslaguitkeringen in % van nieuwe toewijzingen
2020	10,32%	Niet bekend (huurtoeslag)
2019	6,05%	Niet bekend (huurtoeslag)
2018	8,42%	Niet bekend (huurtoeslag)

Huurprijzen en huurbetalingen

Huurverhogingen per 1 juli:

Jaar	Gemiddelde huurverhoging
2020	2,25 %
2019	2,53 %
2018	2,02 %

Huurprijsdifferentiatie 2020

Huurverhoging	2020
0%	11,05%
> 0% < 2%	3,42%
2%	6%
> 2% < 5%	83,95%
5%	0%
6,5%	0%

Huurprijsklasse per 1 juli 2020:

Kale huurprijs	Aantal woningen	Percentage
≤ 432	74	19,5%
> 432 en < 619	207	54,5%
> 619 en < 663	50	13,1%
> 663	49	12,9%

Huurderving (huren en vergoedingen):

Jaar	Huurderving in % van jaarhuur
2020	0,56 %
2019	0,19 %
2018	0,65 %

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

Huurachterstand

Indeling aantal maandbedragen huurachterstand naar aantal actieve contracten:

	2020	2019	2018
Geen huurachterstand	88,5%	88,0%	88,2%
Tot en met 1 maand	10,2%	8,1%	7,9%
Tot en met 2 maanden	0,8%	0,8%	1,6%
Tot en met 3 maanden	0,3%	1,3%	0,8%
4 maanden en meer	2,2%	1,8%	1,5%
Totaal aandeel actieve contracten	13,5%	13,7%	11,8%

	2020	2019	2018
Aantal huidige huurders	52	46	45
Gemiddeld bedrag	613	653	588
<i>Totaalbedrag</i>	<i>31.886</i>	<i>30.021</i>	<i>26.443</i>
% van totaal huur en vergoedingen	1,3%	1,3%	1,1%
Aantal vertrokken huurders	7	8	8
Gemiddeld bedrag	82	67	124
<i>Totaalbedrag</i>	<i>578</i>	<i>694</i>	<i>994</i>
% van totaal huur en vergoedingen	0,02%	0,03%	0,04%
Totaal generaal bedrag huidig en vertrokken	32.444	30.715	27.437
Totaal generaal % van huur en vergoedingen	1,3%	1,3%	1,2%
% aandeel vertrokken huurders totaalbedrag	1,8%	2,3%	3,8%

De huurstanden zijn niet beïnvloed door afgeboekte vorderingen.

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

Leefbaarheid en Buurtbemiddeling

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

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

Woningbouwvereniging Arnemuiden, Woongoed Middelburg en de gemeente financieren dit project. Kosten voor WBV Arnemuiden bedragen € 2.220, -- per jaar.

9. INSTANDHOUDEN EN VERBETEREN VAN ONROERENDE ZAKEN

Uitgaven	2020	2019
Klachtenonderhoud	115.263	108.758
Mutatieonderhoud	64.499	55.991
Totaal	179.762	149.143

Klachtenonderhoud	Aantal klachten	Kosten per klacht
2020	552	209
2019	588	185

Mutatieonderhoud	Aantal mutaties	Kosten per mutatie
2020	39	1654
2019	19	2947

Planmatig onderhoud:

Begroting 2020	€ 443.486
Realisatie 2020	€ <u>264.561</u>
Over	€ 178.925

Onderschrijding is voornamelijk ontstaan door:

Uitvoering naar 2021	€ 118.508
Niet uitgevoerd	€ 22.167
Uitvoering verder dan 2021	€ 16.262
Goedkoper uitgevoerd	€ - 12.092
Reeds uitgevoerd in 2019	€ 24.200
Uitgevoerd in 2020, factuur in 2021	€ <u>9.880</u>
Totaal	€ 178.925

Uitleg verschillen:

Uitvoering naar 2021:	
Div. complexenvoegwerk	€ 24.025
Complex 3 en 4 bergingskozijnen herstellen en schilderwerk	€ 53.241
Complex 6 cv vervanging	€ 28.314
Complex 11 en 14 stortbakken vervangen	€ 4.688
Complex 12 en 14 individuele keukenverbetering	€ <u>8.240</u>
Totaal	€ 118.508

Niet uitgevoerd:

Complex 1 en 2 individuele Cv ketels	€ 4.642
Complex 4 onderhoud kozijnen	€ 884
Complex 8 leiding werk	€ 9.720
Complex 18 keukenvervanging	€ 4.235
Complex 22 en 23 onderhoud cv/mech.vent.	€ <u>2.686</u>
Totaal	€ 22.167

Uitvoering verder dan 2021:	
Complex 1,2,7 en 12 individuele cv-ketelvervanging	€ 16.262
Verschillende werkzaamheden zijn goedkoper uitgevoerd.	€ 12.092
Reeds uitgevoerd in 2019	
Complex 7 aanbrengeen vraaggestuurde mech. vent.	€ 24.200
Uitgevoerd in 2020, factuur in 2021	
Complex 18 Schilderwerk	€ 9.880

10. HET BETREKKEN VAN HUURDERS BIJ HET BEHEER EN BELEID

Ledenvergaderingen/huurdersoverleg

2020 was een bijzonder jaar. Door het Coronavirus verliep het jaar veel anders dan dat eenieder zich had voorgesteld. In voorgaande jaren werd meestal in maart een gecombineerde vergadering huurdersoverleg/ledenvergadering belegd. Dit vooral om de komende huurverhoging van juli voor te stellen en toe te lichten. Dit jaar heeft deze vergadering van wege de Coronamaatregelen geen doorgang kunnen vinden.

De huurverhoging is eerst met de huurdersorganisatie de Hoogaars overlegd en daarna schriftelijk aan de huurders voorgelegd.

Het volgende voorstel is voorgelegd:

Huurverhoging 2020: Huren van bewoners met inkomen tot € 43.574 mogen max. 5,1% 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 2,25%. Bij mutatie (verhuizing) zal de huur worden verhoogd totdat gemiddeld 2,6% wordt bereikt.

De ledenvergadering waarin de jaarrekening wordt gepresenteerd heeft vanwege eerdergenoemde maatregelen ook geen doorgang kunnen vinden. Leden zijn schriftelijk op de hoogte gesteld van de bevindingen in het jaarverslag. Jaarverslag- en rekening waren en zijn op de website te vinden. Hetzelfde geldt voor de gecombineerde vergadering die meestal in november wordt gehouden om de begroting van het volgende jaar toe te lichten en goed te laten keuren. Begroting is aan de bewonersorganisatie de Hoogaars voorgelegd. Begroting is ook op de website geplaatst.

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. Vanwege de Coronamaatregelen zijn verschillende spreekuren echter niet doorgegaan.

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 en de begroting 2021/meerjarenprognose 2022/2026.

Woningbouwvereniging Arnemuiden beschikt over een regeling verhuiskostenvergoeding. In 2020 is hier geen gebruik van gemaakt.

Wijkopruimdag.

Sinds 2014 organiseert WBV Arnemuiden jaarlijks een Wijkopruimdag. De bedoeling van de Wijkopruimdag is, om ook samen met de buurt, de woonomgeving rondom de woningen te verbeteren. Samen werken bevordert het wij(k)gevoel! Zaterdag 19 september 2020 deze weer gehouden. In het dorp zijn een twaalfal afvalcontainers neergezet. Naar wens van de huurders is deze dag alleen bekend gemaakt onder de huurders, zodat die het eerst de containers konden vullen. Ook niet huurders konden van deze containers gebruik maken. De containers werden weer tot "de nok toe" gevuld.

11. GOVERNANCE

Visitatie

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

WBV Arnemuiden heeft zich dit jaar laten visiteren.

De visitatie is uitgevoerd door het bureau Ecorys.

Bestuur is tevreden met de wijze waarop deze visitatie is verlopen. Deze werd als zeer leerzaam ervaren en is prettig en constructief verlopen. Het bestuur was ook zeer tevreden met de uitkomst van het verslag.

