Bestuurs- en volkshuisvestelijk verslag

Woondiensten Aarwoude

2020

WOONDIENSTEN
AARWOUDE

Bestuurs- en volkshuisvestelijk Woondiensten Aarwoude

2020

Inhoudsopgave

Voorwoord		5
1.	Betaalbaarheid	9
2.	Beschikbaarheid	11
3.	Sociale problematiek	15
4.	Samenwerking	17
5.	Interne organisatie	21
6.	Geldstromen	25
7.	Risicoprofiel en Risicomanagement	27
8.	Algemeen	31
9.	Financiële gegevens	33
10.	Verslag van de Raad van Commissarissen over het jaar 2020	41
Jaarrekening 2020		51
11.	Balans per 31 december 2020	52
12.	Winst- en verliesrekening over 2020	54
13.	Kasstroomoverzicht toegelaten instelling	55
14.	Algemene toelichting	57
15.	Grondslagen voor waardering van activa en passiva	58
16.	Grondslagen voor de resultaatbepaling	63
17.	Toelichting kasstroomoverzicht	66
18.	Toelichting op de balans	67
19.	Toelichting op de winst- en verliesrekening functioneel model	78
20.	Toelichting Splitsing DAEB en niet-DAEB	85
21.	Overige informatie	88
22.	Overige gegevens	92
23.	Kengetallen	98

Voorwoord

Woondiensten Aarwoude heeft in 2019 haar nieuwe ondernemingsplan 'Goed Doen, werken aan verduurzaming en prettig wonen' gepresenteerd voor de periode 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. Hier is in 2020 stevig invulling aan gegeven.

Ondanks de pandemie zijn wij er samen in geslaagd om de betalingsachterstanden in 2020 zelfs te verminderen. In 2020 hebben wij gelukkig geen huisuitzettingen hoeven te doen. Wel zijn de sociale problemen in onze buurten en wijken flink toegenomen. Dit is een landelijke tendens die gelijk opgaat met de pandemie.

De kwetsbare huurders worden steeds beter begeleid. 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.

Trots ben ik op onze medewerkers die met alle beperkingen en ontberingen van de pandemie, goed en gemotiveerd hebben doorgewerkt. Uiteraard is het ook een vervelende en oncomfortabele zoektocht voor ons allemaal geweest. Wij zijn er samen in geslaagd om de dienstverlening voor de huurder en de woningzoekenden alsook de bedrijfsvoering op een verantwoord niveau te houden.

Trots ben ik ook op het, ondanks de pandemie, weer op orde krijgen van een krachtig nieuw bestuur voor onze huurdersparticipant de SBBA (Stichting Bewonersbelangen Aarwoude). Een nieuwe groep gemotiveerde en zeer geïnteresseerde leden gaat de huurdersparticipatie weer vormgeven. Een grote rol is voor hen weggelegd in de volkshuisvestelijke driehoek van huurdersorganisatie, gemeente en woningcorporatie.

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 CO^2-uitstoot, maar creëren we ook een prettiger woonklimaat voor bewoners. Een randvoorwaarde daarbij is dat onze huurders door de verduurzaming geen hogere woonlasten krijgen. Ook in 2020 hebben wij circa 100 woningen verduurzaamd naar nul-op-de-meter en zijn weer nieuwe duurzaamheidsprojecten gestart voor 2021 en 2022.

In 2020 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.

Ook in 2020 heeft Woondiensten Aarwoude de inkomensafhankelijke huurverhoging toegepast bij huishoudens die te veel geld verdienen voor een sociale huurwoning. Hiermee worden deze huishoudens gestimuleerd om door te stromen naar een koopwoning of een vrije sector huurwoning.

Ons woningbezit is in 2020 per saldo met 54 woningen toegenomen en komt hiermee op een totaal van 2.036 woningen.

Het financiële resultaat (€25,9 miljoen) voor 2020 is fors positiever dan geprognosticeerd. De hoofdoorzaak hiervan is een stijging (van €19,9 miljoen) van de marktwaarde van ons woningbezit. Een stijging van de marktwaarde van onze woningen is geen geld op de bankrekening van Woondiensten Aarwoude. Het geeft de waarde van onze woningen aan. Wij verkopen deze sociale huurwoningen niet maar blijven de woningen verhuren tegen een lage sociale huur. Onze goede financiële positie willen wij blijven inzetten voor onze (toekomstige) huurders.

Woondiensten Aarwoude heeft ook minder geïnvesteerd en kosten gemaakt aan onderhoud dan vooraf begroot. Voor het jaar 2021 is gestart met een uitgebreide externe analyse, adviezen en personele aanpassingen om het jaarlijks terugkerend beeld van verschillen tussen prognose en realisatie van het onderhoud aan vastgoed opgelost te krijgen.

Ook voor het jaar 2021 is de pandemie een grote uitdaging voor de huurders, voor de beheersbaarheid, en medewerkers van Woondiensten Aarwoude. Naast die uitdaging zetten wij in op een verdere kwantitatieve en kwalitatieve versterking van de organisatie. Samen met de medewerkers werken wij in 2021 aan Groei! van medewerkers en management. Door openheid, het nemen van regie en naleven van (interne) klantbewustheid, streven wij naar samen goed doen én kennis delen.

Ook werken wij in 2021 aan een grotere aansluiting van onze middelen op de volkshuisvestelijke opgave in ons werkgebied. Hiervoor kijken wij ook naar een nauwere samenwerking met Woningstichting Nieuwkoop en Vestia.

In de partijprogramma's van de politieke partijen van de Tweede Kamer verkiezingen 2021 hebben de meeste partijen een vermindering van de verhuurderheffing voor de woningcorporaties opgenomen. Deze vermindering van de verhuurderheffing is voornamelijk gekoppeld aan het investeren in nieuwbouwwoningen en verduurzaming van de bestaande woningvoorraad. De formatie van de nieuwe coalitie bevindt zich in het beginstadium.

In februari 2021 is de Actieagenda Wonen gepubliceerd. Dit document is ondertekend door 33 partijen, waaronder Aedes en de Woonbond. Hierin zijn vier opgaven voor wonen, koop en huur, opgenomen. Deze zijn:

1. Een miljoen toekomstbestendige woningen erbij in 10 jaar
2. Een betaalbaar huis voor iedereen
3. Samen werken aan vitale en leefbare buurten
4. Versnellen verduurzamen gebouwde omgeving

In de financiële paragraaf van de Actieagenda Wonen wordt aan het Rijk gevraagd de verhuurderheffing af te schaffen in ruil voor afdwingbare afspraken over de opgaven voor corporaties zoals deze zijn opgenomen in de Actieagenda Wonen, zodat de middelen worden ingezet waar nodig. We weten nu nog niet wat over de verhuurderheffing in de formatie afgesproken gaat worden, of het een structureel of incidenteel karakter krijgt, welke voorwaarden aan een eventuele vermindering worden gesteld en wat de omvang in euro's van een eventuele vermindering van de verhuurderheffing wordt.

Mocht het mogelijk zijn dat er een gedeelte van de vermindering van de verhuurderheffing vrij besteedbaar wordt, dan gaat de Woondiensten Aarwoude in overleg met de huurdersorganisatie SBBA en de gemeenten vaststellen wat de extra inzet hiervan kan zijn voor de beschikbaarheid, betaalbaarheid, verduurzaming en leefbaarheid in ons werkgebied.

Samen gaan wij het goed doen!

Marcel Meulen
directeur-bestuurder

1. Betaalbaarheid

Huurverhoging en huurverlaging

Ook in 2020 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 sector huurwoning.

Aanvangshuren

Woondiensten Aarwoude heeft haar huurbeleid niet gewijzigd. Dit wil zeggen dat we het gedifferentieerde aanvangshurenbeleid in 2020 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 toegenomen

Op 1 januari 2020 had Woondiensten Aarwoude 1.982 woningen in bezit. In 2020 is er één Koopgarantwoning door Woondiensten Aarwoude teruggekocht, deze woning is in de sociale verhuur genomen. Er is één sociale huurwoning verkocht na opzegging. Er zijn geen woningen gesloopt. Er zijn vierenvijftig nieuwe woningen toegevoegd aan ons bezit. Het aantal woningen ultimo 2020 komt hiermee op 2.036.

Zelfstandige woongelegenheden Woondiensten Aarwoude	Aantal 2020	Aantal 2019
Omvang woningbezit primo (1 januari)	1.982	1.984
Terugkoop en in verhuur	1	1
Verkoop sociale huurwoning	1	3
Nieuwbouw sociale huurwoning	54	0
Omvang woningbezit ultimo (31 december)	2.036	1.982

Levensloopgeschiktheid van de woningportefeuille

Een levensloopgeschikte woning is een woning waar wonen, slapen en badkamer op dezelfde etage beschikbaar is. Deze woning is 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 huishoudenstypes geschikt zijn. Daarmee vergroot Woondiensten Aarwoude de multi-inzetbaarheid van haar woningportefeuille en het bevorderen van de doorstroom. In 2020 zijn er 54 comfortwoningen opgeleverd.

