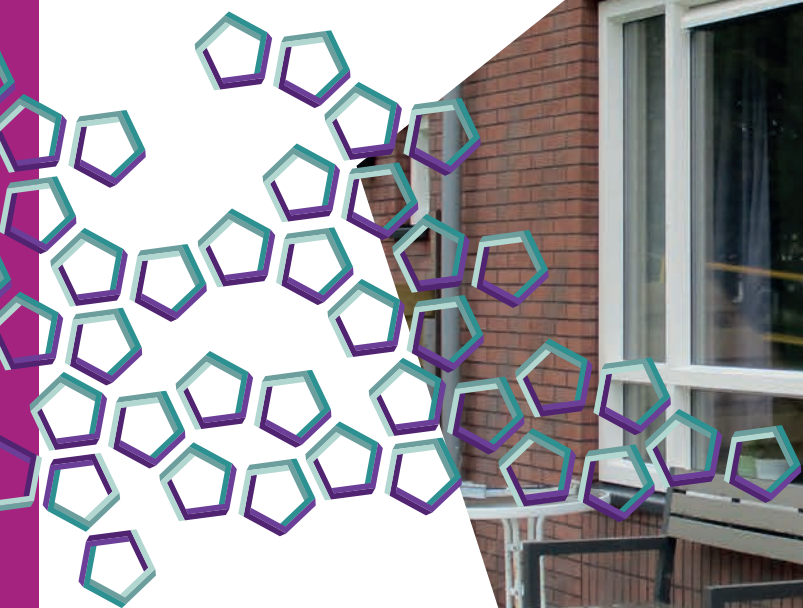


Bestuurs- en volkshuisvestelijk verslag

Woondiensten Aarwoude

2019



Inhoudsopgave

Voorwoord	5
1. Betaalbaarheid	7
2. Beschikbaarheid	9
3. Sociale problematiek	11
4. Samenwerking	13
5. Interne organisatie	17
6. Geldstromen	19
7. Risicoprofiel en Risicomanagement	21
8. Algemeen	25
9. Financiële gegevens	26
10. Verslag van de Raad van Commissarissen over het jaar 2019	34
Jaarrekening 2019	44
11. Balans per 31 december 2019	46
12. Winst- en verliesrekening over 2019	48
13. Kasstroomoverzicht toegelaten instelling	49
14. Algemene toelichting	51
15. Grondslagen voor waardering van activa en passiva	51
16. Grondslagen voor de resultaatbepaling	56
17. Toelichting kasstroomoverzicht	59
18. Toelichting op de balans	60
19. Toelichting op de winst- en verliesrekening functioneel model	74
20. Toelichting splitsing DAEB en niet-DAEB	81
21. Overige informatie	84
22. Overige gegevens	88
23. Kengetallen	90





Voorwoord

Woondiensten Aarwoude heeft in 2019 haar nieuwe ondernemingsplan 'Goed Doen, werken aan verduurzaming en prettig wonen' gepresenteerd voor het tijdvak 2019-2022.

Naast betaalbaarheid en beschikbaarheid zijn de twee belangrijkste speerpunten van het beleid voor de komende jaren het verduurzamen van onze huurwoningen en het aanpakken van sociale, maatschappelijke en financiële problemen bij huurders.

Het jaar 2025 wil Woondiensten Aarwoude een kwart van haar woningbezit (circa 500 woningen) verduurzaamd hebben. We streven daarbij naar energieneutraliteit. Hiermee leveren we een forse bijdrage aan het reduceren van CO²-uitstoot, maar creëren we ook een prettiger woonklimaat voor bewoners. Een randvoorwaarde daarbij is dat onze huurders door de verduurzaming geen hogere woonlasten krijgen.

De komende jaren gaat de corporatie zich ook meer inzetten om kwetsbare huurders beter te begeleiden. Woondiensten Aarwoude heeft daarin een signalerende functie. Dat betekent dat wij signalen van problemen bij huurders zo snel mogelijk willen oppikken, zodat we die mensen kunnen doorverwijzen of kunnen zorgen dat de juiste (zorg-)partijen in beeld komen. Om dit voor elkaar te krijgen hebben we in 2019 een extra nieuwe functie binnen onze organisatie gecreëerd.

In 2019 heeft Woondiensten Aarwoude met de gemeente Nieuwkoop, WSN en de GGD ook het convenant voorkoming huisuitzetting ondertekend. Om resultaat te behalen moet worden samengewerkt tussen alle partijen (woningcorporaties, gemeente, GGD), maar ook met schuldhulpverlening en een breed scala aan zorgpartijen. Zaken als vroegtijdige signalering, tijdige informatie-uitwisseling en het stoppen met afvinklijstjes zijn het (beoogde) resultaat. Eind 2019 is in beide gemeentes een evaluatie geweest van het convenant. Hieruit bleek in beide gemeentes dat de samenwerking verbeterd is maar dat de werkafspraken onvoldoende concreet zijn. Hierdoor behalen we nog niet altijd het gewenste resultaat. In 2020 worden de werkafspraken, in overleg met partijen, verder uitgewerkt.

Uiteraard zijn in 2019 weer samen met de huurdersbelangenorganisatie SBBA de prestatieafspraken tot stand gekomen. Ook evalueren we altijd in het eerste kwartaal de afspraken van het jaar daarvoor. Dat is nu ook gebeurd. Deze afspraken zijn in goed overleg met de gemeente, de lokale corporaties en de huurdersorganisaties gemaakt. De prestatieafspraken zijn in een goede en constructieve sfeer tot stand gekomen.

In 2019 heeft Woondiensten Aarwoude haar gematigde huurbeleid wederom toegepast. Dit betekent dat er geen gebruik gemaakt is van de maximale ruimte om de huren te verhogen. In de afgelopen jaren is de huurverhoging gedifferentieerd binnen de kaders van de huursombenadering. Dit houdt in dat er geen standaardpercentage huurverhoging geldt voor alle huurders, maar dat huurverhoging (of verlaging) afhankelijk is van de hoogte van het inkomen van de huurder en de absolute en relatieve hoogte van de huurprijs.

Ook in 2019 heeft Woondiensten Aarwoude de inkomensafhankelijke huurverhoging toegepast bij huishoudens die teveel geld verdienen voor een sociale huurwoning. Hiermee worden deze huishoudens gestimuleerd om door te stromen naar een koopwoning of een vrije sectorhuurwoning.

Ook in 2019 hebben wij last gehad van de Wet verhuurderheffing. Wij hebben circa € 1,9 miljoen aan deze jaarlijkse huurbelasting betaald. Dat is bijna 2 maanden huur per jaar per huurder wat ieder jaar opnieuw van de woningcorporatie naar de Rijksoverheid gaat.

Ons woningbezit is in 2019 per saldo twee woningen afgenomen en wij zijn gestart met de bouw van 20 comfortwoningen in Damstaete in Langeraar. In 2020 wordt gestart met de bouw van 10 woningen in Hoogmade en 24 woningen in Leimuiden-West.

De komende jaren staat onze organisatie voor grote uitdagingen. De samenleving verwacht het een en ander van woningcorporaties. Of het nu gaat om woningbouw, om verduurzaming of om aandacht voor sociaal-maatschappelijke vraagstukken. En ook onze huurders mogen rekenen op een corporatie die levert. Dat vraagt het nodige van de organisatie en van de medewerkers. Wij zullen 'Goed Doen, werken aan verduurzaming en prettig wonen'

Marcel Meulen
Directeur a.i.



1. Betaalbaarheid

Huurverhoging en huurverlaging

In 2019 heeft Woondiensten Aarwoude haar gematigde huurbeleid wederom toegepast. Dit betekent dat er geen gebruik gemaakt is van de maximale ruimte om de huren te verhogen. In de afgelopen jaren is de huurverhoging gedifferentieerd binnen de kaders van de huursombenadering. Dit houdt in dat er geen standaardpercentage huurverhoging geldt voor alle huurders, maar dat huurverhoging (of verlaging) afhankelijk is van de hoogte van het inkomen van de huurder en de absolute en relatieve hoogte van de huurprijs.

Ook in 2019 heeft Woondiensten Aarwoude de inkomensafhankelijke huurverhoging toegepast bij huishoudens die teveel geld verdienen voor een sociale huurwoning. Hiermee worden deze huishoudens gestimuleerd om door te stromen naar een koopwoning of een vrije sectorhuurwoning.

Aanvangshuren

Woondiensten Aarwoude heeft haar huurbeleid niet gewijzigd. Dit wil zeggen dat we het gedifferentieerde aanvangshurenbeleid in 2019 hebben gecontinueerd. Het aanvangshurenbeleid is zodanig vormgegeven dat 65% van de vrijkomende sociale huurwoningen een huurprijs onder de aftoppingsgrens krijgt en 30% een huurprijs boven de aftoppingsgrens. Bij 5% van de woningen geldt een hogere huurprijs voor mensen uit de secundaire doelgroep en een lagere huurprijs voor mensen uit de primaire doelgroep. Dit laatste gebeurt bij levensloopbestendige woningen die voor iedereen toegankelijk moeten blijven, ongeacht de inkomenscategorie.

Omvang woningbezit afgenomen

Op 1 januari 2019 had Woondiensten Aarwoude 1984 woningen in bezit. Hier zijn per saldo in 2019 twee woningen afgegaan.

In 2019 is er een Koopgarantwoning door Woondiensten Aarwoude teruggekocht, die is in de sociale verhuur genomen. Ook is er een Koopgarantwoning afgekocht (niet zichtbaar in de onderstaande aantallen). Daarnaast zijn er drie sociale huurwoningen verkocht na opzegging. In 2019 zijn geen woningen gesloopt.

Zelfstandige woonegelegenheden Woondiensten Aarwoude 2019	Aantal
Omvang woningbezit 1 januari 2019	1.984
Terugkoop en in verhuur	1
Verkoop sociale huurwoning	3
Omvang woningbezit ultimo 2019	1.982

Levensloopgeschiktheid van de woningportefeuille

Een levensloopgeschikte woning is een woning waar wonen, slapen en badkamer op dezelfde etage beschikbaar is. Ook is zo'n woning drempelloos waardoor de woning goed toegankelijk is, ook eventueel met hulpmiddelen. De behoefte naar dit type woningen neemt toe, volgend op de landelijke trend. Daarom wil Woondiensten Aarwoude het aantal levensloopgeschikte woningen in de komende jaren verder vergroten. We blijven inzetten op de bouw van levensloopgeschikte appartementen en de bouw van comfortwoningen. Het voordeel van deze woningen is dat ze voor een breed scala aan huishoudentypes geschikt zijn. Daarmee vergroot Woondiensten Aarwoude de multi-inzetbaarheid van haar woningportefeuille.

2. Beschikbaarheid



Geplande projecten

In 2019 is gestart met de bouw van nieuwbouwproject Damstaete in Langeraar. Voor 2020 zijn er nog twee nieuwbouwprojecten voorzien. Op alle drie de locaties zijn comfortwoningen gepland, zodat de levensloopgeschiktheid van de woningportefeuille verder toeneemt.

Damstaete Langeraar

Eind 2018 is het bestemmingsplan voor de locatie Damstaete onherroepelijk geworden. In 2018 is Damstaete aanbesteed en is de opdracht gegund aan bouwonderneming Bolton. In het derde kwartaal van 2019 is gestart met de bouw van 20 comfortwoningen en de woningen worden in het 2^e kwartaal van 2020 opgeleverd.

Brede school Hoogmade

Dit project is aanbesteed en bouwonderneming Bolton is in januari 2020 de werkzaamheden gestart (heiwerk). Ondanks de lange voorbereidingstijd, onder andere door bezwaarprocedures en een niet gehonoreerd verzoek aan de rechter tot schorsen van de bouw, worden de tien comfortwoningen medio 2020 opgeleverd.

Leimuiden-West

In 2018 is het bestemmingsplan voor Leimuiden-West onherroepelijk geworden. Door vertraging in de planning van de projectontwikkelaar is de koopovereenkomst voor de kavels voor 24 comfortwoningen eind 2019 tot stand gekomen.

Met bouwonderneming Bolton is ook voor dit project overeenstemming bereikt voor de realisatie van 24 comfortwoningen. Start bouw wordt verwacht in april 2020.

Van Egmondlocatie Woubrugge

Ten aanzien van de zogeheten Van Egmondlocatie, die gelegen is naast het kantoor van Woondiensten Aarwoude, is de gemeente Kaag en Braassem in 2018 gestart met het opstellen van een bestemmingsplan. Dit bestemmingsplan maakt de bouw van 20 comfortwoningen mogelijk. In 2019 is het bestemmingsplan vastgesteld. Door beroep van omwonenden is het nog niet onherroepelijk. Woondiensten Aarwoude heeft in de koopovereenkomst met de gemeente afgesproken dat zij het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan afwacht voordat we verplichtingen aangaan voor de bouw.

Terugkoop Koopgarantwoningen

Woondiensten Aarwoude koopt Koopgarantwoningen terug die in het verleden door mensen zijn gekocht van de woningcorporatie. Door de aantrekkelijke woningmarkt willen veel mensen verhuizen naar een grotere woning. Een groot gedeelte van de teruggekochte woningen wordt na terugkoop in de sociale verhuur genomen. In 2019 werd één Koopgarantwoning teruggekocht.

Verkoop woningen

In 2019 heeft Woondiensten Aarwoude drie woningen verkocht.

3. Sociale problematiek



Convenant voorkoming huurachterstanden en huisuitzettingen

In 2019 heeft Woondiensten Aarwoude met de gemeente Nieuwkoop, Woningstichting Nieuwkoop (WSN) en de GGD het convenant voorkoming huisuitzetting ondertekend. Dit was het resultaat na intensieve afstemming tussen alle partijen.

In 2018 heeft Woondiensten Aarwoude een soortgelijk convenant met de gemeente Kaag en Braassem, MeerWonen en de GGD afgesloten.

Om resultaat te behalen moet worden samengewerkt tussen alle partijen (woningcorporaties, gemeente, GGD), maar ook met schuldhulpverlening en een breed scala aan zorgpartijen. Zaken als vroegtijdige signalering, tijdige informatie-uitwisseling en het stoppen met afvinklijstjes zijn het (beoogde) resultaat. Eind 2019 is in beide gemeentes een evaluatie geweest van het convenant. Hieruit bleek in beide gemeentes dat de samenwerking verbeterd is maar dat de werkafspraken onvoldoende concreet zijn. Hierdoor behalen we nog niet altijd het gewenste resultaat. In 2020 worden de werkafspraken verder, in overleg met partijen, uitgewerkt.

Sociaal beheer

In 2019 heeft Woondiensten Aarwoude capaciteit gecreëerd met volledige focus op sociaal en financieel beheer. Dat wil zeggen dat er een fulltime collega aangenomen is die het brede pakket van beheer onder zijn hoede heeft. Hij beheert betalingsachterstanden en neemt direct contact op met huurders als we signaleren dat er een huurachterstand is. Hij pakt ook sociale overlast meldingen of signalen op. Hij is hierdoor ook in staat verbanden te leggen en gesprekspartner te zijn voor alle betrokken zorgpartijen.

Klachtencommissie

In 2019 is er door de gezamenlijke klachtencommissie voor Woondiensten Aarwoude één klacht ingediend en in behandeling genomen. De klacht is ongegrond verklaard.



4. Samenwerking

Gemeente Kaag en Braassem

Uiteraard zijn in 2019 weer de prestatieafspraken tot stand gekomen. Ook evalueren we altijd in eerste kwartaal afspraken van het jaar daarvoor. Dat is nu ook gebeurd. Deze afspraken zijn in goed overleg met de gemeente, de lokale corporaties en de huurdersorganisaties gemaakt. De prestatieafspraken zijn in een goede en constructieve sfeer tot stand gekomen.

Ook is met de gemeente veelvuldig overleg over de verschillende nieuwbouwprojecten, zoals Hoogmade en Van Egmondlocatie.

Uitvoering prestatieafspraken Kaag en Braassem

In 2019 heeft Woondiensten Aarwoude op de onderwerpen waarover prestatieafspraken met de gemeente Kaag en Braassem zijn gemaakt een passende bijdrage geleverd. Deze bijdragen staan allemaal in het teken van het verwezenlijken van het lokale volkshuisvestingsbeleid.

In 2019 heeft Woondiensten Aarwoude in gezamenlijk opdrachtgeverschap opdracht verstrekt aan Rigo voor het uitvoeren van het vierjaarlijkse woningmarktonderzoek. Deze opdracht heeft plaatsgevonden in samenwerking met de gemeente, MeerWonen en de gemeente Kaag en Braassem.

Het woningmarktonderzoek heeft plaatsgevonden en in augustus is de definitieve versie opgeleverd. Samenvattend kan je zeggen dat de gemeente Kaag en Braassem een gezinsgemeente is. Huishoudens zijn over het algemeen relatief welvarend. Het woningbouwprogramma van de gemeente Kaag en Braassem is redelijk in lijn met de demografische verwachtingen. De regionale afspraak dat 25% van de toevoegingen aan de woningvoorraad een sociale huurwoning is sluit aan bij de prognose dat de gemeente zich meer richt op de (boven)regionale behoefte.

Woondiensten Aarwoude heeft bijgedragen aan het realiseren van 30% sociale woningbouw in de gemeente. In 2019 was dit vooral in de vorm van plannen maken. Woondiensten Aarwoude zet naast de bouw op gemeentegrond ook in op het participeren in private bouwinitiatieven, zoals de ontwikkeling in Leimuiden-West.

In 2019 heeft Woondiensten Aarwoude samen met de betrokken partners het convenant ter voorkoming van huisuitzetting ten uitvoer gebracht. Eind 2019 zijn de eerste ervaringen gedeeld en is er geëvalueerd. In 2020 worden de afspraken waar nodig aangepast en aanvullend werkafspraken gemaakt.

De gemeente en Woondiensten Aarwoude hebben in 2019 wederom hun bouw- en onderhoudsplannen onderling afgestemd conform de prestatieafspraken. Er heeft overleg en afstemming plaatsgevonden over de huisvesting van personen met onaangepast gedrag. Woondiensten Aarwoude speelt hierin wat betreft huisvesting een belangrijke rol. Zodra een concrete locatie bekend is volgen hierin de volgende stappen.

In 2019 heeft Woondiensten Aarwoude het tweehurenbeleid gehanteerd bij de verhuur van levensloopbestendige woningen. Op die manier sluit de huurprijs aan bij het inkomen van de huurder.

Woondiensten Aarwoude heeft met de gemeente meerdere keren afstemming gehad en concrete afspraken gemaakt over werkzaamheden aan de riolering. Dit speelde met name in Woubrugge. Waar mogelijk stemmen we toekomstige werkzaamheden af en communiceren we duidelijk naar onze huurders.

Tot slot hebben de gemeente, de corporaties en de huurdersorganisaties samen nieuwe prestatieafspraken ondertekend voor het jaar 2020.

Gemeente Nieuwkoop

In 2019 hebben de gemeente Nieuwkoop en Woondiensten Aarwoude constructief samengewerkt aan de bouw en inrichting van het project Damstaete in Langeraar. Ook hebben we na onderling overleg met alle betrokken partijen het convenant voorkomen huisuitzetting ondertekend.

Prestatieafspraken Nieuwkoop

Woondiensten Aarwoude is in 2019 gestart met de aanpak van woningen in de gemeente Nieuwkoop. Vanwege vergunningsprocedures zijn de werkzaamheden nog niet afgerond. Dit verwachten we in 2020 te doen. De energieprestatie van deze woningen wordt aanzienlijk verbeterd door de grootschalige ingreep.

Met de start van de bouw van project Damstaete is een stap gezet in het uitbreiden van de woningvoorraad. De omvang van het project is met 20 woningen echter klein en daarmee een druppel op een gloeiende plaat. In de komende jaren zullen er nog veel meer nieuwbouwwoningen gerealiseerd moeten worden om het verder oplopen van de wachttijd te voorkomen.

Woondiensten Aarwoude heeft in 2019 een aanvraag lokaal maatwerk gedaan en deze is toegekend. Dat wil zeggen dat lokale woningzoekenden voorrang krijgen bij de verhuur van de 20 levensloopbestendige woningen. Hiermee geven we actief invulling aan het doorstroombeleid.

Conform de prestatieafspraken is de inkomensafhankelijke huurverhoging ingezet bij scheefwoners en zijn de opbrengsten daaruit geïnvesteerd in onder andere nieuwbouw en verduurzaming. Daarbij dient opgemerkt te worden dat de opbrengsten uit de inkomensafhankelijke huurverhoging zeer gering waren.

Er heeft in 2019 overleg en afstemming plaatsgevonden over de huisvesting van personen met onaangepast gedrag. Woondiensten Aarwoude speelt hierin wat betreft huisvesting een belangrijke rol. Zodra een concrete locatie bekend is volgen hierin de volgende stappen.

Huurdersorganisatie

In de beide gemeenten zijn wederom prestatieafspraken gemaakt samen met de huurdersorganisatie. In het afgelopen jaar zijn over de volgende onderwerpen adviesaanvragen ingediend bij SBBA (Stichting Bewonersbelangen Aarwoude):

- > Bod aan gemeenten 2020
- > Huurverhoging 2019
- > Ondernemingsplan 2019 - 2022

Op alle onderwerpen is een positief advies van de huurdersorganisatie ontvangen. Naast deze onderwerpen hebben de leden van SBBA veelvuldig deelgenomen aan overleggen met de gemeenten. Tussen Woondiensten Aarwoude en SBBA heeft viermaal een regulier overleg plaatsgevonden.

Dorpsraden

Woondiensten Aarwoude onderhoudt constructieve relaties met de dorpsraden uit de verschillende dorpen. Met de dorpsraden wordt regelmatig gesproken over zeer uiteenlopende thema's. Naast concrete bouwplannen zijn de dorpsraden voor de corporatie ook een manier om op de hoogte te blijven van wat er leeft onder de bevolking in de dorpen. De samenwerking met de dorpsraden is dus gericht op het verwezenlijken van gezamenlijke doelen.

Collega corporaties

In 2019 is met de collega corporaties Woningstichting Nieuwkoop en MeerWonen samengewerkt aan nieuwe prestatieafspraken in de beide gemeenten. Daarnaast is er in veel bestuurlijke dossiers onderlinge afstemming gezocht. Woondiensten Aarwoude heeft al jaren een gezamenlijke storingsdienst en klachtencommissie met Woningstichting Nieuwkoop. Daarnaast heeft Woondiensten Aarwoude een samenwerking opgestart met Habeko Wonen. Dit betreft de controllfunctie, waarbij beide managers bedrijfsvoering de controllfunctie bij de andere corporatie uitvoert. Vanaf 2019 worden de controlewerkzaamheden conform een door de RvC goedgekeurd controleplan uitgevoerd.

In 2019 is met Ons Doel, MeerWonen en Habeko Wonen een samenwerking opgestart. Deze samenwerking is op het gebied van Strategisch Personeelsbeleid, ERP systeem en nog een aantal andere onderwerpen. Doel is van elkaar te leren en samen op te trekken als dat voordeel (kennis of geld) oplevert.

Overige partners en samenwerkingsverbanden

Woondiensten Aarwoude is lid van het samenwerkingsverband Holland Rijnland Wonen. In die hoedanigheid worden de belangen van de corporaties en de volkshuisvesting in de regio behartigd.