Conclusie was de visitatoren is:

Klein, vastberaden en met nieuw elan

Naar aanleiding van de vorige visitatie in 2014 heeft WBV Arnemuiden aangegeven de toen aangegeven aandachtspunten als startpunt te nemen om meer aan de weg te timmeren. De visitatiecommissie heeft geconstateerd dat dit goed geluk is, zij schrijft: Sinds de laatste visitatie in 2015 zijn in de bezetting van het bestuur en de RvC veranderingen doorgevoerd, die een nieuwe impuls hebben gegeven aan de visie- en beleidsontwikkeling. Daarbij is er in essentie niets veranderd aan de opvatting van WBV Arnemuiden over haar core business. De visitatiecommissie heeft een proactieve, zelfbewuste, voor kritiek ontvankelijke en creatieve corporatie aangetroffen. Je zou zelfs kunnen zeggen dat de corporatie zichzelf na de eerste 100 jaar van haar bestaan opnieuw heeft uitgevonden.

WBV Arnemuiden is blij met de conclusies en ziet in het rapport een compliment voor het gevoerde beleid en een sterke aanmoediging om op deze ingeslagen weg door te gaan.

Het visitatierapport en de bestuurlijke reactie zijn op de website in te zien.

Ondernemingsplan

In 2017 is het huidige ondernemingsplan en portefeuilleplan opgesteld.

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

Adviesbureaus Rigo en GenP Governance hebben het bestuur ondersteund in 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.

Bestuur was van plan het beleidsplan dit jaar te evalueren, maar heeft besloten i.v.m. de steeds snellere ontwikkelingen het plan geheel te vernieuwen. Dit zal in 2021 opgepakt worden. WBV Arnemuiden zal zich hierbij door een adviesbureau laten assisteren.

Risicoprofiel

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

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

Governance

In 2020 heeft het bestuur verschillende vergaderingen belegd om samen met de RVC governance-zaken te bespreken.

Prestatieafspraken/bod aan de gemeente.

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

Voor 1 juli 2020 heeft WBV Arnemuiden het Bod aan de gemeente 2021 uitgebracht. Deze zijn daarna met de wethouder besproken. De gemeente heeft positief op het Bod gereageerd.

De afspraken gemaakt in het Bod van 2020, m.b.t. het behouden van voldoende woningvoorraad in de huursector, zijn allen nagekomen.

afspraken voldoende woningvoorraad in huursector		
	afpraak Bod 2020	gerealiseerd 2020
woningen < € 737	370 won.	379 won.
woningen < € 663	300 won.	331 won.
woningen < € 619	260 won.	281 won.

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.

Verschillende werkzaamheden zijn voorlopig uitgesteld, om de kans op besmettingen van bewoners en medewerkers zoveel mogelijk te voorkomen. Bewoners waren vooral tijdens de eerste golf van besmettingen terughoudend om personeel van de WBV of derden toegang tot de woning te verschaffen. We zien dat deze angst voor besmetting nu wel afneemt. We hopen dat volgend jaar het onderhoud op de normale wijze (uiteraard met inachtneming van de regels) hervat kan worden.

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 2020	Begroting 2020
Exploitatie vastgoedportefeuille		
Huuropbrengsten	2.405	2.368
Opbrengsten servicecontracten	75	88
Lasten servicecontracten	-53	-55
Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	-367	-418
Lasten onderhoudsactiviteiten	-384	-519
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-296	-302
Afschrijvingen (im)materiële vaste activa en vastgoedportefeuille	-6	-6
	1.374	1.156
Verkoop vastgoedportefeuille		
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	168	0
Toegerekende organisatiekosten	0	0
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-114	0
	54	0
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille		
Overige waardeveranderingen (im)materiële vaste activa en vastgoedportefeuille	-1.518	333
Overige organisatiekosten		
Overige organisatiekosten *	-127	-132
Leefbaarheid	-7	-7
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	2	0
Rentelasten en soortgelijke kosten	-192	-221
	-414	-360
Resultaat gewone bedrijfsuitoefening voor belastingen	-414	1.129
Vennootschapsbelasting	-276	-200

Resultaat na belastingen	-690	929

* 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 2020 kenmerkt zich door en wederom sterk aangetrokken woningmarkt ten opzichte van 2019 (en ook 2018). Zowel in de koop- als huurmarkt blijft een toenemende interesse bestaan. Mede door de verkoop van 1 vhe is de marktwaarde gedaald. De totale omvang van de woningportefeuille van WBV Arnemuïden is van € 41 miljoen gedaald naar een waarde van € 40 miljoen. Dit betreft een waardedaling van 1,7%.

Ten opzichte van vorig jaar is de koopmarkt verder aangetrokken, waardoor er nog steeds sprake is van toegenomen vraag en krapte wat resulteert in een leegwaarde groei per 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 contractuur positief is, blijft deze achter ten opzichte van 2019 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').

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. In het jaar 2020 is het normenkader definitief vastgesteld. De norm voor de LTV is 85% geworden voor de DAEB en blijft 75% voor de niet DAEB. De solvabiliteit wordt 15% voor DAEB en 40% voor de niet DAEB.

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

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

Overeenkomstig de regelgeving dient de vergelijkende cijfers ook voor de beleidswaarde te worden toegelicht. Daarbij dient ook stil te worden gestaan bij de ontwikkeling in de beleidswaarde. Op basis van ervaringen uit voorgaand boekjaar kan de externe toezichthouder besluiten nadere invulling te geven aan het begrip beleidswaarde. Zo is voor de beleidswaarde 2019 aansluiting gezocht bij de vernieuwde definities voor onderhoud en verbetering. Voor boekjaar 2020 zijn er geen noemenswaardige wijzigingen in de definities van de beleidswaarde. Wel 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.

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 (doorexploiteerscenario), welke ultimo 2020 in de beleidswaardebepaling is opgenomen, wordt gelijk verondersteld aan de disconteringsvoet van de marktwaardebepaling. Theoretisch kan mogelijk een lager risicoprofiel worden verondersteld in de beleidswaarde door inrekenen van een lagere huur (betaalbaarheid) en hogere kwaliteit (onderhoud). Doordat de disconteringsvoet bij doorexplotatie meer betekenis heeft gekregen krijgt de bepaling van deze disconteringsvoet meer aandacht. Het is denkbaar dat hierdoor de disconteringsvoet de komende jaren nog een ontwikkeling gaat doormaken. In het boekjaar is de beleidswaarde gedaald van € 22,5 miljoen naar € 21,4 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 2020 bestaat uit de volgende onderdelen.

	X € 1000	X € 1.000
Marktwaarde verhuurde staat		40.395
Beschikbaarheid (doorexpluiten)	-3.735	
Betaalbaarheid (huren)	-9.858	
Kwaliteit (onderhoud)	-2.369	
Beheer (beheerskosten)	-2.997	
Subtotaal	-18.960	
Beleidswaarde		21.435

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:

	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Rentabiliteit eigen vermogen (%)	-1,8	2,9	3,3	1,0	0,8	4,0

Ontwikkeling van de solvabiliteit:

	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Solvabiliteit (%)	89,0	88,7	89,4	87,8	85,1	85,9

Ontwikkeling van de liquiditeit:

	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Current ratio	1,7	0,5	1,1	0,6	0,6	1,5

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

	2021	2022	2023	2024	2025
Exploitatie vastgoedportefeuille					
Huuropbrengsten	2.451	2.528	2.561	2.687	2.782
Opbrengsten servicecontracten	98	89	91	98	105
Lasten servicecontracten	-52	-52	-51	-53	-56
Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	-417	-448	-443	-462	-489
Lasten onderhoudsactiviteiten	-815	-657	-733	-703	-716
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-307	-309	-305	-312	-310
Afschrijvingen (im)materiële vaste activa en vastgoedportefeuille	-16	-123	-21	-19	-19
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	467	585	-424	-618	640
Overige organisatiekosten					
Overige organisatiekosten	-93	-95	-97	-99	-101
Leefbaarheid	-7	-7	-8	-8	-8
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	0	0	0	0	0
Rentelasten en soortgelijke kosten	-184	-175	-168	-172	-172
Resultaat gewone bedrijfsuitoefening voor belastingen	1.125	1.336	402	339	1.656
Vennootschapsbelasting	-168	-219	-212	-244	-258
Resultaat na belastingen	957	1.117	190	95	1.398

De meerjarenprognose is overgenomen uit de vastgestelde en goedgekeurde begroting 2021.