De behoefte aan sociale huurwoningen is groot. Woondiensten Aarwoude zet in op meer betaalbare woningen voor haar doelgroep door nieuwe woningen aan haar woningbezit toe te voegen.

Om de doorstroom van bestaande huurders te bevorderen en plaats te maken voor gezinnen kiest Woondiensten Aarwoude voor het bouwen van comfortwoningen. Bij de nieuwbouw van comfortwoningen informeren we actief zittende

2. Beschikbaarheid

huurders in het betreffende dorp om doorstroming te bevorderen. Met comfortwoningen zal de levensloopgeschiktheid van het bestaande woningbezit verder toenemen.

Na de nodige voorbereiding is in 2019 gestart met de bouw van een aantal nieuwbouwprojecten van comfortwoningen. Deze nieuwbouwwoningen zijn meteen zo energiezuinig mogelijk gemaakt. De nieuwe woningen zijn gasloos gebouwd en dragen meteen bij aan onze ambitie energieneutraal nieuwbouw woningen te realiseren.

Dit heeft geresulteerd dat we in 2020 in Leimuiden, Hoogmade en Langeraar totaal 54 nieuwe woningen aan onze woningportefeuille hebben toegevoegd. In de huidige tijd is dit een mooi resultaat waar we trots op zijn.

Projecten opgeleverd

Damstaete Langeraar
In het tweede kwartaal van 2020 zijn 20 comfortwoningen opgeleverd.

Brede school Hoogmade
Medio 2020 zijn er 10 comfortwoningen opgeleverd.

Leimuiden-West
Eind 2020 zijn er 24 comfortwoningen opgeleverd en ook eind van het jaar verhuurd.

Projecten in ontwikkeling

Van Egmondlocatie Woubrugge; 20 woningen Elzenhof
In 2019 is door de gemeente Kaag en Braassem het bestemmingsplan voor de bouw van 20 comfortwoningen vastgesteld. Deze 20 woningen worden gebouwd naast het kantoor van Woondiensten Aarwoude. De 20 woningen worden in twee blokken van 6 en één blok van 8 energie neutrale comfortwoningen gebouwd. Middels slimme installaties en zonnepanelen op het dak voorzien de woningen in hun eigen energiebehoefte. Het zijn nul-op-de-meter-woningen.
Het streven is om de woningen eind 2021/begin 2022 te kunnen opleveren.

Voormalige schoollocatie de Vossenschans in Ter Aar; 16 hofjeswoningen
Met de gemeente Nieuwkoop is de koopovereenkomst gesloten voor de aankoop van de vrijkomende schoollocatie van de Vossenschansschool in Ter Aar. Na oplevering van het nieuwe Integraal Kind Centrum in Ter Aar zal in opdracht van de gemeente Nieuwkoop de oude school gesloopt worden en het terrein bouwrijp gemaakt worden. Het aan te kopen perceel is geschikt voor de bouw van 16 grondgebonden seniorenwoningen. Aangezien deze woningen in de vorm van een hofje gesitueerd worden heeft dit project ook de gelijknamige naam toebedeeld gekregen.

In de loop van 2021 vindt de aanbesteding voor de bouw en realisatie plaats. De planningsambitie is om nog voor de jaarwisseling een start te kunnen maken met de voorbereidingen van de daadwerkelijke bouw van de woningen.
Het streven is om de woningen in de herfst van 2022 te verhuren.

Afname appartementen voormalig gemeentehuis Rijnsaterwoude; afname 7 appartementen
In opdracht van de gemeente Kaag en Braassem wordt het voormalige gemeentehuis van Rijnsaterwoude getransformeerd tot Integraal Kind Centrum en 15 appartementen. Met de gemeente Kaag en Braassem is een intentieovereenkomst gesloten voor het afnemen van 7 appartementen, welke als sociale huurwoningen kunnen worden verhuurd. In de loop van 2021 zal dit verder geconcretiseerd worden. Het streven is om de woningen begin 2022 af te nemen.

Woondiensten Aarwoude heeft in 2020 actief gezocht naar meer nieuwe projecten om nieuwbouwwoningen te kunnen realiseren in de komende jaren. Meer nieuwbouwwoningen zijn hard nodig om de wachtlijsten voor sociale huurwoningen terug te dringen.

Duurzaamheid

De wereld staat voor een grote uitdaging om te verduurzamen. Binnen de corporatiesector valt de energietransitie niet meer weg te denken. De corporatiesector heeft als doel om in 2050 per saldo geen CO2 meer uit te stoten. Dit vraagt grote investeringen van alle corporaties, ook van ons. De opgave voor het verbeteren en verduurzamen van onze bestaande woningen nemen wij dan ook serieus. Voor onze huurders willen wij een goede woning met haalbare woonlasten realiseren.
In het ondernemingsplan 2019 – 2022 heeft Woondiensten Aarwoude gezamenlijk met haar huurdersorganisatie en de gemeenten Kaag en Braassem en Nieuwkoop een visie op duurzaamheid van de woningen opgesteld. De komende jaren willen wij werken aan de kwaliteit en het verduurzamen van onze woningvoorraad (tussen 2019 en 2025, 500 woningen verduurzamen). Dit vergt de nodige inspanning binnen de grenzen van ons kunnen en het blijven borgen van een toekomstbestendige en gezonde organisatie. Woondiensten Aarwoude is een financieel zeer gezonde organisatie en is in staat flink te investeren in verduurzaming van haar woningen.

De doelstelling is om binnen 3 jaar ruim 300 bestaande woningen energieneutraal te krijgen. We zijn begonnen met het aanpakken van woningen die momenteel het meeste energie verbruiken en zodoende meteen een duurzaamheidswinst te behalen. In 2020 hebben wij in samenwerking met de aannemer volgens onze kwaliteitseisen 104 woningen kunnen verduurzamen. Deze enorme ingreep, waarbij woningen in haar geheel zijn geïsoleerd zijn ook andere energiezuinige ingrepen verricht waaronder het aanbrengen van gemiddeld 28 zonnepanelen per woning, het aanbrengen van een warmtepomp en het gasloos maken van deze woningen.

Het doel dat wij ons voor 2020 hebben gesteld (100 woningen energieneutraal) is gerealiseerd. Daarmee is zowel door de medewerkers van Woondiensten Aarwoude, de aannemer en de medewerking van de huurders een enorme prestatie geleverd.

In 2021 en 2022 staan er weer circa 100 woning op de planning die in aanmerking komen voor nul-op-de-meter. Woondiensten Aarwoude en de aannemer hebben voor 2021 een overeenkomst voor deze verduurzaming getekend.

De woningen aan de Drechtlaan in Leimuiden. Voor en na de verduurzaming.

3. Sociale problematiek

Convenant voorkoming huurachterstanden en huisuitzettingen

Woondiensten Aarwoude heeft met de gemeente Nieuwkoop, Woningstichting Nieuwkoop (WSN) en de GGD het convenant voorkoming huisuitzetting in 2019 ondertekend. Met de gemeente Kaag en Braassem, MeerWonen en de GGD is een vergelijkbaar convenant opgesteld.

Het convenant is in uitvoering gebracht en gedurende 2020 zijn, waar nodig, met de beide gemeenten afspraken aangepast en aanvullende werkafspraken gemaakt.

De samenwerking tussen alle betrokken partijen (woningcorporaties, gemeente, GGD), maar ook met schuldhulpverlening en zorgpartijen is geïntensiveerd. In 2020 is in beide gemeenten een evaluatie geweest van het convenant. Hieruit bleek in beide gemeenten dat de samenwerking verbeterd is, de betrokken instanties elkaar beter weten te vinden, maar dat de werkafspraken onvoldoende concreet zijn. Hierdoor behalen we nog niet altijd het gewenste resultaat. De individuele situaties van huurders verlangen een verschillende aanpak. Naast huurschuld is er ook aandacht voor andere problematiek. We streven naar een zo laag mogelijke huurachterstand en zo min mogelijke huisuitzettingen. Er zijn in 2020 geen huisuitzettingen geweest. De huurachterstanden zijn in vergelijking met 2019 licht afgenomen met €5.000. Dit wordt verklaard doordat enkele langlopende dossiers zijn afgeboekt.

Sociaal beheer

Mede door de impact van het Corona virus is de sociale problematiek in 2020 toegenomen. De druk op de sociale cohesie tussen huurders is merkbaar. Omdat Woondiensten Aarwoude meer aandacht en focus heeft op sociaal en financieel beheer is er meer inzicht in de bestaande sociale problematiek. Sociale overlastmeldingen worden adequater opgepakt en gedeeld met betrokken zorgpartijen, GGD en politie. Er wordt consequent actie ondernomen op het beheren en signaleren van betalingsachterstanden. We blijven continu scherp op verbeteringen in onze dienstverlening. Samen werken we aan leefbaarheid in buurten en wijken. En brengen we de dienstverlening steeds dichterbij. Leefbaarheid is een gedeelde verantwoordelijkheid van Woondiensten Aarwoude en de huurders. In overleg met SBBA zal hier de komende jaren extra aandacht voor komen.