Zorgaanbieders

Naast de zestien zelfstandige zorgappartementen die Woondiensten Aarwoude zelf verhuurt in de Hussonshoek, huurt zorgaanbieder ActiVite drie kleinschalige woongroepen voor dementerende ouderen in het gebouw. Deze groepen bieden aan in totaal 24 dementerenden plaats. Met ActiVite wordt een goede relatie onderhouden.

5. Interne organisatie



Efficiency

Woondiensten Aarwoude heeft de afgelopen jaren efficiënt gewerkt met lage bedrijfslasten. In 2020 verwachten wij wederom een A-oordeel over de bedrijfslasten in de Aedes benchmark. In 2019 is de formatie iets gegroeid door het creëren van een nieuwe functie op het gebied van sociaal en financieel beheer. Desondanks heeft Woondiensten Aarwoude haar efficiënte manier van werken behouden.

Financiële positie

Woondiensten Aarwoude is een financieel gezonde corporatie. De corporatie heeft een lage schuldenpositie en een technisch goed onderhouden en kwalitatief hoogwaardig woningbezit.

Zowel de Aw als het WSW zijn positief over de financiële positie van Woondiensten Aarwoude. Daarnaast zijn de processen en de controle goed op orde. De Aw heeft geconcludeerd dat Woondiensten Aarwoude de zaken goed op orde heeft en heeft geen aandachtspunten of verbeterpunten kunnen vinden.

Afbouw niet-DAEB portefeuille

In het ondernemingsplan 2019-2022 heeft Woondiensten Aarwoude besloten te blijven werken aan het afbouwen van het niet-DAEB-bezit. Hieronder vallen vooral vrije sectorhuurwoningen. Daarnaast is er in 2019 Koopgarantwoning teruggekocht ten behoeve van de sociale portefeuille. Deze woning is na terugkoop grotendeels ingezet als sociale huurwoning.

Ondernemingsraad

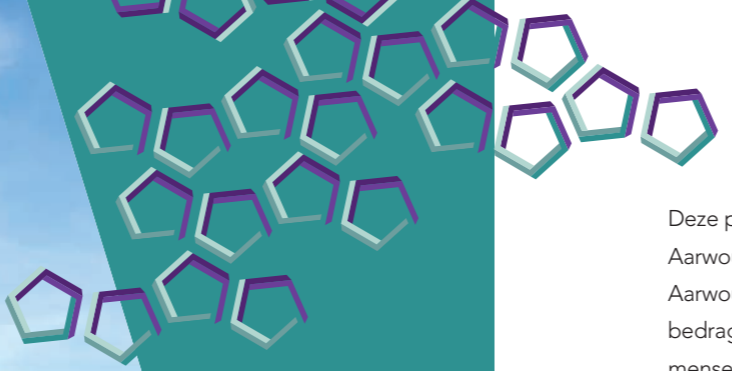
In 2019 heeft er vier keer regulier overleg plaatsgevonden tussen de OR en de directeur-bestuurder van Woondiensten Aarwoude. Daarnaast hebben er meerdere informele contacten plaatsgevonden tussen de OR en de directeur-bestuurder. Ook zijn verschillende zaken formeel ter advies voorgelegd aan de ondernemingsraad, te weten;

- > Ondernemingsplan 2019-2022;
- > Preventiemedewerker en verzuimprotocol;
- > Regeling bedrijfs- en poolauto's.

Op alle adviesaanvragen heeft de OR een positief advies gegeven, behalve over de regeling bedrijfs- en poolauto's. Deze laatste is nog onder handen. De OR heeft ook aandachtspunten geformuleerd welke meegenomen zijn in de implementatie. Uiteraard is er aandacht geweest voor het personeelsbeleid. De OR en de directeur-bestuurder kunnen dan ook terugkijken op een jaar van positieve en constructieve samenwerking.

Ziekteverzuim

Er was in 2019 sprake van 2,8% ziekteverzuim. Hiervan was 1,3% langdurig verzuim.



6. Geldstromen

Deze paragraaf is geschreven om u op hoofdlijnen inzicht te geven in de belangrijkste geldstromen binnen Woondiensten Aarwoude. Hiermee wil de corporatie duidelijk maken hoeveel geld er uit gaat en hoeveel geld er binnenkomt. Woondiensten Aarwoude tracht dat zo simpel mogelijk te doen door hier de hoofdlijnen duidelijk te maken en te werken met afgeronde grote bedragen. In deze paragraaf wordt dus uitsluitend naar de 'echte' inkomsten en uitgaven gekeken. De paragraaf is bedoeld om mensen die minder bekend zijn met de financiën van een woningcorporatie een eenvoudig, leesbaar en duidelijkheid overzicht te geven.

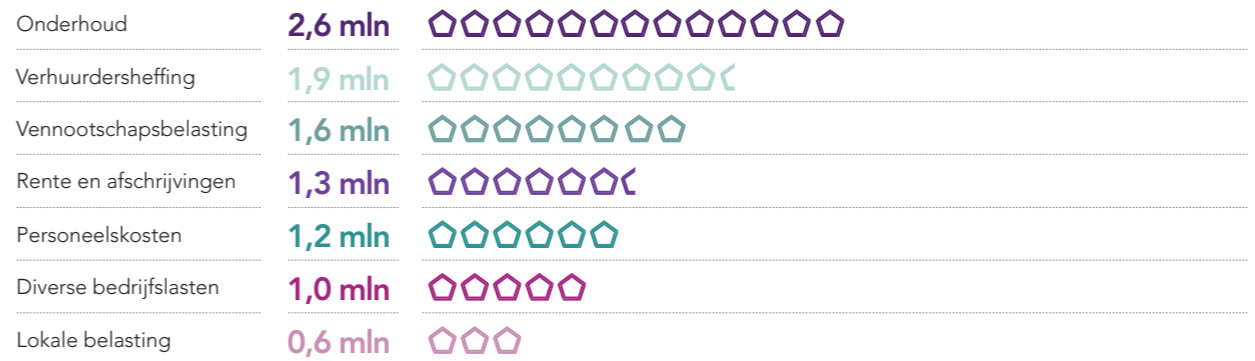
Aan de uitgavenkant

Woondiensten Aarwoude gaf in 2019 circa 10,9 miljoen euro uit aan:

- > circa 2,6 miljoen euro kosten aan regulier onderhoud voor het woningbezit;
- > circa 1,6 miljoen euro te betalen vennootschapsbelasting;
- > circa 1,9 miljoen euro aan de verhuurdersheffing
- > circa 1,3 miljoen euro aan rente en afschrijving;
- > circa 1,0 miljoen aan diverse bedrijfslasten (waaronder servicekosten, primair systeem en verzekeringen);
- > circa 1,2 miljoen euro kosten aan personeel;
- > circa 0,6 miljoen euro aan Onroerend Zaak Belasting (OZB) en waterschapslasten

De 2,6 miljoen euro aan onderhoudskosten is 1,0 miljoen lager dan begroot over 2019. Dit wordt verklaard door het doorschuiven van groot-onderhoud 2019 naar 2020. Dit project met 40 woningen is doorgeschoven vanwege problemen met de vergunning.

Uitgaven Woondiensten Aarwoude naar categorie



Aan de inkomstenkant

Woondiensten Aarwoude ontving in 2019 circa 14,4 miljoen euro inkomsten aan:

- > circa 14,0 miljoen euro aan huuropbrengsten
- > circa 0,5 miljoen euro aan opbrengsten van verkochte woningen
- > circa 0,3 miljoen euro aan overige opbrengsten

Inkomsten Woondiensten Aarwoude naar categorie



Resultaat verkopen:

In 2019 heeft Woondiensten Aarwoude drie woningen getransporteerd. De verkoop van de woningen heeft per saldo 0,5 miljoen euro opgeleverd. Woondiensten Aarwoude zet de verkoopopbrengst in om de investeringen in nieuwbouw die in het ondernemingsplan zijn opgenomen te realiseren, en het bezit te verduurzamen.

7. Risicoprofiel en Risicomangement



Om zo goed mogelijk uitvoering te geven aan de doelstellingen van Woondiensten Aarwoude uit het ondernemingsplan, is het van belang om rekening te houden met verschillende risico's in de omgeving van de corporatie. In deze paragraaf gaat Woondiensten Aarwoude in op het risicoprofiel.

Risicoregister ultimo 2019

Woondiensten Aarwoude beschikt sinds korte tijd over een risicoregister. In het MT wordt structureel op een aantal momenten (begroting/jaarrekening) stil gestaan bij het inventariseren van risico's.

Doelstellingen van het risicoregister zijn:

- > Inventariseren welke gebeurtenissen of omstandigheden mogelijk kunnen verhinderen dat Woondiensten Aarwoude haar missie en visie kan uitvoeren;
- > Inventariseren welke maatregelen er genomen kunnen worden om deze risico's te verkleinen met bijbehorende kosten van deze maatregelen;
- > De maximale omvang van de schade en impact van de beschreven gebeurtenis vaststellen.

Type risico

Wij onderkennen bij Woondiensten Aarwoude de onderstaande risico's;

- > Strategische risico's;
- > Operationele risico's;
- > Markt en Macro-economische risico's;
- > Projectrisico's.

In dit hoofdstuk wordt per type risico stil gestaan, met een samenvatting uit het risicoregister per ultimo 2019. Een uitzondering geldt voor projectrisico's; deze risico's zijn in de fase-documenten volgens het investeringsstatuut geïnventariseerd. Een samenvatting daarvan is in dit hoofdstuk verantwoord.

Strategische risico's

Onder strategische risico's worden risico's verstaan die betrekking hebben op de missie en de doelen in het ondernemingsplan, en risico's die impact hebben op de route om de doelstellingen daadwerkelijk te bereiken.

Bij strategische risico's is vooral de politiek een bron van een mogelijk risico. Het betreft het scenario waarbij de nieuwbouwambitie van Woondiensten Aarwoude wordt beperkt door ontwikkelingen in de politiek bij de gemeenten en bij de provincie. Bijvoorbeeld door het verlagen van het percentage van de sociale huurwoningen in de beperkte projecten die er zijn in die gemeente. Deze risico's worden zoveel mogelijk beperkt door proactief de samenwerking te zoeken met de gemeenten en andere corporaties in ons werkgebied.

Ook heeft Woondiensten Aarwoude bij strategische risico's een inschatting gemaakt van kans en impact indien de prestatieafspraken niet behaald worden. De organisatie schat hier de kans als klein in, omdat in de kwartaalrapportage stil wordt gestaan bij de voortgang van de prestatieafspraken. Bijsturing is dus tijdig mogelijk.

Markt risico's

Markt risico's betreffen het voortdurende risico dat de (toekomstige) vastgoedportefeuille verliezen lijdt als gevolg van risicofactoren in de markt. Deze factoren zijn zeer bewegelijk en kunnen prijzen aanzienlijk beïnvloeden.

Bij de beoordeling van het risicoregister is beoordeeld dat er diverse risico's op de middellange en lange termijn kunnen zijn. Geconstateerd zijn:

Woondiensten Aarwoude wil graag de eenzijdige (vergrijsde) opbouw van de huurders van Woondiensten proberen te beperken. Door het inzetten van lokaal maatwerk voor de beperkte beschikbare nieuwbouw woningen, zodat oudere huurders kunnen doorstromen van een grote eengezinswoning naar een levensloop bestendige nieuwbouwwoning.

Ook ontstaat het risico dat door de toename van kwetsbare huurders de leefbaarheid negatief wordt beïnvloed, waardoor de leegstand wordt verhoogd. De beschikbare ruimte voor directe bemiddeling wordt ingezet om de leefbaarheidsproblemen te voorkomen. Ook wordt er door middel van opleidingen van personeel ingezet om tijdig leefbaarheidsproblemen te signaleren en te reduceren.

Macro-economische risico's

Deze risico's van geaggregeerde economische grootheden hebben impact op alle woningcorporaties, alle huishoudens of het land als geheel. Dit zijn economische indicatoren die gelden voor het hele land.

Het voornaamste risico dat in het risicoregister is bepaald, betreft het effect van prijsopdriving door beperkte beschikbaarheid van aannemers voor nieuwbouw en grote renovatieprojecten. Bij een stijging van de bouwkosten met 1% leidt dat tot € 1,2 mln. hogere investeringen (projecten voor de komende tien jaren uit de meerjarenbegroting). Om dit risico te beperken worden er tijdig meerdere projecten aan één aannemer aanbesteed. Zo dat prijsstijging wordt voorzien en voorkomen.

Ook geldt hierbij de overheid als risicofactor voor Woondiensten Aarwoude. Mogelijke aanpassingen op het gebied van fiscale regelgeving (vennootschapsbelasting en verhuurdersheffing) in tarief en grondslag (de WOZ waarde heeft grote invloed op verhuurdersheffing) hebben impact op de niet-beïnvloedbare kosten van Woondiensten Aarwoude. Met name het risico dat de lasten vanwege de vennootschapsbelasting toenemen, wordt verlaagd door de inzet en advisering van een externe fiscalist.

Operationele risico's

Door het niet slagen van het realiseren van de bedrijfs- of organisatie doelstellingen als gevolg van menselijke fouten, systeemstoringen en inadequate procedures, kunnen er operationele risico's ontstaan.

Het belangrijkste geconstateerde risico bij Woondiensten Aarwoude betreft de omvang van de werkorganisatie. Bij ziekte en vertrek van medewerkers is de corporatie zeer kwetsbaar en kunnen zelfs primaire processen (er is bijvoorbeeld slechts één woonconsulent) tot stilstand komen. Als maatregel geldt dat er onderlinge vervanging wordt geregeld, maar ook tijdsige vervanging wordt ingehuurd als ziekte langer duurt of de werving van een nieuwe collega langer op zich laat wachten.

Ook is relevant gezien externe ontwikkelingen (hacks bij grote organisaties zoals de Universiteit van Maastricht) dat de risico's rondom automatisering bij Woondiensten Aarwoude zijn beoordeeld. Er is recent een nieuwe externe partij die de werkplekken verzorgt. Woondiensten Aarwoude acht de kans klein dat zij wordt gehackt, gezien de afspraken (via een overeenkomst) die rondom beveiliging zijn gemaakt. Maar ook het feit dat er geen gebruik wordt gemaakt van Citrix servers is relevant voor de inschatting van de risico's rondom ICT.

Project risico's

Woondiensten Aarwoude wenst bij elk nieuwbouwproject duidelijkheid te verkrijgen over de specifieke risico's van het project. De doelstelling van risicomanagement kan in dit kader als volgt worden gedefinieerd:

Door risicomanagement wordt bereikt dat er een uniform overzicht komt van de beheersing van een project (tijd, geld, kwaliteit) met risico's en duidelijkheid over wat van iedereen verwacht wordt.

De risico inventarisatie bij projecten wordt niet vastgelegd in het risicoregister. Hierbij wordt conform de eisen van het huidige investeringsstatuut in de verschillen fases van een project stil gestaan. Bij het inventariseren van de risico's uit projecten wordt de veelgebruikte RISMAN methode toegepast. In het investeringsbesluit wordt door het MT en de projectleider uitgebreid stil gestaan bij de risico's.

Wat betreft de lopende projecten van Woondiensten Aarwoude worden de risico's zoveel mogelijk beperkt door de deze te verleggen naar aannemers of door de werkzaamheden turn key uit te besteden. Ook wordt er zoveel mogelijk (als verlaging van het prijsrisico) een aantal projecten tegen dezelfde voorwaarden aanbesteed.

Corona virus

In 2020 is de wereld geconfronteerd met het Corona virus waardoor ook de Nederlandse samenleving wordt getroffen. Uiteraard gaat ook Woondiensten Aarwoude hiervan de consequenties voelen.

Het MT van Woondiensten Aarwoude heeft met de bestuurder als verantwoordelijk projectleider het risicomanagement rondom Corona hoog op de agenda staan. Woondiensten Aarwoude werkt conform een protocol Corona waarbij de RIVM richtlijnen de basis zijn. Daarnaast worden er diverse scenario's uitgewerkt waarin de impact op huurders, personeel, projecten worden benoemd. Vooralsnog gaat Woondiensten Aarwoude er vanuit dat gezien de financiële gezonde positie de impact van de Corona crisis kan worden opgevangen door het tijdig aantrekken van extra geborgde financiering indien nodig.

8. Algemeen



Naam	: Stichting Woondiensten Aarwoude
Adres	: Elzenlaan 1
Plaats	: Woubrugge
Postadres	: Postbus 2194 – 2400 CD Alphen aan den Rijn
Telefoon	: (0172) 50 35 55
E-mail adres	: info@woondienstenaarwoude.nl
Internet adres	: www.woondienstenaarwoude.nl
Directeur-bestuurder	: D. Visser (heel 2019, per 1 maart 2020 uitdienst) M.E.J. Meulen a.i. (per 1 maart 2020)

Bij notariële akte van 22 juni 1994 is de Woningstichting Jacobsoude opgericht.

Krachtens Koninklijk Besluit van 30 december 1994 (toelatingsnummer L 2084) is zij erkend als toegelaten instelling. Vanaf 1 januari 1999 is de naam Woningstichting Jacobsoude gewijzigd in Stichting Woondiensten Aarwoude.

Op de jaarrekening over 2019 waren de statuten van toepassing. De huidige statuten zijn bij notariële akte van 11 september 2018 voor het laatst gewijzigd en geheel opnieuw vastgesteld. De goedkeuring voor die statutenwijziging werd verleend bij besluit van de Autoriteit wonen van 4 september 2018.

Het werkgebied van Woondiensten Aarwoude omvat het grondgebied van de gemeenten Alphen aan den Rijn, Kaag en Braassem en Nieuwkoop.

De woningen, die Woondiensten Aarwoude in eigendom heeft, zijn gelegen binnen de grenzen van de gemeenten Kaag en Braassem (1.163) en Nieuwkoop (819).

Op 31 december 2019 waren 1.982 wooneenheden in exploitatie. Verder exploiteert Woondiensten Aarwoude acht standplaatsen voor woonwagens, vier garages, zes parkeerplaatsen, drie bedrijfspanden, een zorgcomplex (bestaande uit 24 zorgplaatsen).

De Stichting Woondiensten Aarwoude staat onder dossiernummer 28073027 ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel en Fabrieken voor Rijnland.

Per 2 oktober 1998 (Nrv-nummer 3208) is Woondiensten Aarwoude ingeschreven als deelnemer van de Stichting Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW).

Woondiensten Aarwoude is aangesloten bij de Vereniging voor woningcorporaties Aedes.

In die hoedanigheid wordt ook de Aedescode onderschreven, die verbonden is aan het lidmaatschap.

De leden van de Raad van Commissarissen zijn allen lid van de Vereniging van Toezichthouders in Woningcorporaties (VTW). Alle leden van de RvC onderschrijven de Governance Code.

De voormalige en huidige directeur-bestuurder zijn lid van Holland Rijnland Wonen en lid van het Platform Woningcorporaties Holland Rijnland.

Daarnaast is de voormalige bestuurder lid van de Raad van Toezicht van de CVO (onderwijsinstelling) in Utrecht.

In het kader van het integriteitsbeleid bij Woondiensten Aarwoude is in samenspraak met de medewerkers en leden van de Raad van Commissarissen een gedragscode vastgesteld. Deze code is via de website van de corporatie door elke geïnteresseerde in te zien.



9. Financiële gegevens

Algemeen

In dit hoofdstuk geven wij inzicht in de financiële ontwikkelingen van onze organisatie. Voor meer gedetailleerde informatie verwijzen wij naar de balans (hoofdstuk 11) en resultatenrekening (hoofdstuk 12).

Woondiensten Aarwoude blijft een financiële gezonde corporatie onder andere door de efficiënte sobere bedrijfshuishouding.

Waardering vaste activa

ONTWIKKELING MARKTWAARDE

De balans is opgesteld op basis van waardering van het vastgoed tegen marktwaarde in verhuurde staat. De waardering tegen marktwaarde van het vastgoed is in overeenstemming met het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde bepaald. Per 31 december 2019 bedraagt de marktwaarde van het DAEB- en niet-DAEB vastgoed in totaal € 327 miljoen (2018: € 310 miljoen).

De positieve waardeontwikkeling is vooral het gevolg van een verder aangetrokken koopmarkt, waarin de toegenomen vraag en krapte resulteert in een leegwaardegroei per m² van onze vastgoedportefeuille.

De huurprijsontwikkeling van sociaal vastgoed heeft een neerwaartse invloed gehad op de waardeontwikkeling. Hoewel de ontwikkeling van de contract huur positief is blijft deze achter op de ontwikkeling ten opzichte van 2018 door een gematigde huurverhoging en passend toewijzen. Hiermee geeft Woondiensten Aarwoude invulling aan de maatschappelijke taak op het gebied van betaalbaarheid.

Zie in de tabel hieronder de waarde volgens de verschillende begrippen:

Waarde begrip (x €1.000)	31-12-2019	31-12-2018
Woz-waarde	382.307	358.489
Marktwaarde	327.466	310.370
Beleidswaarde	194.987	167.045

Beleidsmatige beschouwing beleidswaarde

Corporaties vermelden met ingang van het jaarverslag 2018 de beleidswaarde in plaats van de bedrijfswaarde in de toelichting van de jaarrekening. In het bestuursverslag wordt een beleidsmatige beschouwing opgenomen om een definitieve sectornorm voor LTV en solvabiliteit vast te stellen. WSW en de Aw hebben aangegeven dat gedurende 2019 de voorlopige norm voor de LTV 75% blijft en voor de solvabiliteit 20%. Bovendien is er een overgangsregime van Aw en WSW van toepassing voor het proces van borging dat de borgingsruimte gedurende dit overgangsjaar bepaalt. De borgingsruimte wordt in deze overgangsfase dan ook o.b.v. een bredere analyse van de financiële positie van de individuele corporatie bepaald.

Bij het opstellen van de jaarrekening geeft 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.

Beleidsmatige beschouwing ontwikkeling beleidswaarde ten opzichte van 2018

In 2019 is er voor het eerst een beschouwing mogelijk op de ontwikkeling van de beleidswaarde ten opzichte van overgangsjaar 2018. In 2018 is voor het eerst de beleidswaarde in het jaarverslag opgenomen.

Er is sprake van een forse toename van de beleidswaarde in 2019 (stijging van € 28 miljoen). Deze toename wordt grotendeels verklaard door de andere wijze van toerekening van onderhoudskosten ten opzichte van 2018. Er worden vanaf 2020 500 woningen verduurzaamd (100 woningen per jaar), de ingrepen in deze woningen waren in de beleidswaarde 2018 deels als onderhoudskosten meegenomen. In juli 2019 heeft de Autoriteit wonen een memo gepubliceerd waarin de normering voor alle corporaties verplicht is geworden in de verdeling tussen onderhoud en verbetering (investering). De werkzaamheden die Woondiensten Aarwoude laat uitvoeren kwalificeren volgens het memo van de autoriteit als ingrijpende verbouwing en daarmee als investering. Gezien de impact hebben wij deze kwalificatie hieronder toegelicht.

Toelichting Kwalificatie duurzaamheidsingrepen als ingrijpende Verbouwing

Woondiensten Aarwoude voldoet met de geplande duurzaamheidsingrepen aan 500 woningen aan drie van de vier criteria om de geplande ingrepen te kwalificeren als ingrijpende verbouwing. De energieprestaties verbeteren aanzienlijk (1), de gevels en daken worden gerenoveerd naar het niveau van een nieuwgebouwd object (2) en als gevolg van de werkzaamheden worden de installaties zo toekomstbestendig dat deze niet binnen tien jaar hoeven te worden aangepakt (4). De ingrepen worden daarmee geheel gezien als verbetering.