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, juni 2021

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 2020. 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.

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. Ook zien wij met tevredenheid terug op een positief verlopen visitatie door Pia van Oord en Marieke Kalkman van bureau Ecorys.

H. Schild

Voorzitter Raad van Commissarissen

WBV Arnemuiden

2: Over besturen en toezicht houden

2.1 Onze visie op toezicht en toetsing

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

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

Het toezichtkader bestaat uit de hieronder opgenomen kaders:

Extern toezichtkader

Het extern toezichtkader wordt gevormd door wetgeving, de Aedescode en de Governancecode woningcorporaties 2020

Intern toezichtkader

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

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.

Per 1 januari 2020 is de nieuwe Governancecode woningcorporaties 2020 in werking getreden.

De vernieuwde code geeft bestuur en commissarissen de opdracht ervoor te zorgen dat de onderliggende principes van betekenis zijn voor iedereen die bij de corporaties werkt. Want medewerkers op alle niveaus van de organisatie dragen met hun gedrag bij aan de gewenste organisatiecultuur.

De vijf principes van de Governancecode Woningcorporaties 2020:

- Principe 1: Leden van bestuur en RvC hanteren waarden en normen die passen bij de maatschappelijke opdracht.
- Principe 2: Bestuur en RvC zijn aanspreekbaar en leggen actief verantwoording af.
- Principe 3: Bestuur en RvC zijn geschikt voor hun taak en daarop aanspreekbaar.
- Principe 4: Bestuur en RvC gaan in dialoog met belanghebbende partijen.
- Principe 5: Bestuur en RvC beheersen de risico's verbonden aan hun activiteiten.

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 hierboven genoemde 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 2020.

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 2021

Goedkeuren jaarverslag 2019

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 2020 georiënteerd over wat er onder de stakeholders leeft door middel van gesprekken met huurders en informele gesprekken met externe belanghebbenden.

De Raad van Commissarissen dient jaarlijks haar interne functioneren te evalueren. In 2019 heeft de RvC daartoe een zelfevaluatie gedaan. Voor 2020 heeft de RvC zich voorgenomen een evaluatie onder externe begeleiding uit te voeren. Deze evaluatie heeft door de bijzondere omstandigheden rondom Covid 19 niet plaats kunnen vinden. De evaluatie zal in 2021, zodra de omstandigheden rondom Covid 19 dit toestaan, alsnog uitgevoerd worden.

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
- Waardering van het vastgoed op beleidswaarde
- Evaluatie bestuur
- De visitatie van 2020

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 2020.

Uitgangspunten voor het toezicht zijn het beleidsplan 2018-2022 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.

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. Jaarverslag, jaarrekening, accountantsverslag

Op 19 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 2020 heeft de Raad van Commissarissen ingestemd met de Begroting 2021 en de daarop gebaseerde dPi.

3.2.2. 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 2020 zijn geen specifieke acties noodzakelijk.

3.3. Toezicht op volkshuisvestelijke en maatschappelijke prestaties

Prestatieafspraken met gemeente Middelburg

In 2020 heeft WBV Arnemuiden evenals in 2019 de gemeente verzocht de prestatieafspraken te vernieuwen/ te verlengen. De gemeente wil echter eerst de nieuwe woonvisie vormgeven en daarna de prestatieafspraken herzien.

De RvC heeft er bij het bestuur op aangedrongen aandacht te blijven vragen voor het maken van de – wettelijk verplichte – prestatieafspraken.

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, huurders en de huurdersbelangenorganisatie "de Hoogaars". is in 2020 voortgezet met als doel de betrokkenheid van de Hoogaars en de huurders te vergroten. Er vindt informatie-uitwisseling plaats over onder andere de huurverhoging en er is proactief gesproken met de bewonersorganisatie over het bod aan de gemeente. Door de Coronamaatregelen zijn helaas geen ledenvergaderingen gehouden en is er geen overleg geweest met de huurders.

Woningtoewijzing

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

3.3.2. Klachtenbehandeling

Er zijn bij de regionale geschillencommissie, die ook de klachten van WBV 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.

WBV Arnemuiden heeft zich in 2020 opnieuw laten visiteren.

De visitatie is uitgevoerd door het bureau Ecorys.

De RVC is tevreden met de wijze waarop deze visitatie is verlopen. Deze werd als zeer leerzaam ervaren en is prettig en constructief verlopen. De RVC is ook zeer tevreden met de uitkomst van het verslag.

Conclusie van de visitatoren is:

'Klein, vastberaden en met nieuw elan.'

Naar aanleiding van de vorige visitatie in 2015 heeft WBVA aangegeven de toen aangegeven aandachtspunten als startpunt te nemen om meer aan de weg te timmeren. De visitatiecommissie heeft geconstateerd dat dit goed geluk is, zij schrijft: Sinds de laatste visitatie in 2015 zijn in de bezetting van het bestuur en de RvC veranderingen doorgevoerd, die een nieuwe impuls hebben gegeven aan de visie- en beleidsontwikkeling. Daarbij is er in essentie niets veranderd aan de opvatting van WBV Arnemuiden over haar corebusiness. De visitatiecommissie heeft een proactieve, zelfbewuste, voor kritiek ontvankelijke en creatieve corporatie aangetroffen. Je zou zelfs kunnen zeggen dat de corporatie zichzelf na de eerste 100 jaar van haar bestaan opnieuw heeft uitgevonden.'

De RVC is blij met de conclusies en ziet in het rapport een compliment voor het gevoerde beleid en een sterke aanmoediging om op deze ingeslagen weg door te gaan.

Het visitatierapport en de bestuurlijke reactie zijn op de website gepubliceerd.

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: Algemene Ledenvergadering, huurdersbelangenvereniging De Hoogaars, gemeente Middelburg, collega-corporaties / woningbouwverenigingen en BewonersGroep Arnemuiden. Deze verantwoording geschiedt via overleg met de betrokken partijen. Dit overleg is weliswaar vrijwillig (niet verplicht gesteld door de wet) maar allerm minst vrijblijvend.

Het bestuur heeft de Raad tijdens de vergaderingen, over gesprekken en inhoud met stakeholders geïnformeerd. Tevens was een lid van de Raad aanwezig bij overleg met huurdersbelangenvereniging De Hoogaars.

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.

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.

Deze verbinding voldoet aan het opgestelde en door de RvC goedgekeurde verbindingenstatuut. In dit statuut zijn de eisen voor het aangaan van nieuwe verbindingen verwoord.

3.7. Opdrachtgeverschap externe auditor

3.7.1. Benoeming/beoordeling accountant

De Raad van Commissarissen werkt op constructieve wijze samen met de externe accountant Baker Tilly. Zij verzorgen de controle jaarrekening en jaarverslaglegging. Baker Tilly heeft in 2020 de controles over 2019 uitgevoerd en de verslaglegging van jaarverslag en jaarrekening 2019 goedgekeurd.

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 en benoemd. 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.

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.

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 2020 (evenals in de vorige vier jaren) extra in taken te faciliteren. De vergoeding van de voorzitter wordt, vanwege die extra taken, voor 2020 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.

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.

Helaas zijn door de Coronamaatregelen dit jaar geen leden/huurdersvergaderingen gehouden, zodat het directe contact met huurders niet heeft kunnen plaatsvinden.