Klachtencommissie

In 2020 zijn er bij de gezamenlijke klachtencommissie (in samenwerking met Woningstichting Nieuwkoop) voor Woondiensten Aarwoude twee klachten ingediend door één huurder. Deze klachten zijn niet behandeld door de gezamenlijke klachtencommissie. Een klacht is doorverwezen naar Huren in Holland Rijnland in verband met een onterechte uitschrijving. De andere klacht is voor behandeling aan de corporatie teruggegeven.

4. Samenwerking

Om aan haar volkshuisvestelijke doelstelling te kunnen voldoen werkt Woondiensten Aarwoude met verschillende partijen samen. Volgens de Woningwet moeten woningcorporaties hierover overleggen met gemeenten en met huurders. Jaarlijks komen we bij elkaar om te praten over de prestatieafspraken en de voortgang van de gemaakte afspraken. Woondiensten Aarwoude heeft bezit in de gemeenten Kaag en Braassem en Nieuwkoop. Met beide gemeenten hebben we in het eerste kwartaal van 2020 de prestatieafspraken van 2019 geëvalueerd.

Eind 2020 hebben we met de gemeenten, de huurdersorganisatie en de lokale corporaties prestatieafspraken voor 2021 tot 2024 vastgelegd. De prestatieafspraken zijn in een goede en constructieve sfeer tot stand gekomen.

Gemeente Kaag en Braassem

Naar aanleiding van een evaluatie in 2019 over het vergunningsverleningsproces, met als conclusie dat er verbeteringen in het proces wenselijk zijn, heeft er in het derde kwartaal van 2020 met de gemeente en Woondiensten Aarwoude een bestuurlijk vervolgoverleg plaatsgevonden over dit proces. Hieruit is geconcludeerd dat het proces loopt maar efficiënter kan. De omgevingsdienst is samen met Woondiensten Aarwoude aan het onderzoeken hoe zaken sneller en efficiënter kunnen.

Uitvoering prestatieafspraken Kaag en Braassem

In 2020 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.

Woondiensten Aarwoude heeft bijgedragen aan het realiseren van 30% sociale woningbouw in de gemeente. Woondiensten Aarwoude zet naast de bouw op gemeentegrond ook in op het participeren in private bouwinitiatieven, zoals de ontwikkeling in Leimuiden West.

De voorbereiding van de bouw van 20 comfortwoningen Elzenhof in Woubrugge is in 2020 in gang gezet. De bouw start in 2021 met een verwachte oplevering van de woningen eind 2021.

Woondiensten Aarwoude heeft een verduurzamingsprogramma vastgesteld dat voorziet in de renovatie van circa 500 woningen. Een groot gedeelte hiervan ligt in de gemeente Kaag en Braasem. Het uitgangspunt is het energieneutraal maken va de woningen. De 10 woningen in Hoogmade worden nul-op-de-meter.

In 2019 en 2020 heeft Woondiensten Aarwoude circa €10,6 miljoen (incl. BTW) uitgegeven aan de verduurzaming met renovatie NOM woningen en No-Regret maatregelen. Dit is exclusief aanvullende investeringen in de nieuwbouw (NOM). In 2019 heeft Woondiensten Aarwoude samen met de betrokken partners het convenant ter voorkoming van huisuitzetting ondertekend. Gedurende 2020 is het convenant in uitvoering gebracht en waar nodig afspraken aangepast en aanvullende werkafspraken gemaakt.

De gemeente en Woondiensten Aarwoude hebben in 2020 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.

Ook in 2020 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.

Prestatieafspraken 2021 Kaag en Braassem

Eind 2020 zijn de volgende prestatieafspraken voor 2021 tot 2024 voor de gemeente Kaag en Braassem met alle huurdersorganisatie en de corporaties vastgesteld en getekend:

> Minimaal 291 sociale huurwoningen bouwen
> 914 woningen verduurzamen
> Nieuwbouw is levensloopbestendig, duurzaam en wordt 100% toegewezen aan inwoners van Kaag en Braassem
> De inkomensafhankelijke huurverhoging wordt in 2021 ingezet voor extra duurzaamheidsinvesteringen
> Tijdig realiseren taakstelling statushouders en huisvesting bijzondere doelgroepen
> Tijdig signaleren van huurders die zorg of ondersteuning nodig hebben
> Stimuleren van doorstroming waaronder slaagkans voor jongeren op een woning

Gemeente Nieuwkoop

In 2020 heeft de gemeente Nieuwkoop een voorstel tot een integraal wooninvesteringsprogramma gedaan met circa 145 extra sociale huurwoningen tot en met 2024. Aan Woondiensten Aarwoude en Woningstichting Nieuwkoop is gevraagd dit gezamenlijk op te pakken.

Uitvoering prestatieafspraken Nieuwkoop

In 2020 hebben de gemeente Nieuwkoop en Woondiensten Aarwoude constructief samengewerkt aan de volkshuisvestelijke bijdrage met onder andere de oplevering van 20 comfortwoningen in Langeraar en 10 comfortwoningen in Leimuiden.

Begin 2020 is de koopovereenkomst van de 16 hofjeswoningen in Ter Aar afgesloten.

Over het verduurzamen van bestaande woningen, waarbij de energieprestatie van deze woningen aanzienlijk wordt verbeterd, zijn met de gemeente afspraken gemaakt. Wat betreft het project verduurzamen Meerburg is de vergunning die door de gemeente Nieuwkoop was gegund niet geaccepteerd door de omgevingsdienst. Zonder de onherroepelijke vergunning door de omgevingsdienst kunnen werkzaamheden niet plaatsvinden.

De werkzaamheden voor de verduurzaming in de dorpen Leimuiden, Langeraar en Woubrugge) zijn volgens planning en binnen budget verlopen.

In 2019 heeft Woondiensten Aarwoude samen met de betrokken partners het convenant ter voorkoming van huisuitzetting ondertekend. Gedurende 2020 is het convenant in uitvoering gebracht en waar nodig afspraken aangepast en aanvullende werkafspraken gemaakt.

Ook heeft er overleg en afstemming plaatsgevonden over de huisvesting van personen met onaangepast gedrag.

Prestatieafspraken 2021 Nieuwkoop

Eind 2020 zijn de prestatieafspraken voor 2021 voor de gemeente Nieuwkoop geactualiseerd en ondertekend. Het is een actualisatie van de afspraken die zijn gemaakt voor de periode 2021 – 2024. De actualisatie betreft aanscherping op de volgende thema's:

> Duurzaamheid
> Doorstroming
> Toekomstige woningbouwprojecten van de corporaties

Huurdersorganisatie

In 2020 is er door zowel het (enige) lid van de huurdersorganisatie en de corporatie veel tijd en energie gestoken in het zoeken van nieuwe bestuursleden. Door middel van nieuwsbrieven en een leuk wervend filmpje is het gelukt om veel nieuwe mensen welkom te mogen heten. Alle mensen die zich meldde hebben een persoonlijk gesprek gevoerd. Hieruit is een nieuw bestuur gevormd van zeven leden die in januari 2021 van start zijn gegaan. De corporatie is heel blij dat de vertrekkende voorzitter het nieuwe bestuur nog even op weg helpt!

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 2021
> Huuraanpassing 2010
> Huur- en EPV contract, huurvoorwaarden, woonreglement
> Benoeming interim-bestuurder
> Warmtewet/servicekostenregeling.

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 zesmaal een regulier overleg plaatsgevonden en een aantal bijeenkomsten in het kader van de ledenwerving.

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 2020 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 is sinds 2019 Woondiensten Aarwoude een samenwerking opgestart met Habeko Wonen. Dit betreft de control-functie, waarbij beide managers bedrijfsvoering de control-functie bij de andere corporatie uitvoert.
In februari 2020 is een oriëntatie gestart met collega-corporatie MeerWonen. Eind 2020 is door Woondiensten Aarwoude geconcludeerd dat het op dit moment haar financiële middelen primair binnen het huidig werkgebied (gemeente Nieuwkoop en Kaag en Braassem) wil blijven inzetten om daar de meeste volkshuisvestelijke meerwaarde te behalen. Op termijn is verdere samenwerking buiten het huidig werkgebied zeker mogelijk.

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. De komende jaren zal geïnvesteerd worden in de professionalisering van de organisatie met een (tijdelijke) uitbreiding van de formatie en verdere digitalisering.