Beleidsmatige beschouwing verschil marktwaarde en beleidswaarde

De beleidsmatige beschouwing op het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde is met de onderstaande "waterval" verklaard:

	x € 1.000	x € 1.000
Marktwaarde in verhuurde staat 2019		327.466
Beschikbaarheid (doorexpluiten)	-18.634	
Betaalbaarheid (huren)	-138.514	
Kwaliteit (onderhoud)	20.165	
Beheer (beheerskosten)	4.504	
	-132.479	
Beleidswaarde 2019		194.987

Deze waterval heeft betrekking op onze DAEB en niet-DAEB woningen.

Continuïteit

Omdat Woondiensten Aarwoude geen eigen normen hanteert voor de hoogte van het voor de financiële continuïteit benodigde eigen vermogen, dienen als toetsingskader de normen van de Autoriteit wonen (Aw).

De Aw ziet, naast het financiële toezicht, ook toe op de governance, integriteit en rechtmatigheid bij corporaties. De Aw is ondergebracht bij de Inspectie Leefomgeving en Transport (ILT).

Bij de beoordeling van de financiële continuïteit gaat de Aw uit van een ondergrens volkshuisvestelijk vermogen plus vpb-beklemming.

Alle (batige) middelen, die niet nodig zijn om de financiële continuïteit te waarborgen, worden ingezet ten behoeve van de volkshuisvesting.

Financieel resultaat

x € 1.000	2018	2019
Netto resultaat exploitatie van vastgoedportefeuille	6.944	7.137
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	295	377
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	38.970	4.382
Netto resultaat overige activiteiten	34	45
Overige organisatiekosten	-28	-30
Kosten omtrent leefbaarheid	-73	-77
Saldo financiële baten en lasten	-1.236	-1.182
Belastingen	-1.968	-1.617
Totaal resultaat na belastingen	42.936	9.034

Vergelijking resultaat 2019 met de begroting 2019

Er was een totaal resultaat na belastingen begroot voor 2019 van € 4,7 miljoen. Het resultaat is hoger dan begroot door een hoger resultaat exploitatie (€ 1,0 miljoen) van vastgoedportefeuille vanwege het doorschuiven van onderhoud van 2019 naar 2020. Daarnaast waren wederom de waardeveranderingen vastgoedportefeuille fors hoger (€ 2,7 miljoen) dan begroot door de oplopende marktwaarde van ons bezit.

De verwerking van het jaarresultaat 2019 is als volgt:

Eigen vermogen x € 1.000	
Toevoeging herwaarderingsreserve	16.474
Dotatie overige reserves	-7.440
Totale toevoeging	9.034

Vermogenspositie

x € 1.000	2018	2019
Herwaarderingsreserves	205.359	221.613
Overige reserves	83.022	75.802

Solvabiliteit

De solvabiliteit op basis van beleidswaarde bedraagt 75,6% (was 76,4% in 2018). Hiermee wordt ruimschoots voldaan aan de minimale eis van het WSW van 20% (ook interne norm).

De solvabiliteit is iets verlaagd ten opzichte 2018. Dit wordt verklaard door de vorming van de voorziening onrendabele investering in verband met de duurzaamheidsinvesteringen in 2020. Er is dus een verschuiving van eigen vermogen naar de voorzieningen.

Loan to value

De Loan to Value (LTV) geeft de verhouding van de waarde van het vastgoed van Woondiensten Aarwoude op basis van beleidswaarden ten opzichte van de omvang van de leningen. Woondiensten Aarwoude voldoet met een LTV van 14,1% ruimschoots aan de maximale eis van het WSW van 75%.

De LTV op basis van beleidswaarde was 16,7%, de afname wordt verklaard door een hogere beleidswaarde en een lager bedrag aan leningen (beperkte aflossingen, geen nieuwe leningen).

Liquiditeit en beleggingen

Woondiensten Aarwoude heeft in 2019 bij treasury en beleggingen gewerkt conform het door de Autoriteit wonen goedgekeurde reglement financieel beleid en beheer (RFBB).

Ter uitvoering van het treasury statuut wordt maandelijks een liquiditeitsbegroting voor de komende twaalf maanden opgesteld. Bij de jaarlijkse begroting wordt een liquiditeitsprognose voor de komende tien jaar overlegd. Hierdoor bestaat er een goed inzicht in de toekomstige liquiditeit- en financieringsbehoefte.

In de eventuele liquiditeitsbehoefte van Woondiensten Aarwoude is voorzien door de met de Bank Nederlandse Gemeenten (BNG) gesloten rekening-courantovereenkomst. De kredietfaciliteit bedraagt € 0,9 miljoen. In principe wordt deze kredietfaciliteit alleen gebruikt om de gevolgen van het niet synchroon lopen van de inkomsten en uitgaven (ook investeringen nieuwbouw) op te vangen.

Woondiensten Aarwoude heeft ultimo 2019 haar overtollige middelen nog steeds uitstaan op ondernemers deposito's bij de ABN AMRO bank N.V. Deze middelen lopen in 2020 af in verband met de investeringen in nieuwbouw en groot onderhoud 2020.

Financiering

Middelen van de reserves en voorzieningen worden zoveel mogelijk aangewend voor interne financiering. Hierbij wordt een zo hoog mogelijk rendement nagestreefd.

Een woningcorporatie is een kapitaalintensive onderneming, gefinancierd met een hoog percentage vreemd vermogen. De rente is daardoor de grote kostenpost van de gewone bedrijfsvoering.

Over 2019 bedroeg de verschuldigde rente over alle langlopende geldleningen circa € 1,2 miljoen (2018: € 1,2 miljoen). Gerekend over de gemiddelde schuldrestanten van die leningen aan het begin en het einde van het verslagjaar komt dit neer op 4,0% (2018: 3,7%).

Derivaten

Woondiensten Aarwoude maakt geen gebruik derivaten. Woondiensten Aarwoude heeft altijd gekozen voor een behoudende manier van financieren door het aantrekken van langlopende leningen met (bij voorkeur) lange rentevaste perioden en heeft geen derivaten in haar leningenportefeuille. De leningen van Woondiensten Aarwoude zijn geborgd door het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW). Er is geen ambitie verandering in deze gekozen structuur te brengen.

Renteconversie

In 2019 is voor één lening de rente geconverteerd. Een lening van € 1 miljoen is in december 2019 geconverteerd naar een rente van 0,07% tot het einde van de looptijd (11 jaren).

Waarborgen van geldleningen

Bij besluit van 2 oktober 1998 is Woondiensten Aarwoude als deelnemer toegelaten tot het WSW. Door de gemeenteraden van Nieuwkoop en Kaag en Braassem zijn achtervangbesluiten genomen. Woondiensten Aarwoude is afhankelijk van de leen- en waarborgingscapaciteit van het WSW. Op 26 juni 2019 is bericht ontvangen van het WSW dat Woondiensten Aarwoude op basis van de prognosegegevens (dPi 2018) voor de jaren 2019 tot en met 2021 voldoet aan de "eisen van kredietwaardigheid", en dat voor Woondiensten Aarwoude het volume is vastgesteld dat in aanmerking komt voor borging. Voor de jaren 2019 tot en met 2021 bedraagt het volume respectievelijk (2019) € 26,0 miljoen, (2020) € 42,2 miljoen en (2021) € 54,0 miljoen.

Waarde voor de onroerende zaakbelastingen

De totale waarde van het woningbezit van Woondiensten Aarwoude voor de heffing van onroerende zaakbelastingen bedraagt € 382 miljoen en die van het kantoorpand (deel voor eigen gebruik) bedraagt € 0,8 miljoen. Ten aanzien van de woningen in de gemeente Nieuwkoop is geen rekening gehouden met een aftrek van de waarde van de grond die Woondiensten Aarwoude slechts in erfpacht heeft. Dit in verband met de beperkte vergoeding van € 0,45 per jaar voor alle woningen.

Financiële risico's

Financiële claims van derden zijn niet tegen Woondiensten Aarwoude ingesteld.

Een financieel risico zou kunnen zijn de bij de privatisering met de gemeente overeengekomen bijdrage (maximaal € 2,3 miljoen of f5 miljoen op indexbasis prijspeil 31 december 1994) in de eventuele kosten van bodem- en asbestsanering bij het geprivatiseerde woningbezit van de gemeente Kaag en Braassem.

Omdat er geen aanwijzingen zijn dat deze verplichting tot werkelijke uitgaven zal leiden, is deze niet afzonderlijk op de balans opgenomen. In de toelichting tot het vermogen is melding gemaakt van deze verplichting. Voor het overige zijn er geen risico's bekend die afbreuk zouden kunnen doen aan de huidige financiële positie van Woondiensten Aarwoude.

Woondiensten Aarwoude heeft in 2014 een financieel kader opgesteld, waarin is opgenomen aan welke eisen en voorwaarden een project dient te voldoen alvorens Woondiensten Aarwoude tot uitvoering overgaat. In dit kader wordt zowel gekeken naar de financiële positie van afzonderlijke projecten, als ook naar de invloed die projecten hebben op de totale financiële positie van Woondiensten Aarwoude. In dit kader zijn rendementseisen vastgelegd die gelden voor de verschillende soorten vastgoed die Woondiensten Aarwoude kan ontwikkelen. Ook is vastgelegd welke projectrisico's geïnventariseerd en geanalyseerd dienen te worden, en op welke manier en welk moment hierover gerapporteerd dient te worden. Dit kader wordt in 2019 bijgesteld in verband met de gewijzigde waardering (op basis marktwaarde verhuurde staat).

Grondposities

Woondiensten Aarwoude heeft ultimo 2019 geen grondposities in haar bezit.

Frauderisicoanalyse en interne controle

De interne controle wordt periodiek uitgevoerd volgens het interne controleplan. In 2019 is een nieuw controleplan vastgesteld op basis van de business risks van het WSW. Het interne controleplan is dynamisch en de processen, waarvoor op een later tijdstip interne controle nodig wordt geacht, kunnen aan dit plan worden toegevoegd. Aan de hand van de interne controle kunnen risico's worden bijgesteld.

Meerjarenperspectief

Op basis van het beleid, verwoord in de begroting 2020, wordt voor dat jaar een positief resultaat van de reguliere exploitatie inclusief vennootschapsbelasting verwacht van € 4,9 miljoen (op basis van marktwaarde). Voor de jaren 2020 tot en met 2024 is een positief jaarresultaat inclusief vennootschapsbelasting voorzien. Voor een specificatie van de ontwikkeling van het jaarresultaat voor de komende jaren wordt verwezen naar onderstaande grafiek.



De ontwikkeling van de zogenaamde WSW-ratio's voor de komende vijf jaren kan als volgt worden weergegeven:

	2020	2021	2022	2023	2024
Solvabiliteit (%)	73	68,3	62,5	59	58,7
Rentedekkingsgraad (ICR)	5,53	8,41	7,15	6,11	5,59
Loan to Value (%) (beleidswaarde)	22,6	27,5	34,7	38,6	39,2

Effecten voorgenomen regeringsbeleid

Woondiensten Aarwoude wordt in haar bedrijfsvoering geconfronteerd met diverse (voorgenomen) regeringsmaatregelen voor de gereguleerde huursector. Deze maatregelen betreffen onder meer de Wet verhuurderheffing en een verruiming van het huurbeleid. Daarnaast wordt de sector geconfronteerd met een door de Aw opgelegde extra heffing voor saneringssteun.

De voorgenomen verhuurderheffing naar de kennis van heden loopt voor Woondiensten Aarwoude op van € 2.105.000 in 2020 naar € 2.532.000 in 2024.

Woondiensten Aarwoude heeft in haar projecties rekening gehouden met een matiging van het huurbeleid. Het huurbeleid van de afgelopen jaren is doorgezet naar de toekomst.

Woondiensten Aarwoude heeft in haar projecties rekening gehouden met een investeringsvolume voor nieuwbouw huurwoningen in de jaren tot en met 2024 van gemiddeld € 5,8 miljoen per jaar. Zie het overzicht van de niet uit de balans blijkende activa en verplichtingen voor de vastgelegde verplichtingen.

Met bovengenoemde maatregelen kan Woondiensten Aarwoude in financieel opzicht de gevolgen van de genoemde heffingen opvangen.

Verenigingen van eigenaren

Woondiensten Aarwoude neemt deel in een vijftal verenigingen van eigenaren, te weten:

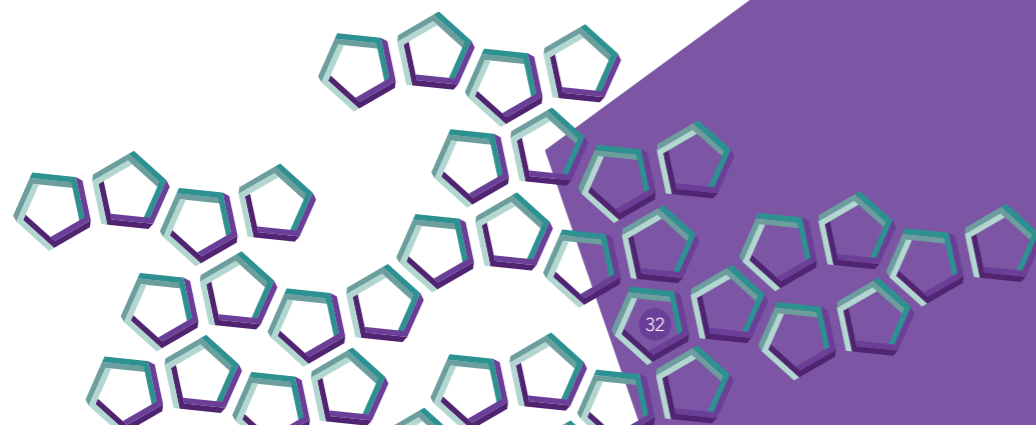
- > Vereniging van eigenaren (VE) De Regenboog;
- > Vereniging van eigenaren Hofstedepark;
- > Vereniging van eigenaren Aarpark;
- > Vereniging van eigenaren Koningskroon;
- > Vereniging van eigenaren Prinsenkroon.

De inkomsten van de vereniging bestaan uit de maandelijks verschuldigde voorschotbijdragen en rente. De uitgaven bestaan voornamelijk uit servicekosten, verzekeringen, onderhoud en administratiekosten.

Alle VE's staan ingeschreven bij een Kamer van Koophandel.

Ondersteuning aan buitenlandse instellingen

Ultimo 2019 ondersteunt Woondiensten Aarwoude geen buitenlandse instellingen.



10. Verslag van de Raad van Commissarissen over het jaar 2019

Goed blijven doen

Het eerste besluit van de Raad van Commissarissen in het verslagjaar 2019 was gelijk van grote betekenis: het goedkeuren van het nieuwe Ondernemingsplan van Woondiensten Aarwoude voor de komende vier jaren. Een nieuwe koers met nieuwe ambities. Vooral op het gebied van nieuwbouw, verduurzaming en oog voor de sociaal-maatschappelijke problematiek waarmee een deel van onze huurders te maken heeft.

De Raad is het van harte eens met deze ambities. Ze zijn in lijn met onze maatschappelijke opgaven en sluiten goed aan op de behoeften en wensen van onze huurders. Voor de Raad van Commissarissen zijn betaalbaarheid, bereikbaarheid en beschikbaarheid van voldoende woningen, financiële stabiliteit, compliance, een goed op haar taak toegeruste organisatie en last but not least constructieve werkverhoudingen met de stakeholders en belanghebbenden de belangrijkste toetsstenen voor een goed functionerende corporatie. Geen vreemde avonturen, geen onverantwoorde risico's, maar gewoon "goed je werk doen als corporatie". Dat doen waarvoor Woondiensten Aarwoude in 1999 is opgericht.

Twintig jaar verder kunnen we constateren dat WDA daarin slaagt. De Raad van Commissarissen ziet met genoegen terug op het proces van totstandkoming van het Ondernemingsplan en de uitvoerige participatie door onze huurders en overige stakeholders.

De komende jaren staat onze organisatie voor grote uitdagingen. De samenleving verwacht het een en ander van woningcorporaties. Of het nu gaat om woningbouw, om verduurzaming of om aandacht voor sociaal-maatschappelijke vraagstukken. En ook onze huurders mogen rekenen op een corporatie die levert. Dat vraagt het nodige van de organisatie en van de medewerkers. Op korte termijn, maar ook op langere termijn. Voor de Raad van Commissarissen was het belangrijk hierover het goede gesprek met de bestuurder te kunnen voeren op basis van de meerjarige doorrekeningen van het ondernemingsplan.

Het behouden van onze solide basis in combinatie met het realiseren van nieuwe ambities is geen vanzelfsprekendheid. Van de Raad van Commissarissen mag daarom worden verwacht dat wij op dit punt stevig de vinger aan de pols houden. En dat zullen we zeker doen. De Raad voelt zich daarbij gesteund door de beoordeling van de Autoriteit Woningcorporaties die in juli 2019 concludeerde dat Woondiensten Aarwoude een financieel gezonde corporatie is die ruimschoots voldoet aan de financiële kaders en andere gestelde kaders. Voor de RvC als eerstverantwoordelijk toezichthouder en voor de huurders als direct belanghebbenden is dit een bevestiging van het feit dat Woondiensten Aarwoude de zaken goed op orde heeft.

Wij zien de nieuwe ondernemingsplanperiode dan ook met vertrouwen tegemoet.

Leidende onderwerpen in 2019

Nieuwe koers

Het in het verslagjaar 2019 vastgestelde nieuwe Ondernemingsplan 2019 – 2022 beoogt een nieuwe koers, zonder echter de bestaande karakteristieken en kernkwaliteiten van Woondiensten Aarwoude te veronachtzamen. De Raad van Commissarissen is intensief betrokken bij de totstandkoming van het plan en heeft hier met de bestuurder en belangrijkste stakeholders zowel in 2018 als in de eerste maanden van 2019 meerdere malen over gesproken. De zeven ambities waaruit het plan bestaat zijn uitgewerkt in concrete uitvoeringsprojecten waar de werkorganisatie voortvarend mee aan de slag is gegaan. Al direct in 2019 zijn de eerste grote stappen gezet. De RvC zal de komende jaren de voortgang monitoren.

Kerntaak Woondiensten Aarwoude

De volkshuisvestelijke en maatschappelijke prestaties van Woondiensten Aarwoude worden permanent besproken met de bestuurder in de vergaderingen van de RvC. Door middel van vaste en uitgebreide kwartaalrapportages en inzage in de verslagen van de MT-vergaderingen heeft de Raad voldoende inzicht in de bedrijfsvoering en de operationele aspecten. De ontwikkeling van de leefbaarheid, de voortgang van onderhoudsprojecten en de ontwikkeling van nieuwbouwprojecten zijn vaste agendapunten.

Zorg voor voldoende en voor betaalbare woningen én zorg voor toekomstbestendige dienstverlening aan onze huurders vanuit een toekomstbestendige organisatie maken onderdeel uit van de in het nieuwe Ondernemingsplan geformuleerde ambities. De ontwikkeling van nieuwbouwprojecten en/of -locaties is complex. In het verslagjaar 2019 is gelukkig op dit vlak voortgang geboekt.

Ook steunt de RvC de ingezette samenwerking met andere corporaties in ons werkgebied. Dit helpt om de kwetsbaarheid van onze in omvang beperkte werkorganisatie te verminderen.

De eerste nieuwbouwprojecten zijn in uitvoering genomen dan wel gecontracteerd. Het verduurzamen van woningen is volop in voorbereiding. Zo is in september het investeringsbesluit voor het verduurzamen van 104 eengezinswoningen naar Nul op de Meter goedgekeurd en is een investeringsbesluit goedgekeurd voor tien nieuwe woningen in Rijnsaterwoude. Andere projecten zijn voorbereidend besproken.

In april keurde de Raad van Commissarissen de biedingen aan de gemeenten Nieuwkoop en Kaag en Braassem goed. In haar vergadering van november heeft de Raad van Commissarissen de wettelijk verplichte, jaarlijks te maken Prestatieafspraken tussen Woondiensten Aarwoude en de gemeenten Nieuwkoop en Kaag en Braassem goedgekeurd.

Jaarrekening 2018 en jaarverslag 2018

In haar vergadering van 18 april 2019 stelde de Raad van Commissarissen de Jaarrekening 2018 vast, waarin ook opgenomen het verslag van de Raad van Commissarissen. Tevens werd het bestuursverslag 2018 goedgekeurd. Een en ander nadat de RvC kennis had genomen van het accountantsverslag, de goedkeurende controleverklaring en de toelichting van de accountant in de vergadering.

Het accountantsverslag bevestigt de solide financiële positie van Woondiensten Aarwoude. De risico's zijn beperkt en goed beheersbaar. Ook het begrotingsproces binnen WDA wordt als goed beoordeeld. Woondiensten Aarwoude is qua interne processen en procedures naar het oordeel van de accountant "in control". Zoals het hoort.

Governance audit

Vanaf 1 januari 2019 beoordeelt de Autoriteit Woningcorporaties (Aw) corporaties op basis van een gezamenlijk beoordelingskader Aw-WSW (Waarborgfonds Sociale Woningbouw). Het betreft een integrale beoordeling van de governance en de financiële continuïteit.

In haar beoordelingsbrief 2019 van 11 juli 2019 heeft de Autoriteit vastgesteld dat Woondiensten Aarwoude zoals men dat noemt "geen verhoogd risico" heeft. Het risicoprofiel van WDA wordt als laag gekwalificeerd. Volgens de Autoriteit is WDA financieel gezond en voldoet WDA ruimschoots aan de financiële kaders van het WSW. Ook het gegeven dat de investeringen van WDA de komende jaren stevig zullen toenemen door onze verduurzamingsingrepen zal geen afbreuk doen aan de stabiliteit van onze meerjarenbegroting. WDA zal aan alle formeel vastgelegde financiële ratio's blijven voldoen.

Ook op het gebied van governance, sturing en beheersing van de organisatie en risicomanagement beoordeelt de Autoriteit Woningcorporaties de risico's laag. Dit sluit geheel aan bij waar de Raad van Commissarissen in haar toezicht op stuurt. Tot slot constateert de Autoriteit dat de beheerkosten van Woondiensten Aarwoude ruim onder de ondergrens liggen die in het beoordelingskader wordt gehanteerd.

Controleplan

In april keurde de Raad het nieuwe intern controleplan goed. Hiermee is ook de interne controlfunctie versterkt. Woondiensten Aarwoude is te beperkt in omvang om een volwaardige, eigen controller in dienst te (moeten) hebben. Door een samenwerking met Habeko Wonen (actief in de kleine kernen in de naburige gemeente Alphen a/d Rijn) is hier een adequate oplossing voor gevonden: het uitwisselen van de interne controlfunctie. Dit komt ten goede aan de beheersing van de financiële stromen binnen Woondiensten Aarwoude.