In de Governancecode wordt meer aandacht voor cultuur en gedrag gevraagd, passend bij transparante en integere organisaties. Transparantie staat bij WBV Arnhem hoog op de agenda. De lijnen tussen het bestuur en de medewerkers zijn kort. Om medewerkers, maar ook belanghebbenden, te betrekken bij de koers zijn op verschillende momenten overleggen georganiseerd, om kennis en inzichten met elkaar te delen. Daarnaast kent WBV Arnhem 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 Arnhem 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 aan de Bezaanschuit van 9 NOM woningen. De Raad heeft goedkeuring verleend aan deze nieuwbouw. Tevens heeft het bestuur de Raad ingelicht over aankoop van een nieuw kantoorpand in Arnemuiden wegens sloopplannen voor het complex waar het huidige kantoor gehuisvest is. Het oude Rabobankgebouw in Arnemuiden is aangekocht als nieuw kantoor. De Raad heeft deze aankoop goedgekeurd. Verwacht wordt dat het nieuwe kantoor in mei 2021 betrokken zal worden.

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 2020 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/financiën)

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						
Naam	geb.jaar	beroep	deskundigheid	in functie	aftredend volgens rooster	aftredend
Mevr. T.F. de Feijter lid	1960	zelfstandig ondernemer	volkshuisvesting	2017	2021 hernoembaar	2023
Dhr. D.F. Monfils lid	1958	architect	vastgoed	2017	2021 hernoembaar	2025
Dhr. H.E Schild voorzitter	1959	gemeente secretaris	Juridisch/financieel	2017	2021 niet hernoembaar	2021

Om te voorkomen dat de RvC volledig in één keer aftreedt, is binnen de raad afgesproken de eerste termijn gezamenlijk te voltooien om vervolgens volgens bovenstaand rooster af te treden. Het rooster is zo opgesteld dat telkens 1 lid vervangen wordt. 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.

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.

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

In 2020 is door de Raad een zelfevaluatie van haar eigen functioneren onder begeleiding van een externe partij gepland. Door de situatie rondom corona aan het eind van het jaar heeft deze evaluatie niet plaatsgevonden. De evaluatie zal begin 2021 alsnog plaatsvinden.

6.2.9. Permanente educatie

De leden van de Raad willen zich ontwikkelen voor een goede uitvoering van hun taak. Zij zien hun toezichhouderschap 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.

Overzicht PE punten Raad van Commissarissen WBV Arnemuiden jaar 2020					
Naam	2018	2019	2020	totaal	Min vereist aant. punten per jaar
Lid: Mevr. T.F. de Feijter	5	11	5	21	5
Lid: Dhr. D.F. Monfils	6	8	6	20	5
Voorzitter: Dhr. H.E Schild	6	6	3	15	5

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 2020.

Bezoldiging leden Raad van Commissarissen WBV Arnemuiden jaar 2020				
Naam	vaste-vergoeding	vergader-vergoeding	totale-vergoeding	WNT norm
Lid: Mevr. T.F. de Feijter	€ 500,00	€ 900,00	€ 1.400,00	€ 9.400,00
Lid: Dhr. D.F. Monfils	€ 500,00	€ 1.000,00	€ 1.500,00	€ 9.400,00
Voorzitter: Dhr. H.E. Schild	€ 500,00	€ 900,00	€ 1.400,00	€ 14.100,00

6.4. Vergaderingen, overig

6.4.1. Vergader- en besluitenschema

De Raad van Commissarissen kwam in het verslagjaar acht maal bijeen met het bestuur voor bespreking van onderwerpen van allerlei aard. Beleid- en beheerszaken waren belangrijke gespreksonderwerpen. In 2020 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 2020 heeft de Raad van Commissarissen zelf vier 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.

Dit jaar heeft de Raad ook overleg gehad met de Visitatiecommissie en heeft deelgenomen aan het overleg om het concept visitatierapport te bespreken met de Visitatiecommissie en bestuur.

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 vindt het belangrijk aanwezig te zijn bij vergaderingen met leden en huurders. Normaliter is de Raad van Commissarissen dan ook aanwezig tijdens de gecombineerde vergaderingen huurdersoverleg/ledenvergadering. Echter "normaal" was 2020 niet. Helaas zijn door de Coronamaatregelen dit jaar geen leden/huurdersvergaderingen gehouden, zodat het directe

contact met huurders niet heeft kunnen plaatsvinden. De RVC betreurt dit, maar hoopt dat dit zich in 2021 normaliseert of dat contacten op een andere manier tot stand kunnen komen.

Lid van de Raad, dhr. Don Monfils, heeft wel een keer overleg gehad met bewonersorganisatie de Hoogaars.

6.4.3. Overleg OR

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

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, nieuw beleidsplan, huurdersparticipatie e.d.

7.2 Dankwoord

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

7.3 Slotverklaring

De Raad van Commissarissen heeft kennis genomen van het verslag van het bestuur over het boekjaar 2020. De door het bestuur opgemaakte jaarrekening en jaarverslag 2020 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 2020 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 Arnemuiden.

7.4 Ondertekening

Was getekend

T.F. de Feijter-Danker

Was getekend

D. F. Monfils

Was getekend

H. E. Schild

B. Jaarrekening 2020

1.	Jaarrekening 2020	45
2.	Kasstroomoverzicht 2020	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 2020

Balans per 31 december 2020

(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

	31-12-2020	31-12-2019
A.		
I.		
1.	40.394.864	41.107.539
2.	-	252.240
3.	322.384	92.611
	40.717.248	41.452.390
B.		
I.		
1.	33.198	33.325
II.		
1.	18.835	19.809
2.	-	-
3.	4.973	684
4.	-	-
	23.808	20.493
III.	1.372.768	1.172.608
	1.429.774	1.226.426
	42.147.022	42.678.816

PASSIVA

EIGEN VERMOGEN

Herwaarderingsreserve
Overige reserves

Totaal eigen vermogen

VOORZIENINGEN

Voorziening onrendabele top

Totaal voorzieningen

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

	31-12-2020	31-12-2019
C.		
1.	26.089.140	26.508.588
1.	11.313.392	11.583.706
	37.402.532	38.092.294
D.	391.519	-
	391.519	-
E.		
1.	3.332.454	3.568.867
2.	188.675	183.744
	3.521.129	3.752.611
F.		
1.	236.413	233.329
2.	153.334	168.427
3.	168.686	153.837
4.	3.145	2.562
5.	19.373	19.253
6.	250.891	256.503
	831.842	833.911
	42.147.021	42.678.816

Winst- en verliesrekening 2020

	2020	2019
EXPLOITATIE VASTGOEDPORTEFEUILLE		
Huuropbrengsten	2.405.427	2.349.401
Opbrengsten servicecontracten	75.367	72.308
Lasten servicecontracten	52.694-	51.034-
Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	367.401-	350.617-
Lasten onderhoudsactiviteiten	384.266-	396.129-
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	296.369-	249.953-
Afschrijvingen (im)materiële vaste activa en vastgoedportefeuille	5.947-	6.212-
	1.374.118	1.367.765
VERKOOP VASTGOEDPORTEFEUILLE		
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	168.000	-
Toegerekende organisatiekosten	-	-
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	114.303-	-
	53.697	-
WAARDEVERANDERINGEN VASTGOEDPORTEFEUILLE		
Niet gerealiseerde waardeverandering	766.228-	-
Overige waardeveranderingen	751.651-	5.900.244
	1.517.879-	5.900.244
Overige organisatiekosten		
Overige organisatiekosten	126.682-	119.495-
Leefbaarheid	7.290-	8.217-
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	1.601	3.088
Rentelasten en soortgelijke kosten	191.679-	202.813-
SALDO FINANCIËLE BATEN EN LASTEN	324.049-	327.437-
RESULTAAT UIT GEWONE BEDRIJFSUITOEFENING VOOR BELASTING	414.113-	6.940.572
Belastingen resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening	275.648	344.983
RESULTAAT NA BELASTINGEN	689.762-	6.595.589