Financiële positie

Woondiensten Aarwoude is een financieel gezonde corporatie. Dit is zichtbaar in de in hoofdstuk 9 gepresenteerde financiële kengetallen. Dit betreft de uitkomsten in 2020 en de verwachting in de komende jaren (bepaald in de meerjarenbegroting 2021-2025).

Zowel de Autoriteit wonen (Aw) als het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) zijn positief over de financiële positie van Woondiensten Aarwoude. Daarnaast zijn de processen en de controle goed op orde. Uit de management letter van de accountants blijken slechts een beperkt aantal verbeterpunten.

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 sector huurwoningen. Daarnaast is er in 2020 één Koopgarantwoning teruggekocht ten behoeve van de sociale portefeuille. Deze woning is na terugkoop ingezet als sociale huurwoning.

Ondernemingsraad

In 2020 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. De volgende adviesvragen zijn aan de OR voorgelegd en ook door de OR goedgekeurd:

- Regeling bedrijfs- en poolauto's.
- Wijziging ARBO dienst
- Klokkenluidersregeling
- Opleidingstraining

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.

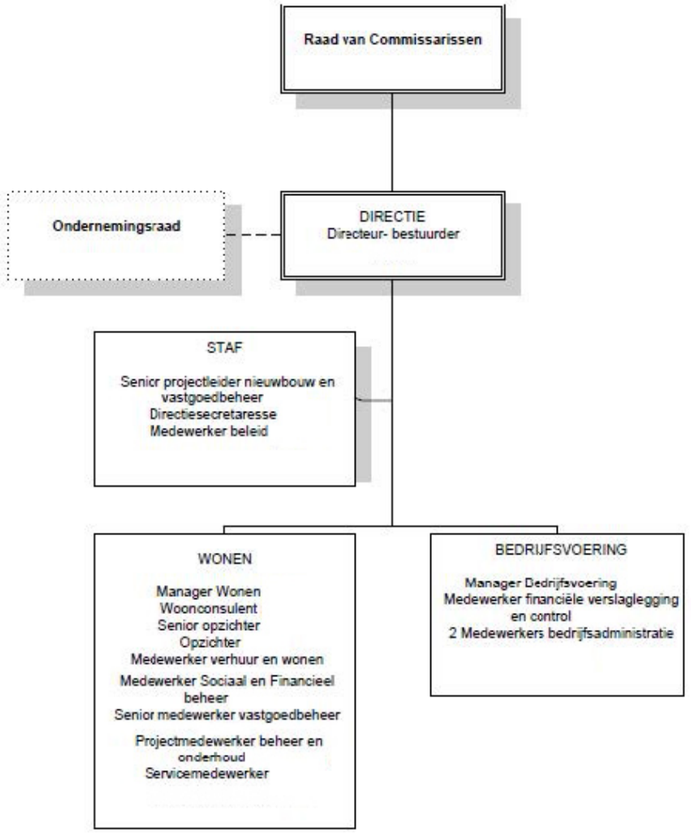
Ziekteverzuim:

In 2020 was er sprake van 3,85% ziekteverzuim, waarvan 2,98% langdurig verzuim. Dit is een stijging ten opzichte van 2019 (2,8%).

Organisatiestructuur:

In onderstaand figuur is weergegeven op welke wijze Woondiensten Aarwoude haar organisatie heeft ingericht.

Organigram Stichting Woondiensten Aarwoude per 31-12-2020



6. Geldstromen

In dit hoofdstuk wordt inzicht gegeven in de belangrijkste geldstromen binnen Woondiensten Aarwoude. Hiermee geven wij inzicht in hoeveel geld er uit gaat en hoeveel geld er binnenkomt. Woondiensten Aarwoude wil dat zo simpel mogelijk 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 2020 circa 8,9 miljoen euro uit aan:

- circa 2,4 miljoen euro kosten aan regulier onderhoud voor het woningbezit;
- circa 2,1 miljoen euro aan de verhuurderheffing
- circa 1,1 miljoen euro aan rente en afschrijving;
- circa 1,2 miljoen aan diverse bedrijfslasten (waaronder servicekosten, primair systeem en verzekeringen);
- circa 1,5 miljoen euro kosten aan personeel;
- circa 0,6 miljoen euro aan Onroerend Zaak Belasting (OZB) en waterschapslasten

De 2,4 miljoen euro aan onderhoudskosten is 1,4 miljoen lager dan begroot over 2020. Deze onderschrijding is geheel voor rekening van het niet halen van de begroting planmatig onderhoud. Het realiseren van de onderhoudsbegroting is een aandachtspunt.

Aan de inkomstenkant

Woondiensten Aarwoude ontving in 2020 circa 15,2 miljoen euro inkomsten aan:

- circa 14,4 miljoen euro aan huuropbrengsten
- circa 0,3 miljoen euro aan opbrengsten van verkochte woningen
- circa 0,5 miljoen euro aan overige opbrengsten

Uitgaven Woondiensten Aarwoude naar categorie

Onderhoud	2,4 mln
Verhuurderheffing	2,1 mln
Personeelskosten	1,5 mln
Diverse bedrijfslasten	1,2 mln
Rente en afschrijvingen	1,1 mln
Lokale belasting	0,6 mln
Vennootschapsbelasting	0,0 mln

Inkomsten Woondiensten Aarwoude naar categorie

Huuropbrengsten	14,4 mln
Verkoop	0,5 mln
Overige	0,3 mln

Investeringen (kasstromen) Woondiensten Aarwoude naar soort:

Nieuwbouw	7,8 mln
Duurzaamheid	12,1 mln
Aankopen	0,3 mln
Overige	0,2 mln

7. Risicoprofiel en Risicomanagement

Risicomanagement is een continu proces gericht op het inventariseren en analyseren van potentiële gebeurtenissen die invloed kunnen hebben op het realiseren van de doelstellingen van Woondiensten Aarwoude. Daarnaast draagt risicomanagement bij aan het voldoen aan wet- en regelgeving en aan het realiseren van de gewenste (maatschappelijke) prestaties.

De Autoriteit woningcorporaties (Aw) en het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) beoordelen vanaf 2019 de risico's van corporaties op basis van een gezamenlijk beoordelingskader. Uit de jaarlijkse beoordelingsbrief ontvangen in mei 2020 blijkt dat Woondiensten Aarwoude voldoet aan de eisen van dit beoordelingskader.

Om zo goed mogelijk uitvoering te geven aan de doelstellingen van Woondiensten Aarwoude uit het ondernemingsplan is het van belang om ook rekening te houden met externe factoren in de omgeving van de corporatie.

Risico register ultimo 2020

Ieder jaar worden de risico's herijkt en wordt er periodiek gedurende het jaar gerapporteerd over de voortgang van het bewaken van deze risico's in het risicoregister.
De 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

Woondiensten Aarwoude maakt onderscheid in de onderstaande risico's;

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

In deze paragraaf wordt van elk type risico een samenvatting gegeven uit het risicoregister per ultimo 2020. Een uitzondering geldt voor de projectrisico's; deze risico's zijn in de fasedocumenten volgens het investeringsstatuut geïnventariseerd. Een samenvatting van de projectrisico's is aan het eind van deze paragraaf beschreven.

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 onvoorspelbaarheid van de politiek een mogelijk risico. Zoals het scenario waarbij de nieuwbouwambitie van Woondiensten Aarwoude wordt beperkt door ontwikkelingen in de politiek bij de gemeenten en provincie. Bijvoorbeeld het verlagen van het percentage van de sociale huurwoningen en de beperkte bouwlocaties in de gemeenten. Deze risico's worden zoveel mogelijk beperkt door proactief de samenwerking te zoeken met de gemeenten en andere corporaties in ons werkgebied.

Van de strategische risico's heeft Woondiensten Aarwoude 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 wordt gerapporteerd over de voortgang van de prestatieafspraken en hierdoor tijdige bijsturing mogelijk is.

Operationele risico's

Door het niet slagen van het realiseren van de bedrijfs- of organisatiedoelstellingen 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 tot stilstand komen. Als beheersmaatregel geldt dat er onderlinge vervanging wordt geregeld, maar ook tijdige vervanging wordt ingehuurd als ziekte langer duurt of de werving van een nieuwe collega langer op zich laat wachten.

De impact van het Corona-virus als risico van een pandemie heeft de wijze van werken in belangrijke mate beïnvloedt. Door een minimale bezetting op kantoor aan te houden en zoveel mogelijk thuis te werken hebben we dit risico kunnen beheersen.

De kans van het risico dat de ICT omgeving van Woondiensten Aarwoude wordt 'gehackt' is klein. Wij hebben afspraken gemaakt met onze ICT-leverancier over certificering om veilig te werken. Ons primaire systeem is extern geborgd en alleen via beveiligde verbinding benaderbaar. Het signaleren van mogelijke datalekken wordt hiermee ook gedetecteerd. Op deze manier borgen wij ook het compliance risico van de AVG (Algemene Verordening Gegevensbescherming). Onze medewerkers informeren wij regelmatig over deze belangrijke onderwerpen.