Investeringsstatuut

Tegen de achtergrond van de forse ambities uit het Ondernemingsplan op het gebied van nieuwbouw en verduurzaming is het belang van een zorgvuldig besluitvormingsproces voor toekomstige investeringen evident. Een uitgebalanceerd Investeringsstatuut waarin alle kaders voor vastgoed(des)investeringen expliciet zijn vastgelegd, vormt de basis daarvoor. De Raad van Commissarissen heeft in oktober zijn definitieve goedkeuring gegeven aan het door de bestuurder vastgestelde statuut. Hierin zijn o.a. opgenomen de procedures rondom nieuwbouw en renovatie en zijn financiële normen vastgesteld.

Toezicht in 2019

Raad van Commissarissen

De Raad van Commissarissen kwam in 2019 vier keer in een reguliere vergadering bijeen. Daarnaast werd een themamiddag over financiën en financiële sturing georganiseerd en heeft een uitgebreide zelfevaluatie plaatsgevonden onder externe begeleiding. Uiteraard was de Raad van Commissarissen aanwezig bij de sessies rond het Ondernemingsplan en bij openingshandelingen van nieuwe projecten.

In 2019 nam de Raad besluiten over en verleende goedkeuring aan:

2019.01.01	Besluit goedkeuring ondernemingsplan 2019-2022
2019.04.01	Besluit vaststellen jaarverslag en jaarrekening 2018
2019.04.02	Besluit goedkeuring intern controleplan
2019.04.03	Besluit goedkeuring biedingen aan gemeenten voor 2020
2019.09.01	Besluit goedkeuring verlenen van decharge aan het bestuur over het boekjaar van 2018
2019.09.02	Besluit goedkeuring tien sociale huurappartementen Rijnsaterwoude
2019.09.03	Besluit goedkeuring verduurzaming 104 eengezinswoningen in Leimuiden, Woubrugge en Langeraar naar Nul Op de Meterwoningen (NOM)
2019.09.04	Besluit vaststellen Reglementen RvC, reglement selectie- en remuneratiecommissie en bestuursreglement.
2019.09.05	Besluit goedkeuring investeringsstatuut versie 1.0
2019.11.01	Besluit goedkeuren begroting voor 2020
2019.11.02	Besluit goedkeuren prestatieafspraken met gemeenten Nieuwkoop en Kaag en Braassem
2019.11.03	Besluit instellen Auditcommissie
2019.11.04	Besluit herbenoeming (per 19.01.20) van dhr. A.W. Debets als voorzitter van de RvC voor een periode van vier jaar
2019.11.05	Besluit vaststellen van het document Toezichtvisie, toezichtskader en toetsingskader.



In het kader van enerzijds haar toezichhoudende verantwoordelijkheid, maar anderzijds ook haar klankbordfunctie voor de bestuurder werden met de bestuurder gedurende het jaar onder meer de volgende onderwerpen besproken:

- > De kwartaalrapportages.
- > De voortgang van nieuwbouwprojecten en de mogelijkheden voor nieuwe initiatieven.
- > De plannen voor het verduurzamen van het woningbezit.
- > De managementletter en het accountantsverslag.
- > De beoordelingsbrief van de Autoriteit woningcorporaties.
- > Het nieuwe ondernemingsplan.
- > Het risicomangement.
- > Het nieuwe investeringsstatuut.
- > De besprekingen en contacten met de huurdersorganisatie Stichting Bewonersbelangen Aarwoude.
- > De besprekingen en contacten met de gemeenten Nieuwkoop en Kaag en Braassem.
- > De ontwikkelingen in de woningmarkt.
- > De samenwerking met collega woningcorporaties in of aansluitend aan ons werkgebied, zoals Woningstichting Nieuwkoop, MeerWonen en Habeko Wonen.
- > De interne organisatie.

Risicobeheersing en toezicht op verbindingen

De Raad van Commissarissen bespreekt jaarlijks met de bestuurder de risico's die de organisatie loopt aan de hand van een integrale risicoanalyse. Daarbij komen ook een weging en een impactanalyse van deze risico's aan de orde alsmede de (genomen en/of te nemen) risicobeheersingsmaatregelen en de werking van het interne risicobeheersings- en controlesysteem. De Raad van Commissarissen is van oordeel dat Woondiensten Aarwoude adequaat met haar risico's omgaat. Dit is bevestigd door de accountant in zijn accountantsverslag. Overigens kiest Woondiensten Aarwoude voor een (zeer) beperkt risicoprofiel en een solide financieel beleid.

Woondiensten Aarwoude heeft geen verbindingen. Er zijn ook geen initiatieven of anderszins genomen om te komen tot verbindingen.

Integriteit

De Raad van Commissarissen in haar geheel en de individuele leden ieder voor zich zijn van mening dat zij hun functies onafhankelijk, integer en conform de governancecode hebben uitgeoefend. Er hebben zich geen (transacties met) tegenstrijdige belangen voorgedaan. Dat geldt ook voor de bestuurder.

De integriteitscode van Woondiensten Aarwoude dateert uit 2016. Integriteit gaat niet over tekst en goede voornemens op papier maar over houding in gedrag in de praktijk. Binnen de organisatie is hier in 2019 expliciet aandacht voor geweest. Ook voor de commissarissen is integriteit qua houding en gedrag een vereiste met een permanent karakter. In onze vergaderingen besteden we er daarom expliciet aandacht aan.

Relatie met stakeholders

Een open dialoog en constructieve samenwerking met de huurders is naast de verhuur van goede woningen met de daarbij behorende dienstverlening de essentie van waar een woningcorporatie voor moet staan. Bij Woondiensten Aarwoude zit dat in het DNA. In de vergaderingen van de Raad van Commissarissen worden de contacten met en de signalen van de huurders en de huurdersorganisatie stelselmatig besproken en gemonitord. De huurderscommissarissen vervullen hierin eveneens hun taak. Zij hebben in het verslagjaar tweemaal formeel een bijeenkomst met de huurders bijgewoond. Ook met de andere stakeholders, waaronder de gemeenten, zijn de contacten en de samenwerking goed. De aanwezigheid van leden van de RvC bij bijeenkomsten en bij officiële gelegenheden als bijvoorbeeld de oplevering van een nieuwbouwproject of het slaan van een eerste paal draagt bij aan het verstevigen van de relatie met de stakeholders.

In het najaar van 2019 is gebleken dat de bestuurlijke continuïteit van de SBBA in gevaar is. De Raad van Commissarissen hecht aan een goed functionerende huurdersorganisatie. De bestuurder is gevraagd SBBA waar mogelijk te helpen bij het versterken van de bestuurlijke organisatie.

Werkgeverschap

De Raad van Commissarissen vervult de werkgeversrol van de directeur-bestuurder en besluit over benoeming, beoordeling, beloning, schorsing en ontslag.

De heer D. (Danny) Visser is per 1 april 2017 aangesteld als directeur-bestuurder voor een periode van vier jaar (termijn overeenkomstig de Woningwet). Het functioneren van de heer Visser is in 2019 in het kader van de beoordelingscyclus beoordeeld. Hierbij worden zowel het Ondernemingsplan, de lijst met resultaatgebieden als het door de RvC vastgestelde Beoordelingskader gehanteerd en bespreekt de remuneratiecommissie het functioneren van de directeur-bestuurder met de Ondernemingsraad en het Managementteam. De eindbeoordeling voor de heer Visser over 2019 is positief.

Het totale vaste inkomen (inclusief vakantietoelage en eventuele eindejaarsuitkering en exclusief onkostenvergoeding en pensioenafdracht) van de directeur-bestuurder staat vermeld in het verslag van de corporatie. Het voldoet aan de Wet Normering Topinkomens(WNT). De WNT verbiedt bijzondere beloningen.

De heer Visser volgt in het kader van zijn professionalisering een studie privaatrecht aan de Erasmus Universiteit. De RvC heeft hiermee in 2018 ingestemd. Met de directeur-bestuurder is een studieovereenkomst opgesteld.

In het kader van de verplicht gestelde permanente educatie heeft de directeur-bestuurder in 2019 78 PE punten behaald.

Reglementen en kaders

"Good governance" vereist onder meer reglementen en kaders waarin expliciet is vastgelegd hoe het toezicht plaatsvindt. Ook binnen WDA zijn dergelijke kaders beschikbaar. In het afgelopen verslagjaar heeft de RvC deze geëvalueerd en waar nodig, geactualiseerd. Aldus beschikt WDA over een hernieuwd Reglement RvC, een hernieuwd reglement voor de selectie- en remuneratiecommissie, een hernieuwd bestuursreglement, een hernieuwde Toezichtsvisie en een hernieuwd toezichtskader en toetsingskader.

Raad van Commissarissen

De Raad van Commissarissen van Woondiensten Aarwoude bestaat uit vijf leden. De samenstelling is gebaseerd op de vastgestelde profielschets die deel uitmaakt van het reglement van de RvC. Op de website van WDA zijn het RvC reglement en de vastgestelde profielen gepubliceerd.

Samenstelling

De Raad van Commissarissen was gedurende het verslagjaar 2019 als volgt samengesteld:

Naam	A.W. Debets	A.H. Zwart	L. van Maarseveen	E. de Schipper	F. van Rhoon
Geslacht	man	man	vrouw	vrouw	man
Woonplaats	Alphen a/d Rijn	Langeraar	Zoeterwoude	Leiderdorp	Nijmegen
Geboortjaar	1975	1961	1971	1968	1960
Hoofdfunctie	Portefeuillemanager Woningstichting Portaal	directeur-bestuurder Greenport Ontwikkelingsmaatschappij	afdelingshoofd Ruimte Gemeente De Ronde Venen, tevens locogemeentesecretaris	directeur Financiën en Control bij Defensie Ondersteunings Commando (Dosco)	bestuurssecretaris en beleidsadviseur College van Bestuur ROC Rivor
	per 1/1/2020 senior assetmanager Ymere		per 1/1/2020 directeur leefbaarheid gemeente Katwijk		
Nevenfunctie(s)	secretaris CAS Alphen, eigenaar Bureau Stadslicht	voorzitter stichting Jong in het Groene Hart, lid ledenraad Rabobank Groene Hart Noord		lid en plaatsvervangend voorzitter Raad van Advies voor burgerpersoneel Defensie	lid Raad van Toezicht samenwerkingsstichting Kans en Kleur, lid RvC woningcorporatie Plavei Didam
PE-punten 2019	41	14	4	12	6
Aanvang 1e termijn	20-1-2016	6-9-2017	22-11-2017	25-4-2018	5-9-2018
Einde huidige termijn	19-01-2020, herbenoemd per die datum (zie onder 4.2)	5-9-2021	21-11-2021	24-4-2022	4-9-2022
Herbenoembaar	ja	ja	ja	ja	ja
Functie	voorzitter, lid Remuneratiecommissie	vice-voorzitter	voorzitter Remuneratiecommissie, huurderscommissaris	lid, contact Ondernemingsraad	lid, huurderscommissaris
Profiel	bestuur, volkshuisvesting	vastgoed	juridisch	financiën en control	volkshuisvesting
Deskundigheid	volkshuisvesting, woningmarkt, vastgoedontwikkeling, waarde en rendement, stakeholder-relaties	vastgoedontwikkeling, en -strategie, duurzaamheid, waarde en rendement	juridisch algemeen, bestuurlijk, governance en ontwikkeling	financieel algemeen, vastgoed en investeringen, governance	volkshuisvestelijk, vastgoedontwikkeling en -beheer, samenwerking op terrein onderwijs, juridisch algemeen
Onafhankelijk	ja	ja	ja	ja	ja

Herbenoeming de heer A.W. Debets

De heer A.W. Debets is per 19 januari 2020 herbenoemd als voorzitter van Woondiensten Aarwoude voor een periode van vier jaren. In november 2019 heeft de Raad van Commissarissen met genoeg dit besluit kunnen nemen mede op basis van de door de Autoriteit woningcorporaties afgegeven verklaring omtrent geschiktheid en betrouwbaarheid.

Deskundigheid en scholing

De leden van de Raad van Commissarissen zijn lid van de Vereniging van Toezichthouders in Woningcorporaties (VTW). Iedere commissaris dient te voldoen aan het Reglement Permanente Educatie van de VTW. De in 2019 behaalde PE punten zijn opgenomen in het overzicht in de vorige paragraaf. Alle leden van de Raad voldoen aan de vereisten. De Raad bespreekt onderling wie zich op welke terreinen bijschoolt en waar verder behoefte aan is in de dynamiek van de Raad. Uiteraard wisselen we relevante leerpunten uit de bijscholingen onderling uit. Om raadsbreed de kennis over de financiële huishouding van een woningcorporatie te versterken, heeft de Raad van Commissarissen in het verslagjaar deelgenomen aan een in-company trainingsmiddag over financiële sturing.

Bezoldiging

De bezoldiging van de Raad van Commissarissen vindt plaats volgens de beroepsregeling Bezoldiging commissarissen die door de VTW is vastgesteld. U treft het schema aan in het jaarverslag van de corporatie. De vergoedingen zijn exclusief BTW en exclusief reis- en kostenvergoeding¹.

Het bezoldigingsbeleid wordt jaarlijks vastgesteld aan het einde van het jaar en gepubliceerd in het Jaarverslag. In november 2018 heeft de RvC besloten de eigen bezoldiging voor 2019 te indexeren met 2,1%. In december 2019 heeft de RvC besloten de eigen bezoldiging voor 2020 eveneens te indexeren met 2,1%.

Remuneratiecommissie

De remuneratiecommissie voert onder meer de functionerings- en planningsgesprekken met de directeur-bestuurder en bereidt zijn beoordeling voor. Hiertoe worden onder meer gesprekken gehouden met het MT en met de Ondernemingsraad. Ook neemt de commissie het voortouw bij het evalueren en actualiseren van de profielschets van de Raad van Commissarissen, het uitvoeren van de jaarlijkse zelfevaluatie en de bezoldiging van de Raad.

De remuneratiecommissie heeft geen besluitvormende bevoegdheden. De commissie bestaat uit mevrouw E.J van Maarseveen (voorzitter) en de heer A.W. Debets.

Auditcommissie

Woondiensten Aarwoude had in het verslagjaar geen auditcommissie. In december heeft de RvC echter besloten, mede in verband met de toename van de investeringen in het kader van het Ondernemingsplan, begin 2020 een Auditcommissie in te stellen. De beoogde leden van de commissie zijn mevr. E.A. de Schipper en de heer A.H. Zwart.

Overleg met de Ondernemingsraad

Een vertegenwoordiging van de RvC, bestaande uit mevr. E.A. de Schipper, is in onderling overleg aanwezig bij overlegvergaderingen tussen de OR en de directeur-bestuurder.

> ¹ Indien een commissaris BTW in rekening moet brengen dan komt dat voor rekening van de corporatie. Als de commissaris in aanmerking komt voor ontheffing of vermindering van BTW, dan mag dit niet ten gunste komen van de commissaris zelf. In dat geval zal de commissaris de BTW niet declareren bij, dan wel terugbetalen aan WDA.

Overleg met de huurdersorganisatie

Het contact met de huurdersorganisatie Stichting Bewonersbelangen Aarwoude (SBBA) verloopt via de commissarissen die op voordracht van de SBBA zijn benoemd: mevrouw E.J. van Maarseveen en de heer F. van Rhoo. In 2019 verliepen deze contacten naar wederzijdse tevredenheid.

Zelfevaluatie

In december heeft de Raad onder externe begeleiding zijn jaarlijkse zelfevaluatie gehouden. De Raad bestaat uit een uitgebalanceerd en ten opzichte van elkaar complementair team. De Raad geeft invulling aan haar toezichhoudende taak door middel van een open, constructief kritische en spiegelende dialoog en discussie met de bestuurder. Juist ook met het oog op het verwezenlijken van de doelstellingen en ambities van het nieuwe Ondernemingsplan. Aandachtspunten zitten in vergaderdiscipline, het instellen van een Auditcommissie (zie 4.6), het schakelen tussen de verschillende rollen van de RvC in de relatie met de directeur-bestuurder. Over deze onderwerpen zijn goede afspraken voor 2020 gemaakt.

Woubrugge, 13 mei 2020

De Raad van Commissarissen van stichting Woondiensten Aarwoude:

drs. A.W. Debets MSRE, voorzitter

ir. A.H. Zwart, lid

mr. E.J. van Maarseveen, lid

drs. E.A. de Schipper, lid

mr. F. van Rhoo, lid



Jaarrekening

11. Balans per 31 december 2019

(na voorgestelde resultaatbestemming)

Activa (bedragen x € 1.000)	Ref.	2019	2018
Vaste activa			
<i>Vastgoedbeleggingen</i>	18.1		
DAEB vastgoed in exploitatie		319.930	303.041
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie		7.537	7.331
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden		10.492	10.111
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie		3.098	8
Totaal van vastgoedbeleggingen		341.057	320.490
<i>Materiële vaste activa</i>	18.2		
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie		1.203	980
<i>Financiële vaste activa</i>	18.3		
Latente belastingvordering		0	179
Totaal van financiële vaste activa		0	179
Totaal van vaste activa		342.259	321.649
<i>Vlottende activa</i>			
<i>Vorderingen</i>	18.4		
Overheid		0	0
Huurdebiteuren		74	78
Belastingen en premies sociale verzekeringen		1.252	1.252
Overige vorderingen		16	0
Overlopende activa		138	129
Totaal van vorderingen		1.480	1.459
<i>Liquide middelen</i>	18.5	7.061	10.002
Totaal van vlottende activa		8.541	11.461
Totaal van activa		350.800	333.110

Passiva (bedragen x € 1.000)	Ref.	2019	2018
Eigen vermogen	18.6		
Herwaarderingsreserve		221.613	205.359
Overige reserves		75.802	83.022
		297.415	288.381
Voorzieningen	18.7		
Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen		11.845	0
Voorziening latente belastingverplichtingen		0	0
Totaal van voorzieningen		11.845	0
Langlopende schulden	18.8		
Leningen overheid		728	758
Leningen kredietinstellingen		26.666	27.090
Verplichtingen uit hoofde van Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden		10.064	9.827
Totaal van Langlopende schulden		37.459	37.674
Kortlopende schulden	18.9		
Schulden aan kredietinstellingen		453	4.429
Schulden aan leveranciers en handelskredieten		2.239	225
Schulden ter zake van belastingen, premies van sociale verzekeringen en pensioenen		490	1.566
Overige schulden		26	18
Overlopende passiva		873	816
Totaal van Kortlopende schulden		4.081	7.055
Totaal van passiva		350.800	333.110

12. Winst- en verliesrekening over 2019

WINST- EN VERLIESREKENING functioneel model
x € 1.000

	Ref.	Totaal 2019	Totaal 2018
Huuropbrengsten	19.1	14.046	13.794
Opbrengsten servicecontracten	19.2	160	237
Lasten servicecontracten	19.3	-272	-286
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	19.4	-2.997	-2.931
Lasten onderhoudsactiviteiten	19.5	-3.132	-3.033
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	19.6	-668	-839
Totaal van netto resultaat exploitatie van vastgoedportefeuille		7.137	6.944
Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling		0	0
Lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling		0	0
Toegerekende organisatiekosten		0	0
Toegerekende financieringskosten		0	0
Totaal van netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling		0	0
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	19.7	764	653
Toegerekende organisatiekosten	19.7	-102	-99
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	19.7	-286	-260
Totaal van netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille		377	295
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	19.8	-12.808	-28
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	19.8	17.038	38.830
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	19.8	152	169
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop		0	0
Totaal van waardeveranderingen vastgoedportefeuille		4.382	38.970
Opbrengst overige activiteiten	19.9	68	56
Kosten overige activiteiten	19.9	-23	-22
Totaal van netto resultaat overige activiteiten		45	34
Overige organisatiekosten	19.10	-30	-28
Kosten omtrent leefbaarheid	19.11	-77	-73
Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten	19.12	0	0
Rentelasten en soortgelijke kosten	19.12	-1.182	-1.237
Totaal van financiële baten en lasten		-1.182	-1.236
Totaal van resultaat voor belastingen		10.630	44.904
Belastingen	19.13	-1.617	-1.968
Resultaat uit deelnemingen		0	0
Totaal van resultaat na belastingen		9.034	42.936

13. Kasstroomoverzicht toegelaten instelling

(directe methode) (x € 1.000)

	2019	2018
Operationele activiteiten		
Ontvangsten:		
Huurontvangsten	14.040	13.834
Vergoedingen	251	237
Overheidsontvangsten	0	0
Overige bedrijfsontvangsten	61	123
Ontvangen interest	0	0
Totaal van ingaande kasstromen	14.351	14.194
Uitgaven:		
Erfpacht	0	0
Betalingen aan werknemers	1.145	1.149
Onderhoudsuitgaven	2.479	2.530
Overige bedrijfsuitgaven	1.581	1.806
Betaalde interest	1.448	1.317
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	13	170
Verhuurdersheffing	1.941	1.926
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	5	6
Vennootschapsbelasting	2.259	1.505
Saldo uitgaande kasstromen	10.871	10.409
Totaal van kasstroom uit operationele activiteiten	3.480	3.786
(Des)investeringsactiviteiten		
MVA ingaande kasstroom		
Verkoopontvangsten bestaande huur	711	534
Verkoopontvangsten woongelegenheden (VOV)	64	651
Verkoopontvangsten nieuwbouw	0	0
Verkoopontvangsten grond	0	0
(Des) Investeringsontvangsten overig	0	106
Totaal van ontvangsten uit hoofde van vervreemding van materiële vaste activa	775	1.291
MVA uitgaande kasstroom		
Nieuwbouw huur	2.253	930
Woningverbetering	42	669
Aankoop	211	840
Nieuwbouw verkoop	0	0

Aankoop woongelegenheden (VOV) voor doorverkoop	0	384
Sloopuitgaven	0	0
Investerings overig	284	37
<i>Totaal van verwerving van materiële vaste activa</i>	<i>2.789</i>	<i>2.859</i>
Totaal van in- en uitgaande kasstroom MVA	-2.015	-1.568
FVA		
<i>Saldo in- en uitgaande kasstroom FVA</i>	<i>0</i>	<i>0</i>
Totaal van kasstroom uit investeringsactiviteiten	-2.015	-1.568
Financieringsactiviteiten		
Ingaand		
Nieuwe te borgen leningen	0	0
Nieuwe ongeborgde leningen	0	0
Uitgaand		
Aflossing geborgde leningen	4.357	1.667
Aflossing ongeborgde leningen	50	750
Totaal van kasstroom uit financieringsactiviteiten	-4.406	-2.417
Toename/Afname van geldmiddelen	-2.941	-199
Wijziging kortgeld	0	0
Geldmiddelen aan het begin van de periode	10.002	10.202
Geldmiddelen aan het einde van de periode	7.061	10.002
Toename/afname van geldmiddelen	-2.941	-199

14. Algemene toelichting

14.1 Algemeen

Woondiensten Aarwoude is een stichting met de status van 'toegelaten instelling volkshuisvesting'. De statutaire vestigingsplaats is de gemeente Kaag en Braassem, de feitelijke vestigingsplaats is Elzenlaan 1 in Woubrugge. De activiteiten bestaan voornamelijk uit de exploitatie en ontwikkeling van vastgoed.

Zij heeft een specifieke toelating in de regio Alphen aan den Rijn, Kaag en Braassem en Nieuwkoop en is werkzaam binnen het kader van de Woningwet en het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting. Woondiensten Aarwoude is onder nummer 28073027 ingeschreven bij het handelsregister.