2. Kasstroomoverzicht 2020

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

	2020	2019
Ontvangsten van huurders	2.408.933	2.345.925
Vergoedingen	75.625	75.109
Overige bedrijfsontvangsten	8.566	27.821
	2.493.125	2.448.855
Personeelsuitgaven	133.426-	125.216-
Onderhoudsuitgaven	384.139-	394.925-
Verhuurdersheffing	233.927-	225.043-
Overige organisatiekosten	126.682-	119.495-
Leefbaarheid	7.290-	8.217-
Overige bedrijfsuitgaven	359.357-	177.649-
	1.244.820-	1.050.544-
Kasstroom uit bedrijfsoperaties	1.248.305	1.398.311
Ontvangen interest	1.601	3.088
Betaalde interest	202.691-	213.719-
Betaalde winstbelasting	275.190-	151.204-
	476.280-	361.835-
Kasstroom uit operationele activiteiten	772.025	1.036.476
Investerings in materiële vaste activa (Nieuwbouw)	511.468-	428.567-
Investerings in materiële vaste activa (Woningverbeteringen)	-	-
Investerings in materiële vaste activa (Aankoop grond)	-	-
Desinvesteringen in materiële vaste activa	168.000	-
Kasstroom uit investeringsactiviteiten	343.468-	428.567-
Ontvangsten uit langlopende leningen	22.948	16.533
Aflossingen van langlopende leningen	251.345-	240.469-
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	228.397-	223.936-
Mutatie geldmiddelen	200.160	383.973
Liquide middelen per 1-1	1.172.608	788.636
Liquide middelen per 31-12	1.372.768	1.172.609
	200.160	383.973

3. Toelichting op de jaarrekening

3.1. ALGEMENE TOELICHTING

Deze jaarrekening heeft betrekking op de periode 1 januari 2020 tot en met 31 december 2020. 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.

Stelselwijziging

In de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 (Rtiv) zijn nieuwe definities opgenomen voor onderhoud en verbetering en voor de verwerking daarvan. Uitgaven die voldoen aan de definitie van onderhoud moeten volgens de Rtiv worden verwerkt als onderhoudslasten in de winst-enverliesrekening, uitgaven die voldoen aan de definitie van verbetering moeten volgens de Rtiv worden verwerkt als onderdeel van de kostprijs van het vastgoed in exploitatie.

De belangrijkste uitgangspunten bij de nieuwe definities zijn:

- Voor het onderscheid onderhoud/verbetering wordt zoveel mogelijk aansluiting gezocht bij fiscale definities; en
- Het begrip 'ingrijpende verbouwing' is geïntroduceerd, waarbij alle hiermee samenhangende uitgaven als 'verbetering' wordt aangemerkt.

In lijn met RJ 645.504 zijn deze nieuwe definities voor het eerst toegepast in de jaarrekening 2020 en is deze overgang aangemerkt als stelselwijziging, waarbij een prospectieve verwerking is toegestaan. Woningbouwvereniging Arnemuiden heeft bij het opstellen van de jaarrekening 2019 vergelijkbare uitgangspunten gehanteerd, waardoor de definitiewijziging:

- Niet heeft geleid tot een significant andere verdeling in 2020 tussen uitgaven die hetzij in de balans, hetzij in de winst- & verliesrekening zijn verantwoord; en
- Geen effect heeft op de verantwoording van de geactiveerde uitgaven bij de jaarrekeningpost 'Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie'.

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 beheeractiviteiten van de corporatie en zoals deze worden opgenomen onder het hoofd "lasten verhuur en beheersactiviteiten" in de resultatenrekening.

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

WBV 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 2020 (en 2019) 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 ontvangsten 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 2020 en het fiscale resultaat 2020 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 2020 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 2020				
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	14.598.954	252.240	228.171	15.079.365
Cumulatieve afschrijvingen	-	-	135.560-	135.560-
Cumulatieve herwaarderingen	26.508.585	-	-	26.508.585
Boekwaarde 1 januari 2020	41.107.539	252.240	92.611	41.452.390
Investeringen	167.856	107.892	235.720	511.468
Desinvesteringen aanschafwaarde	13.239-	-	-	13.239-
Desinvestering afschrijvingen/waardeverandering	101.064-	360.132-	-	461.196-
Afschrijvingen	-	-	5.947-	5.947-
Waardeverandering marktwaarde	766.228-	-	-	766.228-
Stand per 31 december 2020				
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	14.753.571	360.132	463.891	15.577.594
Cumulatieve afschrijving	-	-	141.507-	141.507-
Cumulatieve herwaarderingen	25.641.293	360.132-	-	25.281.161
Boekwaarde 31 december 2020	40.394.864	-	322.384	40.717.248

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 2020

	2020	2021	2022	2023	2024 e.v.
Leegwaardestijging	7,00%	4,50%	2,00%	2,00%	2,00%
Mutatiekans bij doorexploiteren	4,00%-20,00%	4,00%-20,00%	4,00%-20,00%	4,00%-20,00%	4,00%-20,00%
Mutatiekans bij uitponden	3,2%-18,93%	3,2%-18,93%	3,2%-18,93%	3,2%-18,93%	3,2%-18,93%
Disconteringsvoet	7,25%-7,78%	7,25%-7,78%	7,25%-7,78%	7,25%-7,78%	7,25%-7,78%

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%

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

	2020
	€
Marktwaarde per 1 januari 2020	41.107.539
Voorraadmutaties	
- verkoop	-114.303
- aankoop grond	0
Mutatie methodische wijzigingen	-267.171
Mutaties objectgegevens	653.583
Mutaties waarderingsparameters	
- mutaties a.g.v. disconteringsvoet	-924.509
- mutatie potentiële huur	14.755
- overige mutaties parameters	-75.030
	-984.784
Marktwaarde per 31 december 2020	40.394.864

Het saldo is met € 712.675 gedaald ten opzichte van 2019. Deze waardemutatie vloeit voort uit enerzijds door de verkoop van 1 vhe en anderzijds de wijziging in de disconteringsvoet en mutatie objectgegevens.

De marktwaarde in de jaarrekening is met 1,7% gedaald. Conform de rapportage van Fakton is de marktontwikkeling in de regio +4,7%. Dat de marktwaarde minder hard is gestegen dan de marktontwikkelingen kan worden toegeschreven aan de ontwikkelingen in de portefeuille en methodische wijzigingen in het handboek.

Beleidswaarde

De Beleidswaarde ultimo 2020 bedraagt € 21.435.317 (2019: € 22.502.756)

De beleidswaarde is als volgt afgeleid uit de marktwaarde:

	2020		2019	
	x € 1.000	x € 1.000	x € 1.000	x € 1.000
Marktwaarde verhuurde staat		40.395		41.108
Beschikbaarheid (doorexpluiten)	-3.735		-6.140	
Betaalbaarheid (huren)	-9.858		-8.276	
Kwaliteit (onderhoud)	-2.369		-1.612	
Beheer (beheerkosten)	-2.997		-2.576	
Subtotaal	-18.960		-18.605	
Beleidswaarde		21.435		22.503

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

Uitgangspunten voor:	2020	2019
Disconteringsvoet	7,09%	6,95%
Streefhuur per maand	€ 589,84	€ 573,72
Lasten onderhoud per jaar	€ 1.843,00	€ 1.650,00
Lasten beheer per jaar	€ 1.042	€ 970

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

Effecten op de beleidswaarde:	2020		2019	
	Mutatie t.o.v. uitgangspunt	Effecten op de beleidswaarde (x€ 1.000)	Mutatie t.o.v. uitgangspunt	Effecten op de beleidswaarde (x€ 1.000)
Disconteringsvoet	0,5% hoger	€ 921 lager	0,5% hoger	€ 1.895 lager
Streefhuur per maand	€ 25 hoger	€ 1.181 hoger	€ 25 hoger	€ 828 hoger
Lasten onderhoud en beheer per jaar	€ 100 hoger	€ 1.750 lager	€ 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 379 (2019: 380) verhuureenheden opgenomen. De geschatte waarde gebaseerd op de meest recente WOZ-beschikkingen van deze verhuureenheden bedraagt € 47.628.000 (2019: € 46.025.000).