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 risico register 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. Ook hier is de impact van het Corona-virus op macro-economisch niveau zichtbaar.

Het voornaamste risico dat in het risico register is bepaald, betreft het effect van prijsopdrijving door beperkte beschikbaarheid van aannemers voor nieuwbouw en grote renovatieprojecten. Om dit risico te beperken wordt er hoger ingezet op bouwconcepten (mainstream) en minder maatwerk waarmee een positief resultaat op de uitgaven kan worden bereikt.

Ook geldt hierbij de overheid als risicofactor voor Woondiensten Aarwoude. Mogelijke aanpassingen op het gebied van fiscale regelgeving (vennootschapsbelasting en verhuurderheffing) in tarief en grondslag (de WOZ waarde heeft grote invloed op verhuurderheffing) 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.

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 risico register. 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 is getroffen. De impact van het corona-virus op onze huurders en ons personeel is voor iedereen merkbaar. Woondiensten Aarwoude heeft in 2020 maatregelen genomen om de risico's te beperken voor haar bedrijfsvoering. Het onderwerp staat vast op de agenda in het management team en wordt er regelmatig gecommuniceerd over de voortgang en consequenties van aanpassingen van de RIVM richtlijnen voor de werkorganisatie en de huurders.

Woondiensten Aarwoude volgt de richtlijnen van het RIVM in alle gevallen. Medewerkers hebben in overeenstemming met de richtlijnen van de overheid thuis gewerkt, tenzij het niet anders kon. Het kantoor is dan ook 'coronaproof' ingericht.

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	: M.E.J. Meulen a.i. (per 1 maart 2020)

Bij notariële akte van 22 juni 1994 is de Woningstichting Jacobswoude 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 Jacobswoude gewijzigd in Stichting Woondiensten Aarwoude.

Op de jaarrekening over 2020 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.

Op 31 december 2020 waren 2.036 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 directeur-bestuurder is lid van Holland Rijnland Wonen en lid van het Platform Woningcorporaties Holland Rijnland.
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 is 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 2020 bedraagt de marktwaarde van het DAEB- en niet-DAEB vastgoed in totaal € 370 miljoen (2019: € 327 miljoen).

De fors positieve waardeontwikkeling is vooral het gevolg van een verder aangetrokken koopmarkt, waarin het beperkte woningaanbod resulteert in een leegwaardegroei per m2 van onze vastgoedportefeuille.

Woondiensten Aarwoude heeft in 2020 een deel van haar vastgoed laten taxeren. Er zijn 158 NOM (nul-op-de-meter) woningen door de taxateurs van Capital Value gewaardeerd. Deze woningen (54 in 2020 opgeleverde nieuwbouwwoningen en 104 gerenoveerde bestaande woningen) zijn specifiek gezien de hoge onderhoudskosten en ingerekende EPV vergoedingen, dat de basis waardering geen goed beeld geeft van de marktwaarde.

Ook het bedrijfsmatig vastgoed is getaxeerd door Capital Value. Het verhuurde deel van het kantoorgebouw wordt al enkele jaren getaxeerd.

Voor het overige bezit heeft Woondiensten Aarwoude conform voorgaande jaren de basiswaardering uit het handboek modelmatig waarderen toegepast.

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

Waarde begrip (x € 1.000)	31-12-2020	31-12-2019
WOZ-waarde	419.023	382.307
Marktwaarde	370.066	327.466
Beleidswaarde	198.264	194.987

Beleidsmatige Beschouwing Beleidswaarde

Sinds enkele jaren wordt in het jaarverslag de beleidswaarde opgenomen in de toelichting van de jaarrekening. In dit bestuursverslag wordt een beleidsmatige beschouwing opgenomen.

Bij het opstellen van de jaarrekening maakt het bestuur diverse oordelen en schattingen. Dit is inherent aan het toepassen van de geldende verslaggevingsstandaarden. In het bijzonder is dit van toepassing op de bepaling van de marktwaarde en de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie. De waardebepaling van het vastgoed (terug te vinden in de marktwaarde en beleidswaarde) 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.

De beleidswaarde wordt gebruikt door de Aw (Autoriteit woningcorporaties) en het WSW (Waarborgfonds Sociale Woningbouw) om de corporatie financiële positie te toetsen voor de genormeerde ratio's.

Beleidsmatige beschouwing ontwikkeling beleidswaarde ten opzichte van 2019

Er is in 2020 sprake van een stijging van de beleidswaarde. Deze stijging wordt voornamelijk verklaard door de opgeleverde nieuwbouw in 2020 (54 woningen zijn opgeleverd). Dit wordt deels verlaagd doordat de hogere inrekening van onderhoudskosten (hogere norm van onderhoudskosten) gebaseerd op de meerjarenbegroting en hogere beheerskosten per eenheid.

Toelichting Kwalificatie duurzaamheidsingrepen als ingrijpende Verbouwing:

Woondiensten Aarwoude voldoet met de gerealiseerde (104 woningen in 2020) en geplande duurzaamheidsdingrepen (400 woningen van 2021 t/m 2024) 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	0	370.066
Beschikbaarheid (doorexploiteren)	-10.618	
Betaalbaarheid (huren)	-157.702	
Kwaliteit (onderhoud)	-2.605	
Beheer (beheerskosten)	-876	
	-171.801	
Beleidswaarde		**198.264**

Hierbij valt op dat de opslag (€ 20,1 miljoen) voor kwaliteit (onderhoud) in 2019 is omgeslagen in een afslag (-/- €2,6 miljoen). Dit is verklaarbaar door de hogere onderhoudsbegroting waarbij de normen naar boven zijn bijgesteld.

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

Financieel resultaat

x € 1.000	2020	begroting 2020	2019
Netto resultaat exploitatie van vastgoedportefeuille	7.567	6.207	7.137
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	209	210	377
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	21.790	-12.792	4.382
Netto resultaat overige activiteiten	71	18	45
Overige organisatiekosten	-499	-432	-30
Kosten omtrent leefbaarheid	-99	-87	-77
Saldo financiële baten en lasten	-980	-1.016	-1.182
Belastingen	-21	0	-1.617
Totaal resultaat na belastingen	**28.038**	**-7.892**	**9.034**

Wijziging toerekening kosten functionele resultatenrekening:

Woondiensten Aarwoude heeft voor het opstellen van de functionele winst- en verliesrekening bij corporaties de handleiding van SBR wonen (samengesteld door de Aw en het WSW) voor verslagjaar 2019 gehanteerd. Deze handleiding (met onder andere de verdeling tussen onderhoud en verbetering) was over de realisatie in 2019 nog niet verplicht, maar in 2020 is deze verplichting er wel.

Conform deze handleiding voor het opstellen van een functionele resultatenrekening wordt er in 2020 meer kosten toegerekend aan overige organisatiekosten. Dit is zichtbaar in de vergelijking tussen de jaarrekening 2020 ten opzichte van de jaarrekening 2019. De overige organisatiekosten zijn van €30.000 (2019) opgelopen naar €499.000 in de jaarrekening van 2020.

Vergelijking jaarrekeningen 2020, begroting 2020 en jaarrekening 2019:

Er is sprake van een fors positiever resultaat dan begroot over 2020 en ten opzichte van de jaarrekening 2019.

Waardeveranderingen Vastgoedportefeuille:
Een grote afwijking ten opzichte van de begroting en jaarrekening voorgaand jaar zijn de waardeveranderingen van de vastgoedportefeuille. Een positief resultaat in 2020 € 21,8 miljoen ten opzichte van € 4,4 miljoen in 2019 en een begroot verlies van -/-€ 12,8 miljoen.

Niet gerealiseerde waarderveranderingen vastgoedportefeuille:

Er is wederom sprake van oplopende marktwaarde. Deze waardestijging (€21,8 miljoen) is fors hoger dan begroot. De stijging van de waarde is verklaard met de oplopende leegwaarden in verband met de beperkte beschikbaarheid van woningen en groeiende vraag.

Afwaardering Projectkosten:

Per saldo is er een negatief resultaat voor de afwaardering van projecten. Dit betreft circa €357.000 aan lasten.
Dit wordt hieronder toegelicht:

- In 2019 is er helaas door vergunningsproblemen niet begonnen met geplande verbeteringen met de duurzaamheid. Dit project is doorgeschoven en gestart in 2020. Gezien de aard van dit project zien wij dit als ingrijpende verbouwing. De verwachtte investering van € 2,1 miljoen hebben wij ten laste van het resultaat van 2020 genomen in verband met de toepassing van de notitie onderhoud en verbetering van de Autoriteit Wonen. Dit betreft geen NOM investering, dus geen EPV vergoeding en daarmee is de investering naar verwachting onrendabel.
- In de jaarrekening 2019 was het eerste jaar van de vorming van een voorziening onrendabele investeringen duurzaamheid voor de 104 woningen die zijn aangepakt in 2020. Deze voorziening is gevormd in 2019 toen de overeenkomsten met de aannemers zijn getekend. Omdat de werkzaamheden in 2020 zijn afgerond, is de voorziening (€11,8 miljoen) vrijgevallen.
- Voor de duurzaamheid 2021 is eind 2020 een overeenkomst getekend met de aannemer. Hiermee is een voorziening van €10,4 miljoen gevormd. De werkzaamheden zullen slechts voor een beperkt deel leiden tot een stijging van de marktwaarde en daarmee wordt een deel van de aanneemsom in de voorziening opgenomen.