WET- EN REGELGEVING

De jaarrekening is opgesteld in overeenstemming met de bepalingen van de Woningwet, het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015, de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015, de Wet normering topinkomens ('WNT'), Titel 9 Boek 2 BW, Hoofdstuk 645 van de Richtlijnen voor de Jaarverslaggeving en de stellige uitspraken van de overige hoofdstukken van de Richtlijnen voor de Jaarverslaggeving.

14.2 Vergelijk met voorgaand jaar

De gehanteerde grondslagen van waardering en van resultaatbepaling zijn ongewijzigd ten opzichte van het voorgaande jaar.

14.3 Schattingen

Bij toepassing van de grondslagen en regels voor het opstellen van de jaarrekening vormt het bestuur van Woondiensten Aarwoude zich verschillende oordelen en maakt schattingen die essentieel kunnen zijn voor de in de jaarrekening opgenomen bedragen. Indien het voor het geven van het in artikel 2:362 lid 1 BW vereiste inzicht noodzakelijk is, is de aard van deze oordelen en schattingen inclusief de bijbehorende veronderstellingen opgenomen bij de toelichting op de betreffende jaarrekeningposten.

Er is sprake van een schattingswijziging bij de waardering van de vastgoedbeleggingen. De financiële complexindeling is gewijzigd en daarmee is er gekozen voor een complexindeling op basis van de technische complexindeling met vergelijkbaar vastgoed. De impact van deze schattingswijziging is toegelicht in 15.1 bij de grondslagen op de waardering van vastgoedbeleggingen.

15. Grondslagen voor waardering van activa en passiva

15.1 Vastgoedbeleggingen

DAEB-VASTGOED EN NIET-DAEB VASTGOED IN EXPLOITATIE

DAEB en niet-DAEB vastgoed in exploitatie

Binnen het vastgoed in exploitatie worden de volgende typen vastgoed onderscheiden:

- > Woongelegenheden (eengezinswoningen, meergezinswoningen, studenteneenheden en extramurale zorgeenheden);
- > Bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed;
- > Parkeergelegenheden (parkeerplaatsen en garages);
- > Intramuraal zorgvastgoed.

Het vastgoed in exploitatie wordt 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 de staatssteun voor toegelaten instellingen. DAEB vastgoed betreft conform deze criteria de woningen met een huurprijs per contractdatum tot aan de huurliberalisatiegrens en het maatschappelijk vastgoed. Maatschappelijk vastgoed is bedrijfsnonroerend goed dat wordt

verhuurd aan maatschappelijke organisaties, waaronder zorg-, welzijn-, onderwijs- en culturele instellingen en dienstverleners en tevens is vermeld op de bijlage zoals deze is opgenomen in de EC-beschikking d.d. 15 december 2009. Niet-DAEB vastgoed omvat overeenkomstig de eerder genoemde criteria de woningen met een huurprijs per contractdatum boven de huurliberalisatiegrens en het bedrijfsmatig vastgoed (niet zijnde maatschappelijk vastgoed).

Woondiensten Aarwoude hanteert de basisversie van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde voor woongelegenheden, bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed parkeergelegenheden en intramuraal zorgvastgoed. Woondiensten Aarwoude hanteert de full versie van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde voor bedrijfsmatig vastgoed, omdat de huursom van dit vastgoed meer bedraagt dan 5% van de totale huursom van de niet-DAEB tak.

Waardering bij eerste verwerking

Bij de eerste verwerking wordt het vastgoed in exploitatie gewaardeerd tegen de kostprijs. De kostprijs omvat de verkrijgings- of vervaardigingsprijs, inclusief transactiekosten. 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

Vastgoed in exploitatie wordt op grond van artikel 35 lid 2 van de Woningwet na de eerste verwerking gewaardeerd tegen marktwaarde. 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'). Om de basisversie toe te kunnen passen heeft Woondiensten Aarwoude een analyse gemaakt van haar bezit en hierbij vastgesteld dat het type en de samenstelling van het bezit past binnen de uitgangspunten en normeringen die de basisversie voorschrijft.

Dientengevolge heeft Woondiensten Aarwoude geconcludeerd dat de toepassing van de basisversie leidt tot een acceptabele uitkomst van de marktwaarde in verhuurde staat voor het geheel van de betreffende complexen en past binnen het getrouwe beeld van het vermogen en resultaat dat de jaarrekening, volgens het verslaggevingsstelsel moet geven.

Woondiensten Aarwoude hanteert voor het merendeel van haar vastgoed in exploitatie de basisversie van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde. In de basisversie wordt de waardering van het vastgoed op portefeuilleniveau en de daaraan gerelateerde herwaarderingsreserve modelmatig bepaald. Bij deze waardering is geen taxateur betrokken en er worden dus geen vrijheidsgraden toegepast. Als gevolg hiervan bestaat het risico dat de modelmatig bepaalde marktwaarde van het vastgoed afwijkt van de marktwaarde die met betrokkenheid van een taxateur tot stand zou zijn gekomen. De waardevermindering of -vermeerdering die voortvloeit uit de eerste waardering tegen marktwaarde wordt bepaald op complexniveau. De waardevermindering of -vermeerdering wordt in het resultaat verantwoord als 'Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille'.

Jaarlijks vindt in de zomer na afloop van het jaarrekeningtraject een validatie van de basisversie plaats. Daarbij wordt door vergelijking met de full-versie achteraf aangegeven of de basisversie een marktwaarde uitkomst heeft gegeven die binnen acceptabele bandbreedte van de full-versie uitkomst ligt. Dit vormt input om de basisversie eventueel aan te passen. Deze inzichten zijn vanzelfsprekend nog niet bekend en niet meegenomen bij de totstandkoming van deze jaarrekening.

Voor meer informatie over de validatie handboek 2019 zie: <https://www.woningmarktbeleid.nl/documenten/publicaties/2019/10/31/rapport-van-de-validatie-2019>

Schattingwijziging:

Waarderingscomplexen voor de berekening van de marktwaarde in verhuurde staat:

Om te komen tot een marktwaardewaardering van het vastgoed in exploitatie, wordt het gehele bezit – dat wil zeggen alle verhuureenheden van Woondiensten Aarwoude – opgedeeld in waarderingscomplexen. Een waarderingscomplex is een samenstel van verhuureenheden, dat in principe moet bestaan uit vergelijkbare verhuureenheden voor wat betreft

type vastgoed, bouwperiode en locatie (pagina 25 van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde 2019). In 2019 is een verbeterslag gemaakt in de kwaliteit en betrouwbaarheid van de vastgoeddata. Dit heeft als gevolg dat in de marktwaardeberekening van de jaarrekening 2019, oude waarderingscomplexen zijn opgesplitst in meerdere nieuwe waarderingscomplexen. Deze schattingswijziging heeft een verlagend effect op de marktwaarde in verhuurde staat en dus ook op het resultaat en het eigen vermogen, van € 6,6 miljoen.

Herwaardering

Als gevolg van het toepassen van de basisversie, waarmee een marktwaarde op portefeuille niveau wordt nagestreefd, zit er een onnauwkeurigheid in de bepaling van de herwaarderingsreserve op complexniveau. Deze onnauwkeurigheid is inherent aan de toepassing van de basisversie. Dit leidt niet tot een hoger of lager vermogen maar ziet enkel toe op de allocatie binnen het vermogen.

Doorexploiteer- en uitpondscenario

De marktwaarde wordt bepaald op basis van de contante waarde van de toekomstige kasstromen (DCF-methode). Voor woon- en parkeergelegenheden wordt de marktwaarde bepaald op basis van het doorexploiteerscenario en het uitpondscenario. De marktwaarde in verhuurde staat is de hoogste van de marktwaarde volgens het doorexploiteer- of uitpondscenario. Voor bedrijfsmatig en maatschappelijk vastgoed alsmede voor intramuraal zorgvastgoed wordt de marktwaarde bepaald volgens het doorexploiteerscenario.

15.2 Materieel Vaste Activa

VASTGOED IN ONTWIKKELING BESTEMD VOOR EIGEN EXPLOITATIE

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie wordt bij eerste verwerking gewaardeerd tegen verkrijgings- of vervaardigingsprijs.

Wanneer de marktwaarde van het vastgoed in ontwikkeling, bepaald op basis van dezelfde grondslagen als voor het vastgoed in exploitatie (inclusief macro economische parameters), lager is dan de verkrijgings- of vervaardigingsprijs, vindt afwaardering naar deze lagere waarde plaats. Deze afwaardering wordt in de winst-en-verliesrekening verantwoord onder 'Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille'.

ONROERENDE EN ROERENDE ZAKEN TEN DIENSTE VAN DE EXPLOITATIE

De onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie worden gewaardeerd tegen verkrijgings- of vervaardigingsprijs, onder aftrek van lineaire afschrijvingen gedurende de verwachte toekomstige gebruiksduur en bijzondere waardeverminderingen.

Op de grond van het kantoorgebouw wordt niet afgeschreven.

ONROERENDE ZAKEN VERKOCHT ONDER VOORWAARDEN

Woondiensten Aarwoude verkocht woningen onder voorwaarden waarbij de koper een contractueel bepaalde korting op de reële marktwaarde krijgt. Aan deze woningen is een terugkoopplicht gekoppeld onder condities die contractueel zijn vastgelegd (de zogenaamde 'koopgarant' woningen).

Onroerende zaken die in het kader van een regeling Verkoop onder Voorwaarden (VOV) zijn overgedragen aan een derde en waarvoor de woningcorporatie een terugkoopplicht kent worden aangemerkt als financieringsconstructie. De betreffende onroerende zaken worden gewaardeerd tegen actuele waarde zijnde de met de koper overeengekomen contractprijs (eerste waardering) en daarna de marktwaarde op basis van VOV.

Jaarlijks wordt de marktwaarde gecorrigeerd met het prijsindexcijfers koopwoningen dat wordt afgegeven door het CBS. De jaarlijkse waardemutatie wordt verwerkt in de winst- en verliesrekening.

Bij een waardestijging van de verkopen onder voorwaarden, van de betreffende woning, ten opzichte van de boekwaarde op het moment van verkoop, wordt de waardestijging verwerkt als ongerealiseerde winst in het eigen vermogen.

Voor de in de regeling overeengekomen terugkoopwaarde wordt aan de creditzijde van de balans een terugkoopverplichting opgenomen. Deze terugkoopverplichting is afhankelijk van de waardeontwikkeling in het economisch verkeer en wordt jaarlijks gewaardeerd.

Indien de verwachting bestaat dat de terugkoop binnen één jaar zal plaatsvinden is de verplichting onder de kortlopende schulden verantwoord.

15.3 Financiële vaste activa

LATENTE BELASTINGVORDERINGEN EN –VERPLICHTINGEN

Er is een verschil tussen belastbare tijdelijke verschillen en verrekenbare tijdelijke verschillen. Het algemene uitgangspunt van RJ272.301 is dat voor belastbare tijdelijke verschillen een latente belastingverplichting (passieve latentie) wordt opgenomen. RJ272.306 bepaalt dat voor verrekenbare tijdelijke verschillen een belastingvordering (actieve latentie) wordt opgenomen tot het bedrag dat het waarschijnlijk is dat er fiscale winst beschikbaar zal zijn voor verrekening.

Een voorbeeld van een belastbaar tijdelijk verschil is als fiscaal op een activum sneller wordt afgeschreven dan commercieel. De fiscale boekwaarde is in dat geval lager dan de commerciële boekwaarde. Bij realisatie van dit verschil (bijvoorbeeld bij verkoop) is ten opzichte van het commerciële resultaat meer belasting verschuldigd.

Een voorbeeld van een verrekenbaar tijdelijk verschil is als door bijvoorbeeld een fiscale beperking van de afschrijving de fiscale boekwaarde hoger is dan de commerciële. Bij realisatie van dit waarderingsverschil (bijvoorbeeld bij verkoop) is de werkelijk verschuldigde belasting lager dan de berekende belasting op basis van de commerciële waarde.

Een post wordt slechts in de balans verwerkt als de omvang van de economische voordelen die aan de rechtspersoon zullen toevloeien of de omvang van de uitstroom van middelen als gevolg van een verplichting op een betrouwbare wijze kan worden vastgesteld (RJ115.104 en RJ115.105). De waardering moet worden gebaseerd op de voorgenomen wijze van realisatie of afwikkeling van de activa, voorzieningen, schulden of overlopende passiva van Aarwoude (RJ272.403).

Latente belastingvorderingen en -verplichtingen moeten worden gewaardeerd tegen de nominale waarde of tegen de contante waarde. De keuze is vrij, maar een eenmaal gekozen waardering moet consistent worden toegepast.

Aarwoude heeft ervoor gekozen om de latente belastingvorderingen en -verplichtingen evenals in voorgaande jaren te waarderen tegen contante waarde. Hierbij wordt uitgegaan van de netto rente, zijnde de rente voor langlopende leningen onder aftrek van vennootschapsbelasting.

Het rentepercentage dat wordt gehanteerd voor de berekening van de latenties is gebaseerd op de gewogen gemiddelde rente van de leningenportefeuille van Aarwoude en is voor het boekjaar 2019 berekend op 3,89%. Na aftrek van het vennootschapsbelastingtarief (21,7%) bedraagt de netto rente 3,05%.

De latenties van Aarwoude worden berekend op basis van het geldende vennootschapsbelasting (top)tarief van het betreffende boekjaar.

15.4 Vorderingen

Vorderingen worden bij eerste verwerking gewaardeerd tegen de reële waarde van de tegenprestatie. Vorderingen worden na eerste verwerking gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs, veelal gelijk aan de nominale waarde. Een voorziening voor oninbaarheid gebaseerd op een statische beoordeling per balansdatum wordt niet nodig geacht, omdat ervaringscijfers ons leren dat alle vorderingen alsnog zullen worden geïnd.

15.5 Liquide middelen

Liquide middelen bestaan uit kas, banktegoeden en deposito's met een looptijd korter dan twaalf maanden. Rekening-courantschulden bij banken zijn opgenomen onder schulden aan kredietinstellingen onder kortlopende schulden. Liquide middelen worden gewaardeerd tegen de nominale waarde.

15.6 Eigen vermogen

De onder het eigen vermogen opgenomen herwaarderingsreserve wordt gevormd door het positieve verschil tussen de marktwaarde en de boekwaarde op basis van verkrijgings-of vervaardigingsprijs van het vastgoed. Bij het bepalen van de boekwaarde op basis van verkrijgings-of vervaardigingsprijs is geen rekening gehouden met afschrijvingen en bijzondere waardeverminderingen. De herwaarderingsreserve wordt bepaald per waarderingscomplex.

Bij realisatie van de herwaarderingsreserve (bij verkoop van het vastgoed) wordt het gerealiseerde deel van de herwaarderingsreserve rechtstreeks overgeboekt naar de overige reserves.

15.7 Voorzieningen

Voorzieningen worden gevormd voor in rechte afdwingbare of feitelijke verplichtingen en verliezen die op balansdatum bestaan waarbij het waarschijnlijk is dat een uitstroom van middelen noodzakelijk is en waarvan de hoogte redelijkerwijs kan worden geschat. Voorzieningen worden tegen nominale waarde opgenomen.

VOORZIENING ONRENDABELE INVESTERING NIEUWBOUW

Verwachte verliezen als gevolg van onrendabele investeringen worden als bijzondere waardeverandering in mindering gebracht op de boekwaarde van het waarderingscomplex. Indien en voor zover de verwachte verliezen de boekwaarde van het betreffende complex overtreffen wordt voor dit meerdere een voorziening gevormd. Er is sprake van een verwacht verlies indien de kostprijs de marktwaarde per balansdatum overtreft. De voorziening wordt gevormd zodra het project intern geformaliseerd (go- / no go besluit genomen) en extern gecommuniceerd is.

VOORZIENING PENSIOENEN

Woondiensten Aarwoude heeft één pensioenregeling namelijk een pensioenregeling van het bedrijfstakpensioenfonds voor de Woningcorporaties.

Woondiensten Aarwoude heeft voor al haar werknemers een toegezegde pensioenregeling. Hiervoor in aanmerking komende werknemers bouwen jaarlijks een pensioenrecht op over het loon van dat jaar (middelloonregeling).

De verplichtingen, welke voortvloeien uit deze rechten van haar personeel, zijn ondergebracht bij de Stichting Pensioenfonds voor de Woningcorporaties (SPW). Woondiensten Aarwoude betaalt hiervoor premies waarvan de werkgever iets meer en de werknemer iets minder dan de helft betaald.

De pensioenrechten worden jaarlijks geïndexeerd, indien en voor zover de dekkingsgraad van het pensioenfonds (het vermogen van het pensioenfonds gedeeld door haar financiële verplichtingen) dit toelaat.

De (maand)dekkingsgraad van SPW bedraagt ultimo 2019 113,2% (ultimo 2018: 110,3%). De beleidsdekkingsgraad bedraagt ultimo 2019 110,7% (ultimo 2018 115,9%). Met deze beleidsdekkingsgraad voldoet het pensioenfonds aan de minimaal vereiste 104,2% die is voorgeschreven door De Nederlandse Bank (DNB). Er is daarom geen sprake van een dekkingstekort. Omdat de beleidsdekkingsgraad lager is dan de vereiste dekkingsgraad van 125,5% is er wel sprake van een reservetekort. SPW dient jaarlijks een herstelplan bij DNB waarin wordt aangetoond hoe het pensioenfonds verwacht dat binnen tien jaar tijd de dekkingsgraad herstelt tot het niveau van de vereiste dekkingsgraad. Het bestuur heeft verder een financieel crisisplan opgesteld waarin is beschreven welke aanvullende maatregelen kunnen worden genomen om tijdig herstel mogelijk te maken.

Op de Nederlandse pensioenregelingen zijn de bepalingen van de Nederlandse Pensioenwet van toepassing en worden op verplichte, contractuele of vrijwillige basis premies aan pensioenfonds en verzekeringsmaatschappijen betaald door Woondiensten Aarwoude. De premies worden verantwoord als personeelskosten zodra deze verschuldigd zijn. Vooruitbetaalde premies worden opgenomen als overlopende activa indien dit tot een terugstorting leidt of tot een vermindering van toekomstige betalingen. Nog niet betaalde premies worden als verplichting op de balans opgenomen.

15.8 Langlopende schulden

LENINGEN OVERHEID EN KREDIETINSTELLINGEN

Langlopende schulden worden bij de eerste verwerking gewaardeerd tegen reële waarde. Een eventueel verschil tussen het ontvangen bedrag en de reële waarde van de lening wordt verantwoord op basis van de bij die transactie horende

economische werkelijkheid. Transactiekosten die direct zijn toe te rekenen aan de verwerving van de schulden worden in de waardering bij eerste verwerking opgenomen. Schulden worden na eerste verwerking gewaardeerd tegen geamortiseerde kostprijs, zijnde het ontvangen bedrag rekening houdend met agio of disagio en onder aftrek van transactiekosten.

De aflossingsverplichting voor het komend jaar van de langlopende schulden is opgenomen onder de kortlopende schulden.

TERUGKOOPVERPLICHTING WONINGEN VERKOCHT ONDER VOORWAARDEN

In het kader van de verkoop van woningen onder voorwaarden heeft de corporatie een terugkoopverplichting die mede afhankelijk is van de ontwikkeling van de waarde van de woningen in het economisch verkeer. De terugkoopverplichting wordt jaarlijks gewaardeerd. Indien de verwachting bestaat dat de terugkoop binnen één jaar zal plaatsvinden is de verplichting onder de kortlopende schulden verantwoord.

15.9 Kortlopende schulden

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

16. Grondslagen voor de resultaatbepaling

16.1 Algemeen

De winst- en verliesrekening is opgesteld volgens het functionele model.

Het resultaat wordt bepaald als verschil tussen de opbrengstwaarde van de geleverde prestaties en de kosten en andere lasten over het jaar. De resultaten op transacties worden verantwoord in het jaar waarin zij zijn gerealiseerd; verliezen reeds zodra zij voorzienbaar zijn.

HUROPBRENGSTEN

De jaarlijkse huurverhoging is van overheidswege gebonden aan een maximum op basis van soort bezit en het huishoudinkomen.

OPBRENGSTEN SERVICECONTRACTEN

Dit betreffen ontvangen bedragen van huurders en bewoners ter dekking van te maken en gemaakte servicekosten. Jaarlijks vindt verrekening plaats op basis van de daadwerkelijke bestedingen.

LASTEN SERVICECONTRACTEN

Dit betreffen betaalde servicekosten welke verrekend worden met de huurders en bewoners. Jaarlijks vindt verrekening plaats op basis van de daadwerkelijke bestedingen.

De opbrengsten worden verantwoord onder de opbrengsten servicecontracten.

LASTEN VERHUUR EN BEHEERACTIVITEITEN

Onder deze post worden alle direct aan het verslagjaar toe te rekenen kosten voor verhuur en beheeractiviteiten verantwoord.

LASTEN ONDERHOUDSACTIVITEITEN

Onder deze post 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 waarvan de werkzaamheden nog niet zijn uitgevoerd op balansdatum worden verwerkt onder de niet uit de balans blijvende verplichtingen.

Het klachten- en mutatieonderhoud wordt onderverdeeld in kosten van derden en eigen dienst, alsmede de kosten van het materiaalverbruik. In de winst en verliesrekening zijn de kosten van de eigen dienst opgenomen bij de salarissen en sociale lasten. Daarnaast zijn de kosten voor planmatig onderhoud onder deze post verantwoord. De lasten van onderhoud onderscheiden zich van activeerbare kosten door het feit dat er geen sprake is van een waardeverhoging van het actief.

OVERIGE DIRECTE OPERATIONELE LASTEN EXPLOITATIE BEZIT

De overige bedrijfslasten operationele lasten exploitatie bezit worden toegerekend aan het verslagjaar waarop zij betrekking hebben.

NETTO GEREALISEERD RESULTAAT VERKOOP VASTGOEDPORTEFEUILLE

De boekwinst van gerealiseerde verkopen van vastgoed in exploitatie betreft het saldo van de behaalde verkoopopbrengst minus de marktwaarde. Resultaten worden verantwoord op het moment van levering (passeren transportakte).

Waardeveranderingen vastgoed portefeuille

NIET GEREALISEERDE WAARDEVERANDERINGEN VASTGOEDPORTEFEUILLE

De jaarlijkse mutatie van de actuele waarde van de vastgoedobjecten in exploitatie (exclusief het effect van onrendabele investeringen) die gewaardeerd zijn op basis van marktwaarde in verhuurde staat wordt verantwoord onder *Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille*.

NIET-GEREALISEERDE WAARDEVERANDERINGEN VASTGOEDPORTEFEUILLE VERKOCHT ONDER VOORWAARDEN

Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille betreffen de waardeveranderingen van de activeringen en verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden in het verslagjaar.

LEEFBAARHEID

De onder leefbaarheid verantwoorde kosten betreffen kosten van fysieke ingrepen niet zijnde investeringen en uitgaven voor activiteiten in de omgeving van woongelegenheden van Stichting Woondiensten Aarwoude, die de leefbaarheid in buurten en wijken ten goede komen.

SALDO FINANCIËLE BATEN EN LASTEN

Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten

Rentebaten en soortgelijke opbrengsten worden tijdsevenredig verwerkt, rekening houdend met de effectieve rentevoet van de betreffende activa en passiva.

RENTELASTEN EN SOORTGELIJKE KOSTEN

Rentelasten en soortgelijke kosten worden tijdsevenredig verwerkt, rekening houdend met de effectieve rentevoet van de betreffende activa en passiva.