*Sociaal vastgoed in exploitatie***Verzekeringen**

Woningbouwvereniging Arnemuiden heeft voor haar woningen opstal- en glasverzekeringen afgesloten. De verzekerde som per 31 december 2020 bedroeg ruim € 38,4 miljoen.

Verkopen

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

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

	31-12-2020	31-12-2019
Onderhoudsmaterialen	33.198	33.325

B.II. Vorderingen

	31-12-2020		31-12-2019	
	Totaal	> 1 jaar	Totaal	> 1 jaar
Huurdebiteuren	18.835	-	19.809	-
Belastingen en premies sociale verzekeringen	-	-	-	-
Overige vorderingen	4.972	-	683	-
Overlopende activa	-	-	-	-
	<u>23.807</u>	<u>-</u>	<u>20.492</u>	<u>-</u>

B.II.1. Huurdebiteuren

	31-12-2020	31-12-2019
Huurdebiteuren	32.445	30.552
Af: voorziening dubieuze ex-huurdebiteuren	<u>13.610-</u>	<u>10.743-</u>
	<u>18.835</u>	<u>19.809</u>

De huurachterstand huurdebiteuren is eind 2020 1,35% van de nettojaarhuur (2019: 1,30%).

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

Boekwaarde per 1 januari	10.743-	7.997-
Dotatie/vrijval	2.867-	2.746-
Afgeboekte oninbare posten	-	-
Boekwaarde per 31 december	<u>13.610-</u>	<u>10.743-</u>

B.II.2. Belastingen en premies sociale verzekeringen

	31-12-2020	31-12-2019
Vennootschapsbelasting	-	-

B.II.3. Overige vorderingen

	31-12-2020	31-12-2019
Overige huurgebonden vorderingen	11.078	11.572
Verrekening servicekosten	858	622
Overige vorderingen	4.114	61
	<u>16.050</u>	<u>12.255</u>
Af: voorziening dubieuze debiteuren	<u>11.078-</u>	<u>11.572-</u>
	<u>4.972</u>	<u>683</u>

Het verloop van de voorziening dubieuze debiteuren is als volgt:

Boekwaarde per 1 januari	11.572-	13.364-
Dotatie/vrijval	494	1.792
Afgeboekte oninbare posten	-	-
Boekwaarde per 31 december	<u>11.078-</u>	<u>11.572-</u>

B.II.4. Overlopende activa

	31-12-2020	31-12-2019
Te ontvangen rente	-	-

B.III. Liquide middelen

	31-12-2020	31-12-2019
Kas	1.947	361
Bank	<u>1.370.821</u>	<u>1.172.247</u>
	<u>1.372.768</u>	<u>1.172.608</u>

De per 31 december 2020 aanwezige geldmiddelen zijn - net als in 2019 - vrij beschikbaar.

C. EIGEN VERMOGEN

C.1. Overige reserves

	2020	2019
<u>Herwaarderingsreserve marktwaarde</u>		
Stand per 1 januari	26.508.588	21.325.067
Toevoeging resultaatverdeling	419.448-	5.183.521
Stand per 31 december	<u>26.089.140</u>	<u>26.508.588</u>
<u>Verenigingsreserve</u>		
Stand per 1 januari	8.119-	4.611-
Jaarlijkse toevoeging (5%)	-	-
Exploitatieresultaat verenigingsactiviteit	3.157-	3.508-
Stand per 31 december	<u>11.276-</u>	<u>8.119-</u>
<u>Overige reserve</u>		
Stand per 1 januari	11.591.825	10.176.249
Resultaatverdeling	270.314-	1.412.068
Mutatie verenigingsreserve	3.157	3.508
Stand per 31 december	<u>11.324.668</u>	<u>11.591.825</u>
Totaal overige reserves	<u>11.313.392</u>	<u>11.583.706</u>

Per 31 december 2020 is in totaal € 26,1 miljoen aan ongerealiseerde herwaarderings in de overige reserves begrepen (2019: € 26,5 miljoen) uit hoofde van de waardering van het vastgoed in exploitatie tegen marktwaarde in verhuurde staat. De waardering van dit vastgoed is in overeenstemming met het Handboek modelmatig waarden bepaald en is daarmee conform de in de Woningwet voorgeschreven waarderingsgrondslag en daaruit afgeleide ministeriele besluiten geldend ten tijde van het opmaken van de jaarverslaggeving.

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

D. VOORZIENINGEN

D.1 Voorziening onrendabele top

	2020	2019
Stand per 1 januari	-	-
Mutatie boekjaar	391.519	-
Stand per 31 december	<u>391.519</u>	<u>-</u>

E. LANGLOPENDE SCHULDEN

E.1. Schulden/leningen kredietinstellingen

	2020	2019
Stand per 1 januari	3.568.867	3.802.196
Nieuwe leningen	-	-
Aflossingen	233.329-	230.356-
Mutatie aflossingsverplichting	3.084-	2.973-
Stand per 31 december	<u>3.332.454</u>	<u>3.568.867</u>

Rente- en kasstroomrisico

Rente	2020 in €	Renteherzieningsperiode	2020 in €	Resterende looptijd	2020 in €
0% - 1%	-	van 1 tot 3 maanden	-	< 1 jaar (kortlopend)	236.413
2% - 3%	-	van 6 maanden tot 1 jaar	-	van 1 tot 5 jaar	1.232.454
3% - 4%	568.867	van 1 tot 5 jaar	-	van 5 tot 10 jaar	750.000
5% - 6%	3.000.000	van 5 tot 10 jaar	-	van 10 tot 15 jaar	750.000
> 6%	-	> 10 jaar	3.332.454	van 15 tot 20 jaar	600.000
				> 20 jaar	-
Totaal	3.568.867	Totaal	3.332.454	Totaal	3.568.867

De gemiddelde rentevoet van de totale leningportefeuille is 5,04% (2019: 5,04%).
De marktwaarde van de leningen bedraagt € 5.332.319 en de gemiddelde rentevoet bedraagt 0,027%

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

E.2. Overige schulden

	2020	2019
Boekwaarde per 1 januari	183.744	177.324
Bij: toevoegingen	22.948	16.533
Af: aflossingen	18.017-	10.113-
Boekwaarde per 31 december	<u>188.675</u>	<u>183.744</u>

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

F. KORTLOPENDE SCHULDEN

	31-12-2020	31-12-2019
F.1. Schulden aan kredietinstellingen		
Kortlopende deel van de langlopende schulden	236.413	233.329
F.2. Schulden aan leveranciers		
Schulden aan leveranciers	153.334	168.427
F.3. Belastingen en premies sociale verzekeringen		
Vennootschapsbelasting	133.935	133.477
Loonheffing en premies sociale verzekeringen	5.015	5.550
Omzetbelasting	29.736	14.810
	168.686	153.837
F.4. Schulden ter zake van pensioenen		
Pensioenlasten	3.145	2.562
F.5. Overige schulden		
Huurders afrekening servicekosten	12.462	15.054
Waarborgsommen huurders	3.093	1.867
Investeringsverplichting	-	-
Overig	3.818	2.332
	19.373	19.253
F.6. Overlopende passiva		
Niet vervallen rente	182.915	193.927
Vooruitontvangen huur	45.475	40.076
Overige	22.500	22.500
	250.890	256.503

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% (2019: 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 2020 € 137.401

	Grondslag	Obligoverplichting
Schuldrestant van de geborgde leningen	3.568.867	137.401
Roll-overleningen	-	-
Collegiale financieringen	-	-
Totaal		137.401