Lagere rentelasten:
De gerealiseerde rente is (€ 0,2 miljoen) lager dan in de jaarrekening 2019 en de begroting 2020. Dit wordt verklaard door de volgende omstandigheden:

- We hebben minder (€ 2 miljoen) geleend dan begroot.
- Daarnaast zijn leningen tegen een lagere rente aangetrokken als begroot. Dit geldt ook voor de leningen met renteconversie. De vastgelegde rentes waren in 2020 heel laag. Voor het overzicht van de rentes wordt verwezen naar de paragraaf met financiering.

Vermogenspositie

x € 1.000	2020	2019
Herwaarderingsreserves	241.332	221.613
Overige reserves	82.080	75.802

Het vermogen van Woondiensten Aarwoude is in 2020 toegenomen (€28,1 miljoen). De overige reserves zijn toegenomen met € 8,3 miljoen.

Een groot deel van het vermogen (€ 241 miljoen) betreft de herwaarderingsreserves.

Continuïteit

De externe toezichthouders de Aw en het WSW hebben de onderstaande financiële ratio's waar zij in het gezamenlijke beoordelingskader de corporaties op toetsen. Op 28 april 2020 hebben het Aw en het WSW de onderstaande ratio's gepubliceerd:

Ratio		DAEB	Niet-DAEB	Enkelvoudig/ geconsolideerd	Onderpand WSW
Continuïteitsratio's					
ICR	min	1,4	1,8	1,4	
LTV	max	85% (75%)	75%	85% (75%)	
Solvabiliteit	min	15% (20%)	40%	15% (20%)	
Discontinuïteitsratio's					
Dekkingsratio	max	70%	70%	70%	
Onderpandratio (WSW)	max				70% (n.v.t.)

Woondiensten Aarwoude volgt deze ratio's, behalve de maximale LTV (loan to value). Daarin houdt zij vast aan de "oude" ratio van maximaal 75% (deze ratio was voor 28 april 2020 van toepassing).

Woondiensten Aarwoude voldoet over 2020 en de komende jaren (meerjarenbegroting 2021-2025) ruim aan de gestelde normen voor de ratio's. De belangrijkste ratio's worden hieronder toegelicht.

Meerjarenperspectief kengetallen

Voor de ratio's gelden de onderstaande resultaten volgens onze meerjarenbegroting 2021-2025:

	2021	2022	2023	2024	2025
ICR [min 1,4]	7,95	10,25	8,65	8,55	8,51
LTV beleidswaarde (%) [max 85%]	25	30,4	31	34,6	35,3
Solvabiliteit beleidswaarde (%) [min 15%]	60,5	60,2	60,9	56,9	61
Dekkingsratio (%) [max 70%]	17,1	19,6	18,7	19,7	19,1
Onderpandratio (%) [max 70%]	17,1	19,6	18,7	19,7	19,1

Monte Carlo Analyse

Woondiensten Aarwoude heeft bij het opstellen van de meerjarenbegroting 2021-2030 een financiële risico analyse laten uitvoeren. Hierbij heeft Ortec met diverse scenario's doorgerekend wat de overschrijdingskans is van de kengetallen (zie tabel ratio's bij continuïteit) van de externe toezichthouders (Aw en het WSW).

Naar 2025 toe is de kans nihil dat de normen voor ratio's worden overschreden. Bij de kengetallen in 2030 is de kans slechts 2% dat de Intrest Coverage Ratio wordt overschreden. Hierbij zou een kans van 50% acceptabel zijn in 2030, Woondiensten Aarwoude blijkt zeer goed in staat onverwachte ontwikkelingen op te vangen.

Interest Coverage Ratio

De ICR, ook wel rentedekkingsgraad genoemd, meet in hoe verre Woondiensten Aarwoude in staat is om de rente-uitgaven op het vreemd vermogen te voldoen uit de operationele kasstroom.

In 2020 was de ICR 3,4 en hiermee is voldaan aan de eis van het WSW.

Solvabiliteit

De solvabiliteit geeft de verhouding aan van het eigen vermogen ten opzichte van het totale vermogen. Het eigen vermogen wordt bij dit kengetal bepaald door het vastgoed in exploitatie te waarderen tegen beleidswaarde.

De solvabiliteit op basis van beleidswaarde bedraagt 71,8% (was 75,6% in 2019). Hiermee wordt ruimschoots voldaan aan de minimale eis van het WSW van 15%. Woondiensten Aarwoude volgt deze 15% als interne norm van een minimum aan solvabiliteit op beleidswaarde.

De solvabiliteit is verlaagd ten opzichte 2019. Dit wordt verklaard doordat de investeringen in verband met duurzaamheid zijn gefinancierd met externe leningen en niet met het eigen vermogen.

Loan to value

De Loan to Value (LTV) geeft de verhouding weer van de waarde van het vastgoed van Woondiensten Aarwoude op basis van beleidswaarde ten opzichte van de omvang van de leningen. Woondiensten Aarwoude voldoet met een LTV van 18,6% ruimschoots aan de maximale eis van het WSW van 85% en de interne norm van 75%.

De LTV op basis van beleidswaarde was 14,1% in 2019, de toename wordt verklaard door het aantrekken van leningen (toename met €9,1 miljoen). Daar tegenover staat een toename van de beleidswaarde met € 3,3 miljoen.

Dekkingsratio

De dekkingsratio is een "nieuwe" ratio van het WSW. Deze is voor het eerst in 2020 toegelicht. De dekkingsratio (onderpand) beoordeelt in geval van discontinuïteit of de (markt)waarde van het onderpand voldoende is om de schuldpositie af te lossen. De dekkingsratio per 31 december 2020 is 15,4. Daarmee wordt ook voldaan aan het maximum van 70%.

Liquiditeit en beleggingen

Woondiensten Aarwoude heeft in 2020 binnen de kaders het treasuryjaarplan gewerkt. Dit jaarplan voldoet aan het door de Autoriteit wonen goedgekeurde reglement financieel beleid en beheer (RFBB) van Woondiensten Aarwoude.

Ter uitvoering van het treasurystatuut wordt maandelijks een liquiditeitsbegroting voor de komende twaalf maanden opgesteld. Bij de jaarlijkse begroting wordt een liquiditeitsprognose voor de komende tien jaar overlegd. Dit geeft goed inzicht in de toekomstige liquiditeit- en financieringsbehoefte.

In de eventuele liquiditeitsbehoefte van Woondiensten Aarwoude is voorzien door de Bank Nederlandse Gemeenten (BNG) middels een 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 2020 haar overtollige middelen uitstaan op ondernemers deposito's bij de ABN AMRO bank N.V. Deze middelen bedragen een saldo van €2,1 miljoen per 31 december 2020. Dit saldo op de deposito's is fors minder dan de afgelopen jaren. De beschikbare liquide middelen van Woondiensten Aarwoude worden ingezet om de investeringen mogelijk te maken. In 2020 zijn deze middelen ingezet bij de realisatie van de nieuwbouw- en duurzaamheidsprojecten.

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

Over 2020 bedroeg de verschuldigde rente over alle langlopende geldleningen circa € 1,0 miljoen (2019: € 1,2 miljoen). De onderstaande 4 leningen zijn aangetrokken in 2020:

- Lening 3 mln. voor 50 jaren met stortingsdatum 3-7-2020 tegen een rente van 0,655% (afgesloten bij de NWB);
- Lening 2 mln. voor 10 jaren met stortingsdatum 6-7-2020 tegen een rente van 0,345% (afgesloten bij de BNG);
- Lening 2 mln. voor 45 jaren met stortingsdatum 6-8-2020 tegen een rente van 0,56% (afgesloten bij de NWB);
- Lening 2,5 mln. voor 35 jaren met stortingsdatum 2-11-2020 tegen een rente van 0,39% (afgesloten bij de BNG).

Derivaten

Woondiensten Aarwoude maakt geen gebruik derivaten. Er is geen ambitie verandering in dit behoudende beleid ten aanzien van derivaten te brengen.