BELASTINGEN

Belastingen omvatten de over de verslagperiode verschuldigde en verrekenbare winstbelastingen en latente belastingen. De belastingen worden in de winst-en-verliesrekening opgenomen, behalve voor zover deze betrekking hebben op posten die rechtstreeks in het eigen vermogen worden opgenomen, in welk geval de belasting in het eigen vermogen wordt verwerkt, of op overnames.

De over het boekjaar verschuldigde en verrekenbare belasting is de naar verwachting te betalen belasting over de belastbare winst over het boekjaar, berekend aan de hand van belastingtarieven die zijn vastgesteld op verslagdatum, dan wel waartoe materieel al op verslagdatum is besloten, en eventuele correcties op de over voorgaande jaren verschuldigde belasting.

16.2 Financiële instrumenten en risicobeheersing

Binnen Woondiensten Aarwoude wordt gebruik gemaakt van een treasurystatuut. Hierin is een beperkt gebruik van niet complexe derivaten producten toegestaan en dient er een materieel verband met de financieringspositie of het belegde vermogen worden gelegd.

Vanuit het treasurybeleid van Woondiensten Aarwoude dient het gebruik van afgeleide financiële instrumenten ('derivaten') ter beperking van inherente financiële risico's. Derivaten mogen niet worden gebruikt voor het innemen van een speculatieve positie.

PRIJSRISICO

Woondiensten Aarwoude heeft geen effecten, waardoor er geen prijsrisico wordt gelopen.

KASSTROOMRISICO

Woondiensten Aarwoude maakt in haar bedrijfsvoering geen gebruik van financiële instrumenten, waardoor er dus geen sprake is van een kasstroomrisico.

VALUTARISICO

Woondiensten Aarwoude is alleen werkzaam in Nederland en loopt geen valuta risico.

RENTERISICO

Woondiensten Aarwoude loopt renterisico over de rentedragende vorderingen (met name onder financiële vaste activa en liquide middelen) en rentedragende langlopende en kortlopende schulden (waaronder schulden aan kredietinstellingen).

Voor vorderingen en schulden met variabele renteaftspraken loopt Woondiensten Aarwoude risico ten aanzien van toekomstige kasstromen, met betrekking tot vastrentende vorderingen en schulden loopt Woondiensten Aarwoude risico's over de marktwaarde.

Met betrekking tot de vorderingen worden geen financiële derivaten met betrekking tot renterisico gecontracteerd.

Met betrekking tot de vastrentende schulden (schulden aan kredietinstellingen) heeft Woondiensten Aarwoude geen renteswaps gecontracteerd.

KREDIETRISICO

Woondiensten Aarwoude heeft geen significante concentraties van kredietrisico. Woondiensten Aarwoude maakt gebruik van meerdere banken teneinde over meerdere kredietfaciliteiten te kunnen beschikken. Voor zover noodzakelijk worden nadere zekerheden verstrekt aan de bank voor beschikbare kredietfaciliteiten.

LIQUIDITEITSRISICO

Woondiensten Aarwoude maakt gebruik van meerdere banken om over meerdere kredietfaciliteiten te kunnen beschikken. Voor zover noodzakelijk, worden nadere zekerheden verstrekt aan de bank voor beschikbare kredietfaciliteiten.

Per ultimo 2019 werd geen gebruik gemaakt van de beschikbare kredietfaciliteiten.

BESCHIKBAARHEIDSRISICO

De maatregelen rondom de Verhuurdersheffing vanuit de landelijke overheid en de omvangrijke saneringssteun door de Aw leiden tot een significante aantasting van de operationele kasstroom van woningcorporaties.

Woondiensten Aarwoude heeft haar financiële meerjarenplan zodanig aangepast op deze maatregelen dat de beschikbaarheid van faciliteiten voor financiering en herfinanciering gecontinueerd wordt. Woondiensten Aarwoude voldoet in de meerjarenplanning aan de financiële kengetallen zoals deze door toezichthouders en ander financiële stakeholders

worden gehanteerd. Doordat Woondiensten Aarwoude minder afhankelijk wil zijn van een beperkt aantal financiers is Woondiensten Aarwoude doorlopend op zoek naar andere bronnen voor lange termijn financiering. Woondiensten Aarwoude hanteert voorlopig nog steeds het eigen middelen beleid van het Waarborgfonds voor de Sociale Woningbouw en heeft daardoor de mogelijkheid om niet-DAEB investeringen en aflossingen van niet-DAEB leningen te financieren uit de positieve operationele kasstroom en de aanzienlijke kasstromen verkopen uit bestaand bezit.

Tot en met 2019 is om deze reden geen extra niet-DAEB financiering aangetrokken. De verwachting is dat Woondiensten Aarwoude ook in 2020 de niet-DAEB investeringen uit eigen middelen kan financieren en voor haar DAEB financiering kan volstaan met het aantrekken van WSW geborgde financiering. Voor de beschikbaarheid van financiering is de organisatie sterk afhankelijk van het blijvend functioneren van het borgingsstelsel via het Waarborgfonds Sociale Woningbouw.

17. Toelichting kasstroomoverzicht

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de directe methode. Dit houdt in dat voor de weergave van de kasstromen uit operationele activiteiten de ontvangsten en uitgaven als zodanig worden gerapporteerd en zijn afgeleid uit de administratie door een adequate aanpassing van de netto-omzet en de andere onderdelen van de winst- en verliesrekening.

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). De investeringen in materiële vaste activa worden opgenomen onder aftrek van de onder overige schulden voorkomende verplichtingen.

Ontvangsten en uitgaven uit hoofde van interest, ontvangen dividenden en winstbelastingen zijn opgenomen onder de kasstroom uit operationele activiteiten.

18. Toelichting op de balans

(x € 1.000)

18.1 Vastgoedbeleggingen

DAEB-VASTGOED EN NIET-DAEB VASTGOED IN EXPLOITATIE

De mutaties in de post DAEB-vastgoed in exploitatie en niet-DAEB vastgoed in exploitatie is als volgt:

	DAEB vastgoed in exploitatie	niet-DAEB vastgoed in exploitatie	Totaal
Aanschafwaarde	102.084	3.899	105.983
Cumulatieve herwaarderingen	206.074	3.928	210.002
Cumulatieve waardeverminderingen	-5.118	-496	-5.615
Stand per 31 december 2018	303.040	7.331	310.370
Investerings	285	0	285
Uitgaven na eerste waardering	0	0	0
Buitengebruikstellingen en afstotingen	-286	0	-286
Overboeking van vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	0	0	0
Waardemutatie als gevolg van de aanpassing van de complexindeling	-6.685	47	-6.638
Waardemutaties als gevolg van aanpassingen van de marktwaarde	23.147	588	17.091
Overige mutaties	429	-429	0
Stand per 31 december 2019	319.930	7.537	327.466
Aanschafwaarde	102.449	3.753	106.203
Cumulatieve herwaarderingen	220.685	4.509	225.194
Cumulatieve waardeverminderingen	-3.205	-726	-3.930
Stand per 31 december 2019	319.930	7.537	327.466

De post overige mutaties bestaat uit woningen die in de loop van het verslagjaar van niet-DAEB door mutatie DAEB zijn geworden.

De marktwaarde van het vastgoed is bepaald volgens de uitgangspunten van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde. Bij de bepaling van de marktwaarde per 31 december 2019 is gebruik gemaakt van de volgende parameters:

Parameters woonegelegenheden per 31-12-2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025 e.v.
Prijsinflatie	1,30%	1,50%	1,80%	2,00%	2,00%	2,00%
Loonstijging	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%
Bouwkostenstijging	3,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%
Leegwaardestijging	4,50%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Instandhoudingsonderhoud per vhe	€ 405 - € 1.758					
Gem. beheerskosten per vhe	€ 439 - € 447					
Gem.belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten per vhe	Gemeente Kaag en Braassem 0,21% en Gemeente Nieuwkoop 0,22%					
Verhuurdersheffing	0,562%	0,562%	0,563%	0,537%	0,538%	0,538%
Huurstijging boven prijsinflatie	1,00%	1,20%	1,30%	0,50%	0,50%	0,50%
Huurderving, als % van de huursom	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%
Gem. mutatiekans bij doorexpluiten per vhe	minimaal 2% en maximaal 50%					
Gem. mutatiekans bij uitpanden	minimaal 2% en maximaal 50%					
Verkoopkosten bij uitpanden	1,40%	1,40%	1,40%	1,40%	1,40%	1,40%

In het doorexploteerscenario wordt verondersteld dat de huur bij huren onder de liberalisatiegrens bij mutatie wordt aangepast naar de markthuur of de lagere maximale huur op grond van het woningwaarderingssstelsel.

Indien de maximale huur hoger is dan de liberalisatiegrens, is de nieuwe huur de markthuur. De overdrachtskosten, bestaande uit overdrachtsbelasting alsmede notaris- en registratiekosten, bedragen 3% van de berekende waarde van een verhuureenheid.

Parameters bedrijfsmatig en maatschappelijk vastgoed per 31-12-2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025 e.v.
Prijsinflatie	1,30%	1,50%	1,80%	2,00%	2,00%	2,00%
Instandhoudingsonderhoud per vhe	€ 5,60 of € 6,80 per m2 bvo					
Mutatieonderhoud per vhe	€ 9,40 of € 11,40 per m2 bvo					
Marketing	14% van de markthuur					
Beheerskosten per vhe als % van markthuur	2% - 3% van de markthuur					
Gem.belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten als % van de WOZ per vhe	0,25%	0,25%	0,25%	0,25%	0,25%	0,25%
Disconteringsvoet	5,57% - 6,47%					

De overdrachtskosten, bestaande uit overdrachtsbelasting alsmede notaris- en registratiekosten, bedragen 7% van de berekende waarde van een verhuureenheid.

Parameters parkeergelegenheden per 31-12-2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025 e.v.
Prijsinflatie	1,30%	1,50%	1,80%	2,00%	2,00%	2,00%
Instandhoudingsonderhoud per vhe	€ 52 of € 173	€ 52 of € 173	€ 52 of € 173	€ 52 of € 173	€ 52 of € 173	€ 52 of € 173
Marketing	0	0	0	0	0	0
Beheerskosten per vhe	€ 27 of € 38	€ 27 of € 38	€ 27 of € 38	€ 27 of € 38	€ 27 of € 38	€ 27 of € 38
Gem.belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten als % van de WOZ per vhe	0,24%	0,24%	0,24%	0,24%	0,24%	0,24%
Disconteringsvoet	5,94% - 6,03%					

De overdrachtskosten, bestaande uit overdrachtsbelasting alsmede notaris- en registratiekosten, bedragen 7% van de berekende waarde van een verhuureenheid.

Parameters intramuraal zorgvastgoed per 31-12-2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025 e.v.
Prijsinflatie	1,30%	1,50%	1,80%	2,00%	2,00%	2,00%
Instandhoudingsonderhoud per vhe	€ 9,00 per m2 bvo					
Beheerskosten per vhe als % van markthuur	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%
Gem.belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten als % van de WOZ per vhe	0,36%	0,36%	0,36%	0,36%	0,36%	0,36%
Disconteringsvoet	8,46%	8,46%	8,46%	8,46%	8,46%	8,46%

De belangrijkste uitgangspunten welke bij de bepaling van de marktwaarde verhuurde staat van het DAEB en niet-DAEB vastgoed in exploitatie zijn gehanteerd zoals hiervoor zijn uiteengezet. De volgende aspecten met een bijzondere invloed op de uitkomsten van de waardering kennen ten tijde van het opmaken van deze jaarrekening een bijzondere onzekerheid.

	Gehanteerde parameter	Mogelijke afwijking (bandbreedte)	Effect op de marktwaarde verhuurde staat (bandbreedte)
Disconteringsvoet	6,26%	-/- 0,5%	29.702.752
Mutatiekans	7,20%	+/+ 1,0%	9.310.860

Er zijn 2 scenario's doorgerekend om de gevoeligheid aan te geven van de betreffende parameter op de marktwaarde. Door de disconteringsvoet te verlagen met 0,5% neemt de marktwaarde met € 29,7 miljoen toe, door de mutatiekans te verhogen met 1,0% neemt de marktwaarde met € 9,3 miljoen toe. De beide parameters hebben daarmee een bijzondere invloed op de uitkomsten van de marktwaarde.

INSCHAKELING TAXATEUR

Het bedrijfsonroerendgoed wordt jaarlijks door een onafhankelijke en ter zake deskundige externe taxateur ingeschreven bij het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT –) getaxeed.

Bovenstaande is alleen van toepassing op twee bedrijfsruimten in de gemeente Kaag en Braassem. Deze twee ruimten zijn per 31-12-2019 getaxeed door een onafhankelijke externe taxateur. De taxatie van deze bedrijfsruimten hebben plaatsgevonden door Capital Value.

Beleidswaarde

Per 31 december 2019 is in totaal € 222 miljoen aan ongerealiseerde herwaarderingen in de overige reserves begrepen (2018: € 205 miljoen). De realisatie van deze herwaarderingsreserve is sterk afhankelijk van het beleid van Woondiensten Aarwoude. De mogelijkheid 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 en behoefte aan sociale (DAEB) huurwoningen.

Omdat de doelstelling van Woondiensten Aarwoude is om duurzaam te voorzien in passende huisvesting voor mensen die daar niet in kunnen voorzien, zal van het vastgoed in exploitatie slechts een beperkt deel vervreemd worden. Daarnaast zal bij de mutatie van de woning slechts in uitzonderingsituaties de huur worden verhoogd tot de markthuur en zijn de werkelijke onderhouds- en beheerskosten hoger dan ingerekend in de marktwaarde, voortvloeiend uit de beoogde kwaliteit- en beheersituatie van Woondiensten Aarwoude.

Dit betekent dat slechts een deel van de in de jaarrekening verantwoorde marktwaarde (en daarmee het eigen vermogen) in de toekomst zal worden gerealiseerd. Het bestuur van Woondiensten Aarwoude heeft een inschatting gemaakt van het gedeelte 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 en bedraagt circa € 194 miljoen. Het verschil tussen de marktwaarde en beleidswaarde ultimo 2018 bestaat uit de volgende onderdelen

Voor de beleidswaarde zijn dezelfde parameters (zoals de discontovoet gehanteerd) als genoemd in de tabellen van 61 t/m 63.

		x €1.000
Marktwaarde in verhuurde staat		327.466
Beschikbaarheid (doorexploiteren)	-18.634	
Betaalbaarheid (huren)	-138.514	
Kwaliteit (onderhoud)	20.165	
Beheer (beheerskosten)	4.504	
Beleidswaarde		194.987

Dit impliceert dat circa 41% van het totale eigen vermogen niet of eerst op zeer lange termijn realiseerbaar is. Gezien de volatiliteit van (met name) de beleidswaarde, is dit aan fluctuaties onderhevig.

ONROERENDE ZAKEN VERKOCHT ONDER VOORWAARDEN

	Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden
Aanschafwaarde	8.618
Cumulatieve herwaarderingen	1.594
Cumulatieve waardeverminderingen	-100
Stand per 31 december 2018	10.111
Investeringen	0
Uitgaven na eerste waardering	0
Buitengebruikstellingen en afstotingen	-327

	Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden
Overboeking van vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	0
Waardemutaties als gevolg van aanpassingen van de marktwaarde	707
Overige mutaties	0
Stand per 31 december 2019	10.492
Aanschafwaarde	8.291
Cumulatieve herwaarderingen	2.301
Cumulatieve waardeverminderingen	-100
Stand per 31 december 2019	10.492

ONROERENDE EN ROERENDE ZAKEN TEN DIENSTE VAN DE EXPLOITATIE

	Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie
Aanschafwaarde	2.694
Cumulatieve herwaarderingen	0
Cumulatieve waardeverminderingen	-1.714
Stand per 31 december 2018	980
Investeringen	368
Uitgaven na eerste waardering	0
Buitengebruikstellingen en afstotingen	0
Overboeking van vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	0
Waardemutaties als gevolg van aanpassingen van de marktwaarde	-59
Overige mutaties	-87
Stand per 31 december 2019	1.203
Aanschafwaarde	3.118
Cumulatieve herwaarderingen	0
Cumulatieve waardeverminderingen	-1.915
Stand per 31 december 2019	1.203

DAEB VASTGOED IN ONTWIKKELING

De mutaties in de post vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie zijn als volgt:

	Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie
<i>Stand per 31 december 2018</i>	
Verkrijgingsprijzen	8
Cumulatieve waardeverminderingen	0
Stand per 31 december 2018	8
<i>Mutaties 2019</i>	
Investeringen	3.091
Totaal mutaties	3.091
<i>31 december 2019</i>	
Verkrijgingsprijzen	3.098
Cumulatieve waardeverminderingen	0
Stand per 31 december 2019	3.098

18.2 Materieel Vaste Activa

(ON)ROERENDE ZAKEN TEN DIENSTE VAN DE EXPLOITATIE

Voor onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie worden de volgende componenten onderscheiden.

- > Grond geen afschrijvingen
- > Opstallen lineair 40 jaar
- > Inventaris en vervoermiddelen lineair 2 tot 5 jaar

De activa zijn verzekerd tegen brand- en stormschade, voor de herbouwkosten van het bezit.

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

18.3 Financiële vaste activa

De mutaties in de financiële vaste activa zijn in het navolgende schema samengevat:

	Latente belastingvordering	Overig	Totaal
Boekwaarde 1 januari 2019	179	0	179
<i>Mutaties</i>			
Rente vrijval	0		0
Rente	0		0
Ontvangen bijdrage	0		0
Mutatie latenties	-179	0	-179
Totaal mutaties	-179	0	-179
Boekwaarde 31 december 2019	0	0	0

De samenstelling van verwerkte en niet opgenomen beschikbare verrekenbare tijdelijke verschillen en compensabele verliezen is als volgt:

	31-12-2019			31-12-2018		
	Opgenomen onder financiële vaste activa	Opgenomen onder vlottende activa	Niet verwerkt	Opgenomen onder financiële vaste activa	Opgenomen onder vlottende activa	Niet verwerkt
Voorwaartse verliescompensatie	0	0	0	0	0	0
Onroerend goed in exploitatie - verkopen	0			-21	0	0
Onroerend goed in exploitatie - afschrijvingspotentieel	0			207	0	0
Disagio leningportefeuille	0			0	0	0
Onroerend goed tdv exploitatie	0			-8	0	0
Immateriële vaste activa	0			1	0	0
	0			179	0	0

Voor verdiscontering toegepaste percentage:	31-12-2019	31-12-2018
Gemiddeld rentepercentage leningen	3,89%	3,67%
VPB correctie 25%	0,97%	0,92%
	2,92%	2,75%

18.4 Vlottende activa

Toelichting gemiddelde looptijd van de verplichtingen en vorderingen

	31-12-2019	31-12-2018
Huurdebiteuren	74	78
Gemeenten	0	0
Belastingen en premies sociale verzekeringen	1.252	1.252
Overige vorderingen	16	0
Overlopende activa	138	129
	1.480	1.459

Alle vorderingen hebben een resterende looptijd korter dan een jaar.

De reële waarde van de vorderingen benadert de boekwaarde ervan, gegeven het kortlopende karakter.

Huurdebiteuren	31-12-2019	31-12-2018
Huurdebiteuren	145	162
Voorziening dubieuze debiteuren	-71	-84
Totaal huurdebiteuren	74	78

Belastingen en premies sociale verzekeringen	31-12-2019	31-12-2018
Omzetbelasting	0	0
Vennootschapsbelasting	1.252	1.252
Totaal belastingen en sociale premies	1.252	1.252

Overige vorderingen	31-12-2019	31-12-2018
Overige huurdebiteuren	11	0
Overige	5	0
Totaal overige vorderingen	16	0

Overlopende activa	31-12-2019	31-12-2018
Vooruitbetaalde assurantiepremie	18	60
Overlopende saldi servicekosten	114	52
Overige	6	16
Totaal overlopende activa	138	129

18.5 Liquide middelen

	31-12-2019	31-12-2018
ABN AMRO Bank N.V.	11	9
ABN AMRO Bank N.V. spaartegoeden	6.707	8.007
Bank Nederlandse Gemeenten (BNG)	343	1.986
Kas	0	1
	7.061	10.002

De liquide middelen staan ter vrije beschikking van de stichting. De spaartegoeden zijn direct opneembaar.

18.6 Eigen vermogen

HERWAARDERINGSRESERVE

Het verloop van de herwaarderingsreserve is als volgt:

	31-12-2019	31-12-2018
Stand per 31 december	205.360	167.849
Mutatie door herwaardering	16.474	37.629
Realisatie verkoop	-221	-118
Stand per 31 december	221.613	205.360

OVERIGE RESERVES

Het verloop van de overige reserves is als volgt:

	31-12-2019	31-12-2018
Stand per 31 december	83.022	77.596
Winstverdeling over het jaar excl herwaardering	-7.440	5.307
Overige mutaties	221	118
Stand per 31 december	75.803	83.022

In 2019 is één woning teruggekocht onder voorwaarden en in de verhuur genomen.

Van het saldo van de overige reserves is sinds 1 januari 1995 € 2,3 miljoen geormerkt voor betaling van eventuele kosten van bodem- en asbestsanering bij het woningbezit van de gemeente Kaag en Braassem. Momenteel zijn geen situaties bekend waarbij bodem- en asbestsanering aan de orde zijn.

Overeenkomstig de statuten van de stichting dient Woondiensten Aarwoude het gehele vermogen binnen de kaders van de Woningwet en afgeleid het BTIV te besteden.

STATUTAIRE RESULTAATBESTEMMING

Woondiensten Aarwoude heeft statutair bepaald dat zij uitsluitend in het belang van de volkshuisvesting werkzaam is. Het resultaat wordt dan ook conform artikel 1 lid 4 en artikel 2 lid 2 van de statuten van de stichting toegevoegd aan de overige reserves.

De herwaardering van de marktwaarde wordt toegevoegd aan de herwaarderingsreserve. In verband met een afspraak uit het verleden met de voorganger van de gemeente Kaag en Braassem wordt in afwijking van de statuten het behaalde resultaat uit verkoop van onroerende zaken ten gunste gebracht van de reserve onrendabele investeringen.

VOORSTEL RESULTAAT BESTEMMING

De resultaatbestemming is vooruitlopend op en onder voorbehoud van de goedkeuring door de Raad van Commissarissen reeds in de jaarrekening verwerkt. Het gehele resultaat is als volgt verdeeld:

(x € 1.000)	
Toevoeging herwaarderingsreserve	16.474
Toevoeging overige reserves	-7.440
	9.034

18.7 Voorzieningen

VOORZIENING ONRENDABELE INVESTERING VERBETERING

De mutaties in de voorziening zijn in het navolgende schema samengevat:

	31-12-2019	31-12-2018
Boekwaarde per 1 januari	0	0
Toevoeging voorziening verbetering	12.799	0
Geboekte uitgaven 2019	-954	0
Boekwaarde per 31 december	11.845	0

De voorziening heeft betrekking op het project voor de verduurzaming van de 104 woningen in Woubrugge, Leimuiden en Langeraar. Omdat het effect op de marktwaarde bij toepassing van de basisversie van het handboek nihil bedraagt heeft de voorziening betrekking op de volledige investering.