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 € 47.628.000

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

G. EXPLOITATIE VASTGOEDPORTEFEUILLE

G.1. Huuropbrengsten		2020	2019
	<i>Sociaal vastgoed in exploitatie</i>		
	Woningen en woongebouwen	2.418.881	2.353.918
Af:	huurderving:		
	▪ Wegens leegstand	13.453-	4.517-
	▪ Wegens overige redenen	0	0
		<u>2.405.427</u>	<u>2.349.401</u>
G.2. Opbrengsten servicecontracten		2020	2019
	Leveringen en diensten	76.540	71.560
	Contributies	863	896
Af:	opbrengstenderving:		
	▪ Wegens leegstand	2.035-	148-
		<u>75.367</u>	<u>72.308</u>
G.3. Lasten servicecontracten		2020	2019
	Overige goederen, leveringen en diensten	<u>52.694</u>	<u>51.034</u>
G.4. Lasten verhuur- en beheeractiviteiten		2020	2019
	Bruto salarissen	159.900	154.933
	Sociale lasten	25.916	27.890
	Pensioenlasten	27.001	23.740
Af:	Onderhoudslasten werkapparaat (toegerekend aan de onderhoudslasten)	79.343-	80.988-
		<u>133.474</u>	<u>125.574</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	<u>233.927</u>	<u>225.043</u>
	Totaal lasten verhuur- en beheeractiviteiten	<u>367.401</u>	<u>350.617</u>

G.5. Lasten onderhoudsactiviteiten	2020	2019
Onderhoudslasten (niet cyclisch)	218.666	233.398
Onderhoudslasten (cyclisch)	165.600	162.731
	<u>384.266</u>	<u>396.129</u>
Onderhoudslasten sociaal vastgoed in exploitatie	384.266	396.129
De onderhoudskosten voor het sociaal vastgoed in exploitatie zijn te verdelen in:		
Planmatig onderhoud	165.600	231.380
Mutatieonderhoud	64.499	55.991
Klachtenonderhoud	154.167	108.758
Levering diensten	-	-
	<u>384.266</u>	<u>396.129</u>
G.6. Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	2020	2019
<i>Beheerkosten</i>		
Automatiseringskosten	37.136	33.626
Huisvestingskosten	30.608	8.604
Overige personeelskosten	16.785	15.500
Overige beheerkosten	2.705	2.466
Subtotaal beheerkosten	<u>87.234</u>	<u>60.196</u>
<i>Heffingen</i>		
Belastingen	139.444	138.659
Verzekeringen	12.457	10.795
Contributies	8.525	9.528
Subtotaal heffingen	<u>160.426</u>	<u>158.982</u>
<i>Overige bedrijfslasten</i>		
Dotatie dubieuze debiteuren	2.373	954
Diverse bedrijfslasten	54.903	57.641
Subtotaal overige bedrijfslasten	<u>57.276</u>	<u>58.595</u>
<i>Overige bedrijfsopbrengsten</i>		
Beheerdiensten	2.818-	3.244-
Overige bedrijfsopbrengsten	5.749-	24.577-
Subtotaal overige bedrijfsopbrengsten	<u>8.566-</u>	<u>27.821-</u>
Totaal overige bedrijfslasten	<u>296.369</u>	<u>249.953</u>
G.7. Afschrijvingen (im)materiële vaste activa en vastgoedportefeuille	2020	2019
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	5.947	6.212
	<u>5.947</u>	<u>6.212</u>
H. VERKOOP VASTGOEDPORTEFEUILLE		
H.1. Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	2020	2019
Opbrengst verkoop bestaand bezit	<u>168.000</u>	-
H.2. Toegerekende organisatiekosten		
Direct toerekenbare kosten	<u>-</u>	<u>-</u>
H.3. Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille		
Boekwaarde	<u>114.303</u>	-
Totaal verkoopresultaat onroerende zaken bestaand bezit sociaal vastgoed in exploitatie	<u>53.697</u>	-

I. WAARDEVERANDERINGEN VASTGOEDPORTEFEUILLE

I.1. Niet gerealiseerde waardeveranderingen (im)materiële vaste activa en vastgoedporte		2020	2019
Wijziging marktwaarde in het boekjaar		766.228-	5.900.244
I.1. Overige waardeveranderingen (im)materiële vaste activa en vastgoedportefeuille		2020	2019
Voorziening onrendabele top		751.651-	
I.1. Overige organisatiekosten			
Bestuurskosten		33.418	39.506
Kosten verslaglegging en controle		91.460	78.004
Saneringsheffing		-	-
Bijdrageheffing Autoriteit Woningcorporaties		1.804	1.985
		<u>126.682</u>	<u>119.495</u>

	2020	BakerTilly		Totaal netwerk
		Assurance	Overig netwerk	
Controle van de jaarrekening		38.732	-	38.732
Andere controleopdrachten		-	-	-
Fiscale adviesdiensten		7.393	-	7.393
Andere niet-controlediensten		-	-	-
		<u>46.125</u>	-	<u>46.125</u>
	2019	BakerTilly		Totaal netwerk
		Assurance	Overig netwerk	
Controle van de jaarrekening		33.578	-	33.578
Andere controleopdrachten		-	-	-
Fiscale adviesdiensten		6.488	-	6.488
Andere niet-controlediensten		-	-	-
		<u>40.066</u>	-	<u>40.066</u>

I.2. Leefbaarheid		2020	2019
Leefbaarheid		7.290	8.217
I.3. Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten		2020	2019
Rentebaten		1.601	3.088
I.4. Rentelasten en soortgelijke kosten		2020	2019
Rentelasten leningen overheid en kredietinstellingen		187.166	198.504
Overige rentelasten		4.513	4.309
		<u>191.679</u>	<u>202.813</u>
J.1. Belastingen resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening		2020	2019
Acute vennootschapsbelasting (lasten)			
2018		-	33.408
2019		378	311.575
2020		275.270	-
		<u>275.648</u>	<u>344.983</u>
<u>Aansluiting commercieel en fiscaal resultaat:</u>			
Commercieel resultaat voor vennootschapsbelasting		414.113-	6.940.572
Af:	vrijval disagio leningen	11.307-	11.307-
	herwaardering marktwaarde	1.517.879	5.900.244-
	investeringsaftrek	6.528-	737-
	fiscaal hogere afschrijving onroerend goed	1.670	3.206-
	fiscaal hogere afschrijving overige bedrijfsmiddelen	-	-
	HIR	53.697-	-
	overige waardeveranderingen	-	-
Bij:	WOZ opwaardering	142.100	231.000
	Onderhoud en verbetering	11.622-	33.622
	fiscaal hogere boekwinst verkopen	-	-
	fiscaal beperkt aftrekbare kosten	4.700	4.600
Belastbaar bedrag		<u>1.169.082</u>	<u>1.294.300</u>
Belastingbedrag 16,5% over € 200.000		33.000	38.000
Belastingbedrag 25% over > € 200.000		242.270	273.575
		<u>275.270</u>	<u>311.575</u>

4. Toelichting op de onderscheiden posten van het kasstroomoverzicht

Toelichting op de kasstromen

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

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

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

Onder de investeringen in materiële vaste activa zijn alleen de investeringen opgenomen waarvoor in 2020 geldmiddelen zijn opgeofferd.

<i>Samenstelling geldmiddelen</i>	2020	2019
Geldmiddelen per 31 december 2019		1.172.608
Balansmutatie geldmiddelen in 2020	200.160	
Geldmiddelen per 31 december 2020	<u>1.372.768</u>	

5. Overige toelichtingen

5.1. BEZOLDIGING VAN (VOORMALIGE) BESTUURDERS EN COMMISSARISSEN

Voor de bezoldiging van bestuurders van de woningcorporatie kwam in 2020 een bedrag van € 17.167 (2019: € 17.917) ten laste van de woningcorporatie. De zogenaamde crisisheffing is niet van toepassing. Voor de bezoldiging van commissarissen van de woningcorporatie kwam in 2020 een bedrag van € 5.116 (2019: € 7.617) ten laste van de woningcorporatie. De zogenaamde crisisheffing is niet van toepassing.