Renteconversie

Er hebben in 2020 3 renteconversies plaatsgevonden van bestaande leningen:

- Lening € 9,4 miljoen is vastgelegd tegen 4,35% (was 4,25%);
- Lening € 1,9 miljoen is afgelost bij de Nederlandse Waterschapsbank en overgebracht naar de Bank Nederlandse gemeente voor een termijn van 10 jaren tegen 0,11% (was 3,67%);
- Lening van € 0,6 miljoen is vastgelegd voor de restant looptijd van 15 jaren tegen 0,12%.

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 14 september 2020 is bericht ontvangen van het WSW dat Woondiensten Aarwoude op basis van de prognosegegevens (dPi 2018) voor de jaren 2020 tot en met 2021 voldoet aan de "eisen van kredietwaardigheid", en is het volume dat in aanmerking komt voor borging vastgesteld. Voor de jaren 2020 tot en met 2021 bedraagt het volume respectievelijk, € 38,8 miljoen (2020) en € 48,2 miljoen (2021). Het waarborgfonds bepaalt, in tegenstelling tot de afgelopen jaren, het borgingsplafond voor 2 jaren in plaats van 3 jaren.

Waarde voor de onroerende zaakbelastingen

De totale waarde van het woningbezit van Woondiensten Aarwoude bedraagt voor de heffing van onroerende zaakbelastingen € 419 miljoen en van het kantoorpand (deel voor eigen gebruik) € 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

Er zijn geen financiële claims van derden tegen Woondiensten Aarwoude.
Een financieel risico zou kunnen zijn de bij de privatisering met de gemeente overeengekomen bijdrage (maximaal € 2,3 miljoen of € 5 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.

Grondposities

Woondiensten Aarwoude heeft geen grondposities per 31 december 2020.

Frauderisicoanalyse en interne controle

De interne controle wordt periodiek uitgevoerd volgens het interne controleplan. Er is gewerkt met het interne controleplan (jaarlijks 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.

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. Woondiensten Aarwoude in financieel opzicht de gevolgen van de genoemde heffingen opvangen.

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.

Ondersteuning aan buitenlandse instellingen

Conform voorgaande jaren ondersteunt Woondiensten Aarwoude geen buitenlandse instellingen in 2020.

10. Verslag van de Raad van Commissarissen over het jaar 2020

Een bijzonder jaar

Het is niet eenvoudig één bijvoeglijk naamwoord te vinden dat treffend beschrijft wat 2020 voor jaar is geweest. Bijzonder was het echter in vele opzichten.

Wie had op 1 januari kunnen voorzien wat de omvang van de coronacrisis zou worden? En welke enorme impact dit zou hebben op de samenleving, op het leven van onze huurders en op onze organisatie? Het is een prestatie van formaat van bestuur en medewerkers van Woondiensten Aarwoude hoe zij kans hebben gezien om in woelige tijden de organisatie draaiend te houden en de dienstverlening aan de huurders op peil te houden. Ondanks alles zijn we dichtbij onze huurders kunnen blijven. De Raad van Commissarissen vindt dat een groot compliment waard.

Na een tienjarig dienstverband vond Danny Visser als bestuurder een nieuwe uitdaging buiten Woondiensten Aarwoude. De Raad is hem erkentelijk voor zijn bijdrage aan de groei van Woondiensten Aarwoude tot de solide corporatie die wij nu zijn.

Regeren is vooruitzien. In dat kader is begin 2020 besloten tot een verkennend onderzoek naar een mogelijke fusie met woningcorporatie MeerWonen. Na ampele overwegingen hebben bestuurder en Raad echter geconcludeerd dat een dergelijke fusie op dit moment onvoldoende aanknopingspunten biedt om onze doelstellingen en ambities te realiseren. Met name ten aanzien van de volkshuisvestelijke opgaven in ons eigen werkgebied.

Over ambities sprekende, is 2020 ook het jaar waarin een start is gemaakt met het uitvoeren van onze verduurzamingsagenda. Een eerste serie van 104 woningen is volledig energieneutraal gemaakt. En daarnaast zijn de voorbereidingen gestart voor de tweede serie woningen die in 2021 aan de beurt is. Daarnaast hebben we 54 nieuwe woningen gerealiseerd in projecten in Langeraar, Hoogmade en Leimuiden-West. Andere projecten staan voor de komende jaren op stapel, zodat wij onze bijdrage blijven leveren aan het vergroten van het aantal betaalbare huurwoningen.

Het behouden van onze solide (financiële) 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 blijven doen.

In 2019 werd het nieuwe Ondernemingsplan van WDA voor de periode tot 2023 goedgekeurd, met als titel: Goed doen. 2020 was een bijzonder jaar. Als stabiele woningcorporatie is Woondiensten Aarwoude echter uitstekend in staat gebleken om op koers te blijven. Wij hebben er vertrouwen in dat dat ook de komende jaren het geval zal zijn……..al zou het mooi zijn als we terug kunnen naar meer "normale jaren"……

De leidende onderwerpen in 2020

TOEKOMSTBESTENDIGHEID

Corporaties staan voor grote uitdagingen. Volkshuisvestelijk, organisatorisch, qua verduurzaming en financieel. Woondiensten Aarwoude kenmerkt zich als een buitengewoon solide corporatie. Maar ook als een relatief kleine, en daardoor organisatorisch kwetsbare organisatie. Om die reden zijn bestuur en Raad van Commissarissen eind 2019 in gesprek gegaan over de toekomst van WDA. Begin 2020 leidde dit tot de aankondiging van een verkennend onderzoek naar een mogelijke fusie met MeerWonen.

De Raad van Commissarissen was en is van mening dat het op termijn wenselijk is om als corporatie een groter schaalniveau te hebben. Het op zo goed mogelijke wijze kunnen blijven voldoen aan onze volkshuisvestelijke taken en verantwoordelijkheden in ons werkgebied, zijnde de gemeenten Nieuwkoop en Kaag en Braassem, dient daarbij steeds voorop te staan, samen met het behouden van een stabiele, financiële positie en het bouwen aan een toekomstbestendige, professionele organisatie.

In de loop van het verslagjaar hebben wij moeten concluderen dat de gesprekken met MeerWonen onvoldoende aanknopingspunten opleverden om het fusieonderzoek voort te zetten. Omdat er op zichzelf geen urgentie bestaat om te fuseren, verschaft dit de ruimte om opnieuw na te denken over de gewenste ontwikkeling van onze corporatie. De Raad heeft onze nieuwe bestuurder bij zijn aanstelling gevraagd hierin het voortouw te nemen.

AANSTELLING NIEUWE BESTUURDER

Op 1 maart van dit verslagjaar eindigde het dienstverband van Danny Visser als bestuurder. Gegeven de op dat moment lopende fusieverkenning lag het aantrekken van een nieuwe bestuurder op interim basis voor de hand. Per 1 maart is de heer Marcel Meulen aangesteld als tijdelijk bestuurder. Nadat in het kader van de zienswijze procedure bij de Autoriteit Wonen op 2 april een positieve zienswijze werd ontvangen, is de heer Meulen per 3 april benoemd tot interim bestuurder van Woondiensten Aarwoude voor de duur van maximaal twee jaar.

Omdat na de zomer het fusieonderzoek met MeerWonen werd stopgezet, er hierdoor nieuwe ruimte en noodzaak is ontstaan om te gaan werken aan andere toekomstscenario's voor WDA en de heer Meulen zich inmiddels heeft bewezen als een zeer kundige en professionele bestuurder, heeft de Raad van Commissarissen gemeend dat het voor WDA belangrijk zou zijn om Marcel Meulen meer nadrukkelijk aan onze corporatie te binden. In goed overleg is daarom besloten om de heer Meulen per 1 maart 2021 in vaste dienst te nemen voor een periode tot 4 maart 2022.

CORONA

Een jaarverslag over 2020 is onmogelijk zonder aandacht te besteden aan corona. Iedereen en alles is en wordt hierdoor geraakt. Dat geldt ook voor WDA. Gedurende het verslagjaar is de Raad door de bestuurder permanent op de hoogte gehouden van de ontwikkelingen en gevolgen. De medewerkers hebben, grotendeels vanuit huis, kunnen doorwerken en met een aantal aanpassingen is de dienstverlening aan onze huurders in stand gebleven. We zijn ook verheugd te hebben kunnen constateren dat denkbare, grote gevolgen als het ontstaan van huurachterstanden of een toename van sociaal-maatschappelijke problemen tot nog toe goeddeels achterwege zijn gebleven dan wel beheersbaar zijn gebleken.

NIEUWBOUW EN VERDUURZAMING

Het zorgen voor voldoende, betaalbare huurwoningen van goede kwaliteit is vanzelfsprekend de kern van ons bestaan. Het is dezer dagen niet eenvoudig om grote aantallen nieuwbouwwoningen te kunnen ontwikkelen. De bouwmogelijkheden zijn helaas beperkt. In de vergaderingen van de Raad van Commissarissen worden de mogelijkheden continu gemonitord en besproken. Helaas konden in 2020 geen nieuwe investeringsbesluiten worden genomen over nieuwe woningbouwprojecten. Wel konden enkele nieuwbouwprojecten worden opgeleverd.