Wij hebben een analyse gedaan, bij een stijging van de leegwaarde van de 104 woningen met 10%, is de afboeking € 495.000 lager. Gezien de onzekerheid over dit percentage is dit voorzichtigheidshalve niet ingerekend.

VOORZIENING ONRENDABELE INVESTERING NIEUWBOUW

Er zijn geen mutaties in deze voorziening.

	31-12-2019	31-12-2018
Boekwaarde per 1 januari	0	0
Boekwaarde per 31 december	0	0

Van de voorzieningen is een bedrag van € 0 als langlopend (langer dan een jaar) aan te merken.

18.8 Langlopende schulden

	2019 looptijd korter dan vijf jaar	2019 looptijd langer dan vijf jaar	2019 totaal	2019 rentevoet	2018 totaal	2018 rentevoet
Leningen overheid	132	597	728	4,20%	758	4,20%
Leningen kredietinstellingen	12.042	14.624	26.666	3,89%	27.090	3,66%
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	0	10.064	10.064	0,00%	9.827	0,00%
Overige schulden	0	0	0	0,00%	0	0,00%
Totaal	12.174	25.285	37.459		37.674	

Aflossingsverplichtingen binnen 12 maanden na afloop van het jaar zijn opgenomen onder de kortlopende schulden. De aflossingsverplichting voor 2020 bedraagt ruim € 0,5 miljoen (2019: € 4,4 miljoen).

De marktwaarde van de leningenportefeuille bedraagt € 42,1 miljoen

	Leningen overheid	Leningen krediet- instellingen	Totaal
Stand per 1 januari 2019	786	31.491	32.277
Bij: nieuwe leningen	0	0	0
Af: aflossingen	28	4.401	4.429
Stand per 31 december 2019	758	27.090	27.847
Af: kortlopend deel	29	424	453
Langlopend deel per 31 december 2019	728	26.666	27.394

Bovenstaande bedragen zijn conform het leningenoverzicht per 31 december 2019.

Hieronder zijn begrepen leningen met een gemiddelde rente van 3,89% (2018: 3,67%, inclusief transitorisch rente).

Door Woondiensten Aarwoude is een volmacht verstrekt aan het WSW voor alle onderliggende woongelegenheden (onderpand).

De per 31 december 2019 door het WSW geborgde leningen bedragen in totaal € 27,1 miljoen.

VERPLICHTINGEN UIT HOOFDE VAN ONROERENDE ZAKEN VERKOCHT ONDER VOORWAARDEN

	31-12-2019	31-12-2018
Stand per 1 januari		
Terugkoopverplichting ontstaan bij overdracht	9.827	10.444
Verminderen/vermeerderingen	0	0
	9.827	10.444
Mutaties:		
Verkochte woningen onder voorwaarden	0	0
Waardeverandering terugkoopverplichting na taxatie	603	672
Terugkoop woningen	-365	-1.290
Overige mutaties	0	0
	237	-617
Stand per 31 december		
Terugkoopverplichting ontstaan bij overdracht	10.064	9.827
Verminderen/vermeerderingen	0	0
	10.064	9.827

In 2019 is één woning teruggekocht en in de verhuur genomen. Daarnaast is het koopgarant gedeelte van een andere woning door de huidige eigenaar afgekocht.

18.9 Kortlopende schulden

	31-12-2019	31-12-2018
Schulden aan kredietinstellingen	453	4.429
Schulden aan gemeenten	0	0
Schulden aan leveranciers	2.239	225
Belastingen en premies sociale verzekeringen	490	1.566
Overige schulden	26	18
Overlopende passiva	873	816
	4.081	7.055

De kortlopende schulden hebben een resterende looptijd van korter dan een jaar. De reële waarde van de kortlopende schulden benadert de boekwaarde vanwege het kortlopende karakter ervan.

Schulden aan kredietinstellingen	31-12-2019	31-12-2018
Aflossingsverplichtingen leningen kredietinstellingen	453	4.429
Bank Nederlandse Gemeenten	0	0
	453	4.429

Schulden aan leveranciers	31-12-2019	31-12-2018
Schulden aan leveranciers	2.239	225

Belastingen en premies sociale verzekeringen	31-12-2019	31-12-2018
Vennootschapsbelasting	442	1.535
Omzetbelasting	2	4
Loonbelasting	44	28
	490	1.566

Overige schulden	31-12-2019	31-12-2018
Terugkoopverplichting verkopen onder voorwaarden	0	0
Optieovereenkomsten nieuwbouw	0	0
Verlofuren personeel	19	14
Overige schulden	7	4
	26	18

Overlopende passiva	31-12-2019	31-12-2018
Rente	550	588
Vooruitontvangen huur	100	115
Overlopende passiva	0	0
Vooruitontvangen servicekosten	224	113
Reservering accountantskosten	0	0
Huur en servicekosten kantoor	0	0
	873	816

18.10 Niet in de balans opgenomen activa en verplichtingen

KREDIET FACILITEIT

De Bank Nederlandse Gemeenten heeft een krediet faciliteit in rekening courant ter beschikking gesteld van maximaal € 0,9 miljoen. Het rentetarief van de rekening-courantfaciliteit bedraagt het EURIBOR tarief op jaarbasis met een opslag van 0,25% voor opgenomen bedragen tot € 0,9 miljoen en een opslag van 5% voor bedragen vanaf € 0,9 miljoen.

De rekening-courantfaciliteit heeft een looptijd voor onbepaalde tijd.

BORGSTELLING EN OBLIGO WSW

Als borgstelling voor de geldverstrekker wordt door Woondiensten Aarwoude gebruik gemaakt van borgstelling door het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW). Door borging van het WSW kan ten behoeve van sociale woningbouw (en specifiek benoemd maatschappelijk vastgoed) relatief goedkoop worden geleend. Als "achtervang" in deze borgstelling participeren zowel de corporaties, de rijksoverheid als ook de gemeente waar de sociale woningbouw wordt gerealiseerd.

Het WSW beoordeelt ieder jaar de kredietwaardigheid van Woondiensten Aarwoude in het kader van haar borgstelling. Op 7 oktober 2019 is bericht ontvangen dat Woondiensten Aarwoude op basis van de prognosegegevens voor de jaren 2019 tot en met 2021 voldoet aan de "eisen van kredietwaardigheid", en dat voor Woondiensten Aarwoude het volume is vastgesteld dat in aanmerking komt voor borging. Voor de jaren 2020 en 2021 bedraagt het volume respectievelijk € 42,2 miljoen en € 54,0 miljoen.

Het WSW heeft het obligotarief vastgesteld op 3,85% (2018: 3,85%) over de schuldrestant per 31 december 2019. Per 31 december 2019 bedraagt dit bedrag € 1,043 miljoen (2018: € 1,212 miljoen).

SANERINGSHEFFING

WDA moet mogelijk de komende jaren nog bijdragen aan door de Autoriteit woningcorporaties opgelegde saneringsheffingen. Deze middelen worden ingezet om noodlijdende corporaties financieel er weer bovenop te helpen.

UITGESTELDE BELONINGEN PERSONEEL

Uitgestelde beloningen personeel zijn toekomstige gratificatieverplichtingen voor te bereiken dienstjubilea. Het 12½-jarig dienstjubileum is een bruto uitkering, het 25-, 40-jarig dienstjubileum en de uitkering bij einde dienstverband zijnde pensionering is een bruto en/of een netto uitkering. De omvang van de uitgestelde beloningen personeel is niet substantieel, waardoor deze niet is opgenomen in de balans.

	31-12-2019	31-12-2018
12½-jarig dienstverband	5	4
25-jarig dienstverband	12	11
40-jarig dienstverband	11	14
Pensioengerechtigde leeftijd	23	21
Totaal uitgestelde beloningen personeel	51	50

18.11 Verbonden partijen

Als verbonden partij worden aangemerkt alle rechtspersonen waarover overheersende zeggenschap, gezamenlijke zeggenschap of invloed van betekenis kan worden uitgeoefend. Ook rechtspersonen die overwegende zeggenschap kunnen uitoefenen worden aangemerkt als verbonden partij. Ook de statutaire directieleden, andere sleutelfunctionarissen in het management van Woondiensten Aarwoude en nauwe verwanten zijn verbonden partijen. Er zijn in 2019 geen verbonden partijen.

19. Toelichting op de winst- en verliesrekening functioneel model

(x € 1.000)

19.1 Huuropbrengsten

	Daeb 2019	Niet-Daeb 2019	Totaal 2019	2018
Te ontvangen netto huur	13.698	378	14.076	13.818
Af: Huurderving				
a. wegens leegstand	29	1	30	24
b. wegens oninbaar			0	0
Totaal	13.669	377	14.046	13.794

De geografische onderverdeling van de netto huuropbrengsten kan als volgt worden weergegeven:

	Daeb 2019	Niet-Daeb 2019	Totaal 2019	2018
Gemeente Kaag en Braassem	8.053	217	8.270	8.134
Gemeente Nieuwkoop	5.616	160	5.776	5.660
Totaal	13.669	377	14.046	13.794

Specificatie Huuropbrengst 2019 (x €1.000):

	Woonruimte	Bedrijfsruimte	Maatschappelijk Vastgoed	Parkeer-gelegenheden	Overigen	Totaal
Huur DAEB	13.304	0	9	0	357	13.669
Huur Niet-DAEB	333	41	0	3	0	377
	13.637	41	9	3	357	14.046

Deze specificatie is conform de RTIV 3.4.6 toegevoegd.

19.2 Opbrengsten servicecontracten

	Daeb 2019	Niet-Daeb 2019	Totaal 2019	2018
Te ontvangen vergoedingen servicecontracten	151	10	161	238
Af: Derving				
a. wegens leegstand en oninbaarheid	1	0	1	1
Totaal vergoedingen	150	10	160	237

19.3 Lasten servicecontracten

	Daeb 2019	Niet-Daeb 2019	Totaal 2019	2018
Service abonnement	44	2	46	42
Schoonmaakkosten	17	1	18	16
Energie en waterverbruik	161	2	163	133
VVE bijdragen	59	0	59	56
Verzekering	33	1	34	32
Overige	-99	5	-94	-34
Doorbelaste salariskosten inclusief sociale lasten en pensioen	27	0	27	27
Overige indirecte kosten	18	0	18	14
Totaal	260	11	272	286

19.4 Lasten verhuur en beheeractiviteiten

	Daeb 2019	Niet-Daeb 2019	Totaal 2019	2018
Aankoopkosten woningen VOV	9	0	9	30
Verhuurdersheffing	1.941	0	1.941	1.926
Doorbelaste salariskosten inclusief sociale lasten en pensioen	623	10	633	621
Overige indirecte kosten	408	7	415	354
Totaal	2.981	16	2.997	2.931

19.5 Lasten onderhoudsactiviteiten

	Daeb 2019	Niet-Daeb 2019	Totaal 2019	2018
Onderhoudsuitgaven (niet cyclisch)	641	11	652	652
Onderhoudsuitgaven (cyclisch)	1.940	13	1.953	1.878
Dekking uren medewerker onderhoud	-69	0	-69	-67
Indirecte kosten	587	10	597	570
Totaal	3.099	34	3.133	3.033
De onderhoudsuitgaven zijn te verdelen in:				
Planmatig onderhoud	1.940	13	1.953	1.878
Mutatie onderhoud	246	1	247	262
Klachten onderhoud	395	10	405	390
Dekking uren medewerker onderhoud	-69	0	-69	-67
Doorbelaste salariskosten inclusief sociale lasten en pensioen	354	6	360	363
Overige indirecte kosten	233	3	236	207
Totaal	3.099	34	3.133	3.033

19.6 Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

	Daeb 2019	Niet-Daeb 2019	Totaal 2019	2018
Belastingen	553	11	564	553
Bijdrage Autoriteit Woningcorporaties	13	0	13	14
Bijdrage saneringsfonds	0	0	0	156
Verzekeringen	40	1	41	39
Contributie	16	0	16	16
Overige directe exploitatielasten	35	0	35	60
Totaal	657	11	668	839

19.7 Verkopen vastgoedportefeuille

	Daeb 2019	Niet-Daeb 2019	Totaal 2019	2018
Opbrengst verkopen bestaand bezit	775	0	775	663
Verkoopkosten	10	0	10	10
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	765	0	765	654
Doorbelaste salariskosten inclusief sociale lasten en pensioen	61	0	61	63
Overige indirecte kosten	40	0	40	36
Toegerekende organisatiekosten	102	0	102	99
Marktwaaarde verkochte vastgoedportefeuille	286	0	286	260
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	377	0	377	295

Specificatie Verkoopprijs DAEB en niet-DAEB

	Toekomstige bewoners	Andere partijen
Verkoopprijs verkochte huurwoningen DAEB	775	0
Verkoopprijs verkochte huurwoningen Niet-DAEB	0	0

19.8 Waardeveranderingen vastgoedportefeuille

	Daeb 2019	Niet-Daeb 2019	Totaal 2019	2018
Afwaardering projectkosten	-12.799	0	-12.799	-17
Waardeverandering onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	-9	0	-9	-11
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-12.808	0	-12.808	-28
Herwaardering in verband met marktwaarde	16.403	635	17.038	38.830
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	16.403	635	17.038	38.830
Waardeverandering onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	9	745	754	841
Waardeverandering verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	0	-603	-603	-672
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille VOV	9	143	152	169
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	3.604	778	4.382	38.970

19.9 Netto resultaat overige activiteiten

	Daeb 2019	Niet-Daeb 2019	Totaal 2019	2018
Vergoeding administratiekosten en beheervergoeding	44	1	45	36
Opbrengst diversen	23	0	23	20
Opbrengst overige activiteiten	67	1	68	56
Doorbelaste salariskosten inclusief sociale lasten en pensioen	14	0	14	14
Overige indirecte kosten	9	0	9	8
Kosten overige activiteiten	23	0	23	22
Netto resultaat overige activiteiten	44	0	44	34

19.10 Overige organisatiekosten

	Daeb 2019	Niet-Daeb 2019	Totaal 2019	2018
	29	0	29	28

19.11 Leefbaarheid

	Daeb 2019	Niet-Daeb 2019	Totaal 2019	2018
Mens gerelateerde leefbaarheid	6	0	6	6
Doorbelaste salariskosten inclusief sociale lasten en pensioen	42	1	43	43
Overige indirecte kosten	28	0	28	24
	76	1	77	73

19.12 Financiële baten en lasten

	Daeb 2019	Niet-Daeb 2019	Totaal 2019	2018
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	0	0	0	0
Rente langlopende schulden:				
- Leningen overheid	32	0	32	34
- Leningen kredietinstellingen	1.137	1	1.138	1.196
- Overige schulden		0	0	0
Rente kortlopende schulden:				
- Overige schulden	12	0	12	7
Rentelasten	1.182	0	1.182	1.237
Saldo financiële baten en lasten	1.182	0	1.182	1.237

19.13 Belastingen

	Daeb 2019	Niet-Daeb 2019	Totaal 2019	2018
Acute belastingen boekjaar	1.192	250	1.442	1.392
Acute belastingen voorgaande jaren	-4	0	-4	408
Mutatie latente belastingen	179	0	179	168
	1.367	250	1.617	1.968

De effectieve belastingdruk is 15,2% (2028: 4,3%). Dit wijkt af van het wettelijk tarief vennootschapsbelasting van 25% door verschillen tussen het commercieel en fiscaal resultaat.

Het fiscale resultaat over 2019 op basis van fiscale waarderingsgrondslagen bedraagt ongeveer 6,0 miljoen en kan als volgt afgeleid worden van het resultaat voor belasting in de winst- en verliesrekening:

	2019	2018
Resultaat voor belasting	10.630	44.630
Af: waardeveranderingen (overige en ongerealiseerd)	-4.382	-38.999
Af: Fiscaal lagere boekwinst verkoop bezit	-466	-1
Af: Fiscaal hogere afschrijvingen	-164	-204
Bij: Overige aanpassingen	404	97
Fiscaal belastbaar bedrag	6.022	5.523

19.14 Toelichting op diverse posten uit de functionele winst- en verliesrekening

T1 Overige organisatiekosten (x € 1.000)	2019	2018
Afschrijvingen zie T2	87	62
Personeelslasten zie T3	1.157	1.149
Huisvestingskosten	83	72
Kosten intern toezicht	65	83
Vervoermiddelen	23	24
Kantoorkosten	242	213
Externe deskundigheid	234	158
Overige algemene kosten	23	42
	1.915	1.803

Opgegeven worden de lasten geboekt in het boekjaar waarin de (controle-) werkzaamheden worden/zijn verricht ('over het boekjaar'). Deze methode impliceert dat alleen de lasten vermeld worden die in het boekjaar in rekening zijn gebracht.

Voor de toerekening van de organisatiekosten is in de jaarrekening 2019 nog geen rekening gehouden met de nieuwe voorschriften uit de Handleiding toepassen functionele indeling winst- en verliesrekening bij corporaties van 11 december 2019 van SBR Wonen. Vanaf 2020 wordt hiermee bij het opstellen van de jaarrekening rekening gehouden.

Organisatiekosten functionele model

De organisatiekosten worden op basis van een verdeelsleutel verdeeld over de verschillende exploitaties (conform indeling Winst- en Verliesrekening). De verdeelsleutel is bepaald op basis van een inschatting per exploitatie van de benodigde arbeidstijd per afdeling. De verdeelsleutels zijn als volgt:

(x € 1.000)	% 2019	2019	2018
Lasten servicecontracten	2%	45	42
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	55%	1.048	975
Lasten onderhoudsactiviteiten	31%	597	570
Lasten verkoop vastgoedportefeuille	5%	102	99
Overige Activiteiten	1%	23	22
Overige Organisatiekosten	2%	29	28
Leefbaarheid	4%	71	67
	100%	1.915	1.803

Als gevolg van een wijziging in de organisatie is er een licht gewijzigde toerekening.

T2 Afschrijvingen	2019	2018
Onroerende zaken ten dienste van exploitatie	87	62
T3 Personeelskosten	2019	2018
Lonen en salarissen	873	899
Sociale lasten	156	136
Pensioenlasten	128	114
	1.157	1.149

Het gemiddeld aantal fte bedroeg gedurende het boekjaar 2019 13,85 (2018: 13,05).

De personeelskosten zijn als volgt gealloceerd:	2019	2018
Lasten servicekosten	27	27
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	633	621
Lasten onderhoudsactiviteiten	360	363
Toegerekende organisatiekosten (vastgoed in ontwikkeling)	0	0
Toegerekende organisatiekosten (verkoopactiviteiten)	61	63
Overige organisatiekosten	75	75
	1.157	1.149

19.15 Overige

ACCOUNTANTSHONORARIA

In het boekjaar zijn de volgende bedragen aan accountantshonoraria ten laste van het resultaat gebracht:

2019	PWC	MAZARS	Deel Advies
Onderzoek van de jaarrekening		84	
Andere controleopdrachten			
Adviesdiensten op fiscaal terrein	24		11
Andere niet-controle diensten	24	84	11
2018	PWC	MAZARS	Deel Advies
Onderzoek van de jaarrekening		61	
Andere controleopdrachten			
Adviesdiensten op fiscaal terrein	51		3
Andere niet-controle diensten			
	51	61	3

Bovenstaande honoraria betreffen uitsluitend de werkzaamheden die bij de Stichting zijn uitgevoerd door onafhankelijke accountantsorganisaties en externe onafhankelijke accountants zoals bedoeld in art. 1, lid 1 Wta (Wet toezicht accountantsorganisaties).

20. Toelichting Splitsing DAEB en niet-DAEB

(x € 1.000)

Conform RJ uiting 2019-1 treft u hier de winst- en verliesrekening functioneel model gesplitst

	Ref.	Daeb 2019	Niet-Daeb 2019	Totaal 2019	2018
Huuropbrengsten	19.1	13.669	377	14.046	13.794
Opbrengsten servicecontracten	19.2	150	9	160	237
Lasten servicecontracten	19.3	-260	-11	-272	-286
Overheidsbijdragen		0	0	0	0
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	19.4	-2.981	-16	-2.997	-2.931
Lasten onderhoudsactiviteiten	19.5	-3.099	-33	-3.132	-3.033
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	19.6	-656	-12	-668	-839
Netto resultaat exploitatie van vastgoedportefeuille		6.823	314	7.137	6.944
Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling		0	0	0	0
Lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling		0	0	0	0
Toegerekende organisatiekosten		0	0	0	0
Toegerekende financieringskosten		0	0	0	0
Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling		0	0	0	0
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	19.7	764	0	764	653
Toegerekende organisatiekosten	19.7	-100	-2	-102	-99
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	19.7	-286	0	-286	-260
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille		378	-2	377	295
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	19.8	-12.808	0	-12.808	-28
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	19.8	16.403	635	17.038	38.830
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	19.8	18	134	152	169
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop		0	0	0	0
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille		3.613	769	4.382	38.970
Opbrengst overige activiteiten	19.9	67	1	68	56
Kosten overige activiteiten	19.9	-23	0	-23	-22
Netto resultaat overige activiteiten		44	1	45	34
Overige organisatiekosten	19.10	-29	0	-30	-28
Kosten omtrent leefbaarheid	19.11	-76	-1	-77	-73
Waardeveranderingen van financiële vaste activa en van effecten		0	0	0	0
Opbrengst van vorderingen die tot de vaste activa behoren en van effecten		0	0	0	0
Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten	19.12	0	0	0	0
Rentelasten en soortgelijke kosten	19.12	-1.182	0	-1.182	-1.237
Totaal van financiële baten en lasten		-1.182	0	-1.182	-1.236
TOTAAL VAN RESULTAAT VOOR BELASTINGEN		9.571	1.080	10.652	44.904
Belastingen	19.13	-1.347	-270	-1.617	-1.968
Resultaat uit deelnemingen		0	0	0	0
TOTAAL VAN RESULTAAT NA BELASTINGEN		8.224	810	9.034	42.936

Conform RJ uiting 2019-1 het gesplitste kasstroomoverzicht.

x € 1.000

Kasstroomoverzicht	2019 DAEB	NDAEB	2019 Totaal	2018 Totaal
1. Operationele activiteiten				
Ontvangsten:				
1.1 Huurontvangsten	13.663	377	14.040	13.834
1.2 Vergoedingen	241	9	251	237
1.3 Overheidsontvangsten	0	0	0	0
1.4 Overige bedrijfsontvangsten	60	1	61	123
1.5 Ontvangen interest	0	0	0	0
<i>Totaal van ingaande kasstromen</i>	<i>13.964</i>	<i>387</i>	<i>14.351</i>	<i>14.194</i>
Uitgaven:				
1.7 Erfpacht	0	0	0	0
1.8 Betalingen aan werknemers	1.127	18	1.145	1.149
1.9 Onderhoudsuitgaven	2.455	24	2.479	2.530
1.10 Overige bedrijfsuitgaven	1.556	25	1.581	1.806
1.11 Betaalde interest	1.425	23	1.448	1.317
1.12 Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	13	0	13	170
1.13 Verhuurdersheffing	1.941	0	1.941	1.926
1.14 Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	5	0	5	6
1.15 Vennootschapsbelasting	2.224	35	2.259	1.505
<i>Saldo uitgaande kasstromen</i>	<i>10.747</i>	<i>125</i>	<i>10.871</i>	<i>10.409</i>
Totaal van kasstroom uit operationele activiteiten	3.217	263	3.480	3.786
2. (Des)investeringsactiviteiten				
2.1. MVA ingaande kasstroom				
2.2. Verkoopontvangsten bestaande huur	711	0	711	534
2.3. Verkoopontvangsten woongelegenheden (VOV) na inkoop in dPi periode	64	0	64	651
2.4. Verkoopontvangsten nieuwbouw	0	0	0	0
2.5. Verkoopontvangsten grond	0	0	0	0
2.6. (Des) Investeringsontvangsten overig	0	0	0	106
<i>Totaal van Ontvangsten uit hoofde van vervreemding van materiële vaste activa</i>	<i>775</i>	<i>0</i>	<i>775</i>	<i>1.291</i>
2.7. MVA uitgaande kasstroom				
2.8. Nieuwbouw huur	2.253	0	2.253	930
2.9. Woningverbetering	42	0	42	669
2.10. Aankoop	211	0	211	840
2.11. Nieuwbouw verkoop	0	0	0	0
2.12. Aankoop woongelegenheden (VOV) voor doorverkoop	0	0	0	384
2.13. Sloopuitgaven	0	0	0	0
2.14. Investerings overig	284	0	284	37
2.15. <i>Totaal van Verwerving van materiële vaste activa</i>	<i>2.789</i>	<i>0</i>	<i>2.789</i>	<i>2.859</i>

	Totaal van in- en uitgaande kasstroom MVA	-2.015	0	-2.015	-1.568
3.	FVA				
3.1	<i>Saldo in- en uitgaande kasstroom FVA</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>
	Totaal van kasstroom uit investeringsactiviteiten	-2.015	0	-2.015	-1.568
	Financieringsactiviteiten				
	Ingaand				
3.2	Nieuwe te borgen leningen	0	0	0	0
3.3	Nieuwe ongeborgde leningen	0	0	0	0
	Uitgaand				
3.4	Aflossing geborgde leningen	4.357	0	4.357	1.667
3.5	Aflossing ongeborgde leningen	50	0	50	750
	Totaal van kasstroom uit financieringsactiviteiten	-4.406	0	-4.406	-2.417
	Toename/Afname van geldmiddelen	-3.204	263	-2.941	-199
	Wijziging kortgeld	0	0	0	0
	Geldmiddelen aan het begin van de periode	9.167	835	10.002	10.202
	Geldmiddelen aan het einde van de periode	5.963	1.098	7.061	10.002
	Toename/afname van geldmiddelen	-3.204	263	-2.941	-199

De directe gelabelde DAEB of niet-DAEB posten, zijn 1 op 1 opgenomen uit het grootboek. Deze worden direct geboekt als DAEB of niet-DAEB op basis van de onderliggende woning. Bijvoorbeeld de huur van een niet-DAEB woning wordt als niet-DAEB huur gepresenteerd.