De bezoldiging van de functionarissen die over 2020 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)	1-1-2020	1-1-2020	1-1-2020	1-1-2020	1-1-2020	1-1-2020
In dienst tot (datum)	31-12-2020	31-12-2020	31-12-2020	31-12-2020	31-12-2020	31-12-2020
Deeltijdfactor (percentage)	18%	9%	8%			
Bruto inkomen	10.272	3.422	3.472	1.672	1.772	1.672
Winstdelingen en bonussen						
Totaal beloning	10.272	3.422	3.472	1.672	1.772	1.672
Bruto onkostenvergoeding						
Voorziening beloning op termijn						
Uitkering i.v.m. beëindiging						
Totaal bezoldiging 2020	10.272	3.422	3.472	1.672	1.772	1.672
WNT Norm	94.000	94.000	94.000	14.100	9.400	9.400
WNT Norm o.b.v. deeltijdfactor	16.920	8.460	7.520			
Beloning 2019	10.272	3.672	3.972	2.472	2.672	2.472
Bezoldigingsklasse	A					
WNT Norm	94.000					

Geen sprake van (fictieve) dienstbetrekkingen
De bestuurders bekleeden 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)

Arnhemuiden,

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 2020 +/- € 689.762.

Dit resultaat is voor een bedrag van +/- € 419.448 ten laste van de herwaarderingsreserve gebracht.

Daarnaast is +/- € 270.314 ten laste van de overige reserves gebracht.

7.2. GEBEURTENISSEN NA BALANSDATUM

Coronacrisis

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 Arnhem. 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.

Wet eenmalige huurverlaging

In 2021 geldt de Wet eenmalige huurverlaging huurders met een lager Inkomen. Deze wet betekent dat huishoudens in een sociale huurwoning recht hebben op een eenmalige huurverlaging, als ze relatief te duur wonen. Het gaat hierbij om huishoudens met een inkomen onder de inkomensgrenzen voor passend toewijzen én een huurprijs boven de voor hen geldende aftoppingsgrens. Zij krijgen eenmalig recht op huurverlaging naar die aftoppingsgrens. Wij verwachten dat de impact hiervan verwaarloosbaar is omdat er compensatie zal plaatsvinden in de verhuurdersheffing.

Vestia-deal

Op het Aedes-congres van 9 februari 2021 heeft een ruime meerderheid van de corporatiebestuurders ingestemd met het verzoek van Aedes om solidair te zijn met Stichting Vestia en een financiële bijdrage te leveren om de problemen van Stichting Vestia, primair de hoge rentelasten en de hoge marktwaarde van de leningen, op te lossen. Per heden is nog geen sprake van een concrete (financiële) invulling van deze verklaring van solidariteit, maar in het voorstel dat is opgesteld door Vestia is opgenomen dat corporaties hun eigen leningen met lage rentes uitruilen met leningen van Vestia die een hogere rente kennen waardoor per saldo een herverdeling van de rentelasten tussen de corporatie en Vestia plaatsvindt. De geschatte impact hiervan bedraagt tussen de 12 en 14 euro per VHE. Deze gebeurtenis na balansdatum geeft geen nadere informatie op de feitelijke situatie per balansdatum en is om die reden niet in de jaarrekening verwerkt.

Huurbevrozing sociale huurwoningen

Op 9 februari 2021 heeft de Tweede Kamer ingestemd met een voorstel tot het maximeren van de huurverhoging in de gereguleerde sector op 0% voor 2021. Dat betekent dat komend jaar voor het gereguleerde deel van het bezit geen huurverhoging doorgevoerd kan worden. Hiertegenover staat het voornemen van de minister deze inkomstenderving te compenseren door een vermindering van de verhuurderheffing. Deze gebeurtenis na balansdatum geeft geen nadere informatie op de feitelijke situatie per balansdatum en is om die reden niet in de jaarrekening verwerkt.

7.3. CONTROLEVERKLARING

Bijlage 1 Kengetallen

Woningbezit	2020	2019	2018	2017	2016	
Verhuureenheden in exploitatie						
Woningen en woongebouwen	379	380	384	376	376	
Onroerende zaken niet zijnde woningen	-	-	-	-	-	
	<u>379</u>	<u>380</u>	<u>384</u>	<u>376</u>	<u>376</u>	
Mutaties in het woningbezit						
Aantal opgeleverd	-	-	-	8	-	
Aantal aangekocht	-	-	-	-	-	
Aantal verkocht	-	-	4	-	-	
Aantal gesloopt	-	-	-	-	-	
Aantal uit exploitatie	-	-	-	-	-	
Correcties	-	-	-	-	-	
	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>4-</u>	<u>8</u>	<u>-</u>	
Huurprijsklasse						
Goedkope woningen	78	78	78	93	99	
Overige woningen	301	302	302	291	277	
	<u>379</u>	<u>380</u>	<u>380</u>	<u>384</u>	<u>376</u>	
Verzekeringen en belastingen						
Gemiddelde verzekerde waarde per woning	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	
Gemiddelde grondslag onroerende zaakbelasting per woning	125.668	121.118	117.297	116.760	112.362	
Verhuurkengetallen						
Kwaliteit						
Aantal reparatieverzoeken per woning	1,55	1,55	1,43	1,51	1,43	
Aantal gevallen mutatieonderhoud per woning	0,05	0,05	0,08	0,06	0,09	
Kosten niet-planmatig onderhoud per woning	246	246	461	666	584	
Kosten planmatig onderhoud per woning	437	609	2.972	203	1.297	
Totale onderhoudskosten per woning	<u>683</u>	<u>855</u>	<u>3.433</u>	<u>869</u>	<u>1.881</u>	
Prijs-kwaliteitverhouding						
Gemiddeld aantal punten WWS	148,46	148,46	148,46	147,86	146,38	
Gemiddeld netto huurprijs per woning	509,46	509,46	509,46	497,42	481,35	
Het verhuren						
Mutatiegraad	9,47%	6,05%	8,42%	5,99%	9,30%	
Huurachterstand in % jaarhuur	1,35%	1,30%	1,20%	1,59%	1,10%	
Huurderving in % jaarhuur	0,56%	0,19%	0,65%	0,40%	0,33%	
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*	2020	2019	2018	2017	2016
Rentabiliteitspositie						
Weerstandsvermogen (%)	>=30%	89%	89%	87%	85%	86%
Rentabiliteit eigen vermogen (%)	5%	-1,8%	17,3%	6,8%	-11,9%	15,4%
Rentabiliteit vreemd vermogen (%)	5%	5,6%	5,5%	5,5%	5,4%	5,4%
Rentabiliteit totaal vermogen (%)	5%	-1,2%	15,9%	6,5%	-9,5%	14,0%
Solvabiliteit						
Solvabiliteit (%)	10-15%	89%	89%	87%	85%	86%
Rentedekkingsgraad	>1,25	1,17-	35,21	11,35	13,52-	23,36
Loan to value (%)	<75%	16%	16%	19%	28%	33%
Cashflowratio	>=1	0,6	2,1	0,4	1,9	1,4
Exploitatierendement (%)	>2,5%	-1,0%	31,7%	11,9%	-9,2%	15,5%
Liquiditeitspositie						
Current ratio	>1	1,7	1,5	1,6	1,5	3,0
Quick ratio	>=1	1,7	1,4	1,6	1,4	3,0
Werkkapitaal (x € 1.000)	positief	598	393	346	445	1.436
Balans en winst- en verliesrekening per verhuureenheid						
Eigen vermogen		98.687	100.243	99.199	78.100	87.415
Langlopende schulden		9.291	9.875	9.772	11.186	11.767
Bedrijfsopbrengsten (miv 2016 exploitatie)	nvt	nvt	nvt	nvt	nvt	nvt
Bedrijfslasten (miv 2016 exploitatie)	nvt	nvt	nvt	nvt	nvt	nvt
Exploitatieresultaat vastgoedportefeuille		1.820-	17.357	17.176	9.312-	13.495
Bedrijfsresultaat		257-	19.105	18.906	8.114-	14.644
Financieringsresultaat		855-	862-	853-	620-	637-
Jaarresultaat na belastingen		1.820-	17.357	17.176	9.315-	13.495

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

* algemeen geldende dan wel interne norm

Toelichting bij de financiële ratio's.

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

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

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

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

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

Bijlage 2 Definities en formules financiële kengetallen

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

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

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