De indirecte posten worden op basis aantal woningen DAEB (98%, 1.951 van 1.982 woningen) en aantal woningen niet-DAEB (2%, 31 van 1.982 woningen) verdeeld tussen DAEB en niet-DAEB.

De niet-DAEB activiteiten bij Woondiensten Aarwoude hebben betrekking op 31 woningen en 2 bedrijfsruimten.

PERSONEELSKOSTEN

	Daeb 2019	Niet-Daeb 2019	Totaal 2019	2018
Lonen en salarissen	859	14	873	899
Sociale lasten	154	2	156	136
Pensioenlasten	126	2	128	114
	1.139	18	1.157	1.149

Het gemiddeld aantal fte bedroeg gedurende het boekjaar 2019 13,85 (2018: 13,05).

De personeelskosten zijn als volgt gealloceerd:	Daeb 2019	Niet-Daeb 2019	Totaal 2019	2018
Lasten servicekosten	27	0	27	27
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	623	10	633	621
Lasten onderhoudsactiviteiten	354	6	360	363
Toegerekende organisatiekosten (vastgoed in ontwikkeling)	0	0	0	0
Toegerekende organisatiekosten (verkoopactiviteiten)	60	1	61	63
Overige organisatiekosten	75	0	75	75
	1.139	18	1.157	1.149

21. Overige informatie

21.1 Werknemers

Gedurende het jaar 2019 had de corporatie gemiddeld 16 werknemers in dienst (2018: 15). Hiervan was niemand werkzaam in het buitenland (2018: 0).

21.2 Wet normering topinkomens

WNT-verantwoording 2019 Woondiensten Aarwoude

De WNT is bij Woondiensten Aarwoude slechts van toepassing op de directeur-bestuurder en de leden van de Raad van Commissarissen. De leden van het MT zijn geen topfunctionaris in de zin van de WNT, omdat zij geen leiding geven aan de gehele organisatie (artikel 1.1., onderdeel b van de WNT). Bij ziekte of afwezigheid kan alleen de RvC de bestuurder vervangen waar het gaat om zijn bestuurlijke taken.

De WNT is van toepassing op Woondiensten Aarwoude. Het voor Woondiensten Aarwoude toepasselijke bezoldigingsmaximum is in 2019 €114.000 (bezoldigingsklasse C Woningcorporaties).

Aantal verhuureenheden per 31 december 2017	2012
Aantal inwoners per 1 januari (bron: CBS)	
Kaag & Braassem	26.866
Nieuwkoop	28.626
Bezoldigingsklasse	C

1. Bezoldiging topfunctionarissen

Hieronder zijn de bezoldigingen van topfunctionarissen in beeld gebracht voor 2019:

1a. Leidinggevende topfunctionarissen met dienstbetrekking en leidinggevende topfunctionarissen zonder dienstbetrekking vanaf de 13e maand van de functievervulling alsmede degenen die op grond van hun voormalige functie nog 4 jaar als topfunctionaris worden aangemerkt

bedragen x € 1	D. Visser
Functiegegevens	Directeur-bestuurder
Aanvang en einde functievervulling in 2019	1/1- 31/12
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)	1,0
Dienstbetrekking?	Ja
Bezoldiging	
Beloning plus belaste onkostenvergoeding	91.853
Beloningen betaalbaar op termijn	15.397
Bezoldiging	107.250
Individueel toepasselijke bezoldigings-maximum	114.000
-/- Onverschuldigd betaald bedrag	0

Reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	n.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	n.v.t.
Gegevens 2018	
Functiegegevens	Directeur-bestuurder
Aanvang en einde functievervulling in 2018	1/1- 31/12
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)	1,0
Dienstbetrekking?	Ja
Bezoldiging	103.202
Beloning plus belaste onkostenvergoeding	88.424
Beloningen betaalbaar op termijn	14.778
Individueel toepasselijke bezoldigings-maximum	110.000

1c. Toezichthoudende topfunctionarissen

bedragen x € 1	A.W. Debets	A.W. Debets	J.W. Snik	J.S. Duttonhofer
Gegevens 2019				
Functiegegevens	[LID]	[VOORZITTER]	[VOORZITTER]	[VICE-VOORZITTER]
Aanvang en einde functievervulling in 2019	n.v.t.	1/1 - 31/12	n.v.t.	n.v.t.
Bezoldiging				
Totale bezoldiging	0	10.829	0	0
Individueel toepasselijke bezoldigings-maximum	0	17.100	0	0
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	0	0	0	0
Reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
Gegevens 2018				
Functiegegevens	[LID]	[VOORZITTER]	[VOORZITTER]	[VICE-VOORZITTER]
Aanvang en einde functievervulling in 2018	1/1 - 31/7	1/8 - 31/12	1/1 - 31/7	1/1 - 30-6

Bezoldiging				
Totale bezoldiging	4.179	4.443	6.335	3.500
Individueel toepasselijke bezoldigings-maximum	6.389	6.916	9.625	5.455
bedragen x € 1	A.H. Zwart	E.J. van Maarseveen	E.A. de Schipper	F. van Rhoon

Functiegegevens	[LID]	[LID]	[LID]	[LID]
Aanvang en einde functievervulling in 2019	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12
Bezoldiging				
Totale Bezoldiging	7.150	7.249	7.188	7.589
Individueel toepasselijke bezoldigings-maximum	11.400	11.400	11.400	11.400
-/- Onverschuldigd betaald bedrag en nog niet terugontvangen bedrag	0	0	0	0
Reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	n.v.t	n.v.t	n.v.t	n.v.t
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	n.v.t	n.v.t	n.v.t	n.v.t
Gegevens 2018				
Functiegegevens	[LID]	[LID]	[LID]	[LID]
Aanvang en einde functievervulling in 2018	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/4 - 31/12	1/9 - 31/12
Bezoldiging				
Totale bezoldiging	7.000	7.143	5.279	2.553
Individueel toepasselijke bezoldigings-maximum	11.000	11.000	8.288	3.543

OVERIGE RAPPORTAGEVERPLICHTINGEN OP GROND VAN DE WNT

Naast de hierboven vermelde topfunctionarissen zijn er geen overige functionarissen met een dienstbetrekking die in 2019 een bezoldiging boven het individueel toepasselijke drempelbedrag hebben ontvangen

21.3 Gebeurtenissen na balansdatum

De directeur-bestuurder van Stichting Woondiensten Aarwoude verklaart hierbij dat zich na de balansdatum de volgende gebeurtenissen hebben voorgedaan.

Er is één woning teruggekocht in 2020. Dit betreft de woning Graspieper 21.

CORONA CRISIS

De uitbraak van het virus heeft in de loop van december 2019 in China plaatsgevonden en de wereldwijde verspreiding en de daarbij behorende gevolgen en overheidsmaatregelen waren per jaareinde 2019 nog niet aan de orde of naar alle waarschijnlijkheid niet van invloed op de activiteiten van corporaties. Derhalve worden de gevolgen van de uitbraak van het coronavirus aangemerkt als gebeurtenissen na balansdatum die geen nadere informatie geven over de feitelijke situatie op balansdatum. Derhalve hoeven de gevolgen van de uitbraak niet in de jaarrekening 2019 zelf te worden verwerkt (geen cijfers aanpassen etc).

FUSIEONDERZOEK MEERWONEN:

Daarnaast is er in februari 2020 bekend gemaakt dat er een fusie onderzoek wordt opgestart met MeerWonen uit Roelofarendsveen. Het fusie-onderzoek is op dit moment nog niet gestart en daarmee valt er nog geen inzicht te geven op de invloed op de organisatie en de financiële cijfers.

Woubrugge, mei 2020

Woondiensten Aarwoude

Directeur-bestuurder,

mr. M.E.J. Meulen

Raad van Commissarissen

Voorzitter,

drs. A.W. Debets MSRE,

Lid

ir. A.H. Zwart

Lid

mr. E.J. van Maarseveen

Lid

drs. E.A. de Schipper

Lid

mr. F. van Rhoon

22. Overige gegevens

22.1 Controleverklaring van de onafhankelijke accountant



CONTROLEVERKLARING VAN DE ONAFHANKELIJKE ACCOUNTANT

Aan: de raad van commissarissen van Stichting Woondiensten Aarwoude

VERKLARING OVER DE IN HET JAARVERSLAG OPGENOMEN JAARREKENING 2019

ONS OORDEEL

Wij hebben de jaarrekening 2019 van Stichting Woondiensten Aarwoude te Woubrugge gecontroleerd.

Naar ons oordeel geeft de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening een getrouw beeld van de grootte en de samenstelling van het vermogen van Stichting Woondiensten Aarwoude op 31 december 2019 en van het resultaat over 2019 in overeenstemming met de vereisten voor de jaarrekening bij en krachtens artikel 35 van de Woningwet en de Wet normering topinkomens (WNT).

De jaarrekening bestaat uit:

1. de balans per 31 december 2019;
2. de winst- en verliesrekening over 2019; en
3. de toelichting met een overzicht van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en andere toelichtingen.

DE BASIS VOOR ONS OORDEEL

Wij hebben onze controle uitgevoerd volgens het Nederlands recht, waaronder ook de Nederlandse controlestandaarden en de Regeling Controleprotocol WNT 2019 vallen. Onze verantwoordelijkheden hiervan beschreven de sectie 'Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening'.

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

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



BENADRUKKING VAN DE WAARDERINGSGRONDSLAG VAN (EEN DEEL VAN) HET VASTGOED IN EXPLOITATIE

Wij vestigen de aandacht op de grondslagen voor balanswaardering van DAEB en niet-DAEB vastgoed in exploitatie zoals opgenomen in de jaarrekening op pagina 51 tot en met 53. Hierin staat beschreven dat Stichting Woondiensten Aarwoude een deel van haar vastgoed in exploitatie op grond van artikel 35 lid 2 van de Woningwet in overeenstemming met bijlage 2 van de Regeling Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting 2015 in het huidige en het voorgaande boekjaar waardeert tegen actuele waarde onder toepassing van de basisversie van het Handboek modelmatig waarden marktwaarde. Daarnaast is vermeld dat deze actuele waarde de basis is voor het berekenen van de beleidswaarde. Ons oordeel is niet aangepast als gevolg van deze aangelegenheid.

NALEVING ANTICUMULATIEBEPALING WNT NIET GECONTROLEERD

overeenstemming met het Controleprotocol WNT 2019 hebben anticumulatiebepaling, bedoeld in artikel 1.6a WNT artikel 5. lid 1 Uitvoeringsregeling WNT, niet gecontroleerd. Dit betekent dat wij niet hebben gecontroleerd of er wel of niet sprake is van een normoverschrijding door een leidinggevende topfunctionaris vanwege eventuele dienstbetrekkingen als leidinggevende topfunctionaris bij andere WNT-plichtige instellingen, alsmede of de in dit kader vereiste toelichting juist en volledig is.

VERKLARING OVER DE IN HET JAARVERSLAG OPGENOMEN ANDERE INFORMATIE

Naast de jaarrekening en onze controleverklaring daarbij, omvat het jaarverslag andere informatie, die bestaat uit:

Voorwoord:

1. Betaalbaarheid;
2. Beschikbaarheid;
3. Sociale problematiek;
4. Samenwerking;
5. Interne organisatie;
6. Geldstromen;
7. Risicoprofiel en Risicomanagement;
8. Algemeen;
9. Financiële gegevens;
10. Verslag van de raad van commissarissen over het jaar 2019; en Jaarrekening 2019;
11. Balans per 31 december 2019;
12. Winst- en verliesrekening;
13. Kasstroomoverzicht toegelaten instelling;
14. Algemene toelichting;
15. Grondslagen voor waardering van activa en passiva;
16. Grondslagen voor de resultaatbepaling;
17. Toelichting kasstroomoverzicht;

18. Toelichting op de balans;
19. Toelichting op de winst- en verliesrekening functioneel model;
20. Toelichting splitsing DAEB en niet-DAEB;
21. Overige informatie;
22. Overige gegevens; en
23. Kengetallen.

Op grond van onderstaande werkzaamheden zijn wij van mening dat de andere informatie: met de jaarrekening verenigbaar is en geen materiële afwijkingen bevat; alle informatie bevat die op grond van artikel 36 en 36a van de Woningwet is vereist.

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

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

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

BESCHRIJVING VAN VERANTWOORDELIJKHEDEN MET BETREKKING TOT DE JAARREKENING

VERANTWOORDELIJKHEDEN VAN HET BESTUUR EN DE RAAD VAN COMMISSARISSEN VOOR DE JAARREKENING

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

In dit kader is het bestuur tevens verantwoordelijk voor een zodanige interne beheersing die het bestuur noodzakelijk acht om het opmaken van de jaarrekening mogelijk te maken zonder afwijkingen van materieel belang als gevolg van fouten of fraude. Bij het opmaken van de jaarrekening moet het bestuur afwegen of de toegelaten instelling in staat is om haar werkzaamheden in continuïteit voort te zetten. Op grond van genoemd artikel 35 van de Woningwet moet het bestuur de jaarrekening opmaken continuïteitsveronderstelling, tenzij het bestuur het voornemen heeft om de toegelaten instelling te liquideren of de activiteiten te beëindigen of als beëindiging het enige realistische alternatief is. Het bestuur moet gebeurtenissen en omstandigheden waardoor gerede twijfel zou kunnen bestaan of de toegelaten instelling haar activiteiten in continuïteit kan voortzetten, toelichten in de jaarrekening.

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

ONZE VERANTWOORDELIJKHEDEN VOOR DE CONTROLE VAN DE JAARREKENING

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

Onze controle is uitgevoerd met een hoge mate maar geen absolute mate van zekerheid waardoor het mogelijk is dat wij tijdens onze controle niet alle materiële fouten en fraude ontdekken.

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

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

- het identificeren en inschatten van de risico's dat de jaarrekening afwijkingen van materieel belang bevat als gevolg van fouten of fraude, het in reactie op deze risico's bepalen en uitvoeren van controlewerkzaamheden en het verkrijgen van controle-informatie die voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel. Bij fraude is het risico dat een afwijking van materieel belang niet ontdekt wordt groter dan bij fouten. Bij fraude kan sprake zijn van samenspanning, valsheid in geschrifte, het opzettelijk nalaten transacties vast te leggen, het opzettelijk verkeerd voorstellen van zaken of het doorbreken van de interne beheersing;
- het verkrijgen van inzicht in de interne beheersing die relevant is voor de controle met als doel controlewerkzaamheden te selecteren die passend zijn in de omstandigheden. Deze werkzaamheden hebben niet als doel om een oordeel uit te spreken over de effectiviteit van de interne beheersing van de toegelaten instelling;
- het evalueren van de geschiktheid van de gebruikte grondslagen voor financiële verslaggeving en het evalueren van de redelijkheid van schattingen door het bestuur en de toelichtingen die daarover in de jaarrekening staan;
- het vaststellen dat de door het bestuur gehanteerde continuïteitsveronderstelling aanvaardbaar is. Tevens het op basis van de verkregen controle-informatie vaststellen of er gebeurtenissen en omstandigheden zijn waardoor gerede twijfel zou kunnen bestaan of de toegelaten instelling haar activiteiten in continuïteit kan voortzetten. Als wij concluderen dat er een onzekerheid van materieel belang bestaat, zijn wij verplicht om aandacht in onze controleverklaring te vestigen op de relevante gerelateerde toelichtingen in de jaarrekening. Als de toelichtingen inadequaat zijn, moeten wij onze verklaring aanpassen. Onze conclusies zijn gebaseerd op de controle-informatie die verkregen is tot de datum van onze controleverklaring. Toekomstige gebeurtenissen of omstandigheden kunnen er echter toe leiden dat een toegelaten instelling haar continuïteit niet langer kan handhaven;
- het evalueren van de presentatie, structuur en inhoud van de jaarrekening en de daarin opgenomen toelichtingen; en



het evalueren of de jaarrekening een getrouw beeld geeft van de onderliggende transacties en gebeurtenissen.

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

Wij bevestigen aan de raad van commissarissen dat wij de relevante ethische voorschriften over onafhankelijkheid hebben nageleefd. Wij communiceren ook met de raad over alle relaties en andere zaken die redelijkerwijs onze onafhankelijkheid kunnen beïnvloeden en over de daarmee verband houdende maatregelen om onze onafhankelijkheid te waarborgen.

Apeldoorn, 13 mei 2020

MAZARS ACCOUNTANTS N.V.

drs. F. Mazerier RA

23. Kengetallen

Boekjaar	2019	2018	2017	2016	2015
Gegevens woningbezit					
Zelfstandige woonegelegenheden					
Sociaal	1.951	1.951	1.941	1.901	1.891
Commercieel	31	33	34	45	52
	1.982	1.984	1.975	1.946	1.943
Onzelfstandige woonegelegenheden					
Zorgplaatsen in zorgcomplex	24	24	24	24	24
Woonwagendstandplaatsen	8	8	8	8	8
	32	32	32	32	32
	2.014	2.016	2.007	1.978	1.975
Garages	4	4	4	4	4
Parkeerplaatsen	6	6	6	6	6
Woningen in beheer	0	0	1	1	1
Bedrijfsruimten	3	3	3	3	3
	2.027	2.029	2.021	1.992	1.989
Woningen verkocht onder voorwaarden	53	53	61	71	76
WOZ waarde per woning	€ 192.890	180.690	171.845	170.520	165.215
Marktwaarde in verhuurde staat per woning	€ 165.220	156.437	136.257	130.576	121.714
Bedrijfswaarde per woning	€ 72.831	58.780	49.201	55.199	55.923
Aanschafwaarde per woning	€ 53.584	53.419	52.643	51.546	51.354
Beleidswaarde per woning	€ 98.379	84.196			
Mutaties woningbezit:					
- Aantal opgeleverde woningen	0	6	28	5	60
- Aantal opgeleverde parkeerplaatsen	0	0	0	0	0
- Aantal aangekochte woningen	1	5	10	4	5
- Aantal verkochte woningen	3	2	9	6	5
- Aantal uit voorraad genomen woningen ivm sloop	0	0	0	0	0
Aantal woningen naar prijsklasse:					
Goedkoop	201	222	243	265	279
Betaalbaar	1.343	1.281	1.248	1.131	1.088
Duur	317	362	390	381	410
> huurtoeslaggrens DAEB	90	86	60	124	114
> huurtoeslaggrens niet-DAEB	31	33	34	45	52

Boekjaar	2019	2018	2017	2016	2015
Kwaliteit					
Aantal reparatieverzoeken per woning	0,80	0,85	0,78	0,81	0,57
Aantal gevallen mutatieonderhoud per woning	0,05	0,05	0,07	0,07	0,10
Kosten niet planmatig onderhoud per woning	€ 324	323	362	294	344
Kosten planmatig onderhoud per woning	€ 970	932	945	956	452
Totaal onderhoud per woning	€ 1.293	1.255	1.307	1.250	795
Het verhuren van woningen					
Mutatiegraad	5,55	4,94	7,44	6,78	10,29
Huurachterstand in % van de jaarhuur	0,53%	0,57%	0,58%	0,46%	0,55%
Huurderving in % van de jaarhuur	0,21%	0,17%	0,23%	0,17%	0,52%
Financiële continuïteit					
Solvabiliteit	75,55	76,43	83,95	82,44	78,43
Liquiditeit : current ratio	2,09	1,62	2,56	3,56	1,34
quick ratio	2,09	1,62	2,56	3,56	1,34
netto werkkapitaal x € 1.000,00	4.460	4.406	6.599	7.024	3.393
Rentabiliteit eigen vermogen	3,04	14,89	6,58	9,92	4,36
Rentabiliteit vreemd vermogen	2,21	2,77	2,90	3,03	3,16
Rentabiliteit totale vermogen	2,91	13,26	5,99	8,71	4,10
Rentelast in % van het eigen vermogen	0,40%	0,43%	0,55%	0,64%	0,83%
Interne financiering per woning	€ 153.137	142.548	119.988	114.084	104.441
Cash-flow per woning	€ 11.064	21.686	8.208	11.722	4.743
Loan to value	14,28%	19,32%	12,89%	13,81%	17,54%
ICR	3,40	3,87	3,74	3,50	3,67
Balans en winst- en verliesrekening					
Per woning					
Eigen vermogen	€ 150.058	145.353	124.276	117.828	106.305
Huur opbrengsten	€ 7.087	6.953	6.835	6.826	6.425
Overige bedrijfslasten	€ 3.675	3.687	3.495	3.423	2.880
Per saldo betaalde rente	€ 596	623	690	755	883
Resultaat	€ 4.558	21.641	8.178	11.687	4.633
Personeelsbezetting einde boekjaar					
a. Technisch	6	6	6	6	6
b. Administratief	10	9	7	9	9
c. Aantal F.T.E.	13,9	13,4	12,1	13,8	13,8