In het Ondernemingsplan van WDA is vastgelegd in 2025 een kwart van onze woningvoorraad te hebben verduurzaamd (tot het niveau: energieneutraliteit). De eerste 104 woningen zijn in het afgelopen jaar succesvol aangepakt. Eind 2020 heeft de Raad ingestemd met het investeringsbesluit voor een tweede serie van 100 woningen die in 2021 worden aangepakt. De Raad van Commissarissen is van mening dat WDA met deze verduurzamingsoperatie op passende wijze haar maatschappelijke verantwoordelijkheid neemt.

KERNTAAK WOONDIENSTEN AARWOUDE

De volkshuisvestelijke en maatschappelijke prestaties van Woondiensten Aarwoude worden besproken met de bestuurder in de vergaderingen van de RvC. Door middel van o.a. vaste en uitgebreide kwartaalrapportages heeft de Raad voldoende inzicht in de bedrijfsvoering en de operationele aspecten. De ontwikkeling van de leefbaarheid, de voortgang van onderhoudsprojecten, de verduurzamingsagenda en de ontwikkeling van nieuwbouwprojecten zijn vaste agendapunten. Daarnaast spreekt de RvC op regelmatige basis met MT, OR en SBBA, onze huurdersorganisatie.

In april keurde de Raad van Commissarissen de biedingen aan de gemeenten Nieuwkoop en Kaag en Braassem goed. In haar vergadering van december 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 2019 EN JAARVERSLAG 2019

In haar vergadering van 13 mei 2020 stelde de Raad van Commissarissen de Jaarrekening 2019 vast, waarin ook opgenomen het verslag van de Raad van Commissarissen. Tevens werd het bestuursverslag 2019 goedgekeurd. Een en ander nadat de RvC kennis had genomen van het accountantsverslag, de goedkeurende accountantsverklaring 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. Aangegeven verbeteringen uit eerdere jaren worden naar de mening van de accountant en de RvC goed opgepakt.

GOVERNANCE AUDIT

De Autoriteit Woningcorporaties (Aw) toetst corporaties jaarlijks op het gebied van governance en risicogebieden als rechtmatigheid en integriteit. In haar beoordelingsbrief van 28 mei 2020 stelt de Autoriteit dat de kwaliteit van de financiële prognose-informatie die WDA indient bij de Autoriteit en bij het Waarborgfonds Sociale Woningbouw op punten kan worden verbeterd. Daarnaast wordt gewezen op het belang van het actualiseren van een enkele procesbeschrijving inzake risicomanagement in lijn met de opmerkingen van de accountant daarover in zijn managementletter. De bevindingen van de Autoriteit zijn inmiddels opgevolgd.

EVALUATIE CONTROLFUNCTIE

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 controlefunctie. Dit komt ten goede aan de beheersing van de financiële stromen binnen Woondiensten Aarwoude. De bestuurders en managers financiën van beide organisaties (die de rol van controller op zich nemen bij de collega corporatie) zijn tevreden met deze invulling. De Raad van Commissarissen onderschrijft dit en hecht aan de onafhankelijke en objectieve inbreng van control informatie bij de haar voorgelegde financiële documenten.

Toezicht in 2020

Raad van Commissarissen

De Raad van Commissarissen kwam in 2020 acht keer in een reguliere vergadering bijeen.

Daarnaast werd een themamiddag georganiseerd over de verduurzaming van het woningbezit en over de invulling van de sociaal-maatschappelijke rol van Woondiensten Aarwoude. Voorts heeft de raad de jaarlijkse zelfevaluatiebijeenkomst gehouden en is gezamenlijk een bijscholingsbijeenkomst bijgewoond over voor de corporatiesector relevante, aanstaande wetswijzigingen.

In 2020 nam de Raad besluiten over en verleende goedkeuring aan:

2020.02.01	Onderschrijven Governance Code.
2020.02.02	Besluit instellen Auditcommissie en vaststellen reglement.
2020.02.03	Besluit tot onderzoeken fusie MeerWonen en Woondiensten Aarwoude.
2020.05.01	Besluit vaststellen jaarrekening, inclusief jaarverslag 2019.
2020.05.02	Besluit goedkeuring benoeming van de heer M.E.J. Meulen per 3 april 2020 als interim bestuurder van Woondiensten Aarwoude voor de duur van maximaal twee jaar.
2020.05.03	Besluit goedkeuring biedingen voor 2021 aan de gemeenten Nieuwkoop en Kaag en Braassem.
2020.07.01	Besluit goedkeuring voorgenomen bestuursbesluit tot wijziging van de begroting voor tijdelijke personele voorzieningen voor het jaar 2020.
2020.09.01	Goedkeuren begrotingswijziging salarissen 2020.
2020.09.02	Besluit stopzetten verkennende gesprekken met MeerWonen.
2020.11.01	Besluit goedkeuren begroting 2021 inclusief bijlagen
2020.11.02	Besluit goedkeuren treasurystatuut
2020.11.03	Besluit goedkeuren regeling omgaan met melden vermoeden misstand of integriteitsschending
2020.11.04	Besluit vaststellen en goedkeuren gezamenlijke visie op bestuur en toezicht
2020.11.05	Besluit goedkeuren investeringsvoorstel 100 woningen verduurzamen 2021
2020.11.06	Besluit goedkeuren prestatieafspraken met de gemeenten Nieuwkoop en Kaag en Braassem
2020.11.07	Besluit voorgenomen arbeidsovereenkomst met M.E.J. Meulen

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

- De kwartaalrapportages en het ontwikkelen van een bruikbaardere opzet daarvan.
- De voortgang van nieuwbouwprojecten en de mogelijkheden voor nieuwe initiatieven.
- De uitvoering van de plannen voor het verduurzamen van het woningbezit.
- De managementletter en het accountantsverslag.
- De beoordelingsbrief van de Autoriteit woningcorporaties.
- De uitvoering van het ondernemingsplan.
- Het risicomanagement.
- 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. Integriteit is een met regelmaat terugkerend aandachtspunt op de agenda. Er hebben zich geen (transacties met) tegenstrijdige belangen voorgedaan. Dat geldt ook voor de bestuurder en de interim bestuurder. In 2020 heeft WDA haar Governancecode geactualiseerd op basis van de door Aedes en de VTW opgestelde code. In februari 2020 heeft de Raad van Commissarissen de nieuwe code vastgesteld en hebben alle leden van de Raad de code expliciet onderschreven.

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 is in 2020 een nieuwe Gezamenlijke visie op bestuur en toezicht vastgesteld, een nieuwe Klokkenluidersregeling goedgekeurd en is het Reglement voor de Auditcommissie vastgesteld.

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. Vanwege Corona konden helaas fysiek geen vergaderingen worden gehouden en bijgewoond. Wel is er met regelmaat telefonisch contact geweest. De bestuurlijke continuïteit van de SBBA is ook bij de Raad van Commissarissen een punt van zorg. De Raad is blij met de genomen initiatieven tot werving van nieuwe bestuursleden. 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.

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 2020 als volgt samengesteld:

Naam	A.W. Debets	A.H. Zwart	E.J. van Maarseveen	E. A. de Schipper	F. van Rhoon
Geslacht	man	man	vrouw	vrouw	man
Woonplaats	Alphen a/d Rijn	Langeraar	Zoeterwoude	Leiderdorp	Nijmegen
Geboortejaar	1975	1961	1971	1968	1960
Hoofd-functie	senior asset-manager Ymere	directeur-bestuurder Greenport Ontwikkelings-maatschappij	directeur leefbaarheid gemeente Katwijk	directeur Financiën en Control bij het Defensie Ondersteunings Commando (Dosco)	bestuurssecretaris en beleids-adviseur College van Bestuur ROC Rivor
Neven-functie(s)	secretaris CAS Alphen, eigenaar Bureau Stadslicht	voorzitter stich-ting Jong in het Groene Hart, lid ledenraad Rabobank Groe-ne Hart Noord		lid Raad van Toezicht Cardea lid en plaats-vervangend voorzit-ter Raad van Advies voor burgerperso-neel Defensie	lid Raad van Toe-zicht samenwer-kingsstichting Kans en Kleur, lid RvC woningcorporatie Plavei Didam
PE-punten 2020	10	6	8	6	6
Aanvang 1e termijn	20-1-2016	6-9-2017	22-11-2017	25-4-2018	5-9-2018
Einde huidige termijn	19-01-2024	5-9-2021	21-11-2021	24-4-2022	4-9-2022
Herbenoembaar	nee	ja	ja	ja	ja
Functie	voorzitter, lid Remuneratie-commissie	vice-voorzitter	voorzitter Remuneratiecommissie, huurderscommis-saris	lid, contact Onder-nemingsraad	lid, huurderscommis-saris
Profiel	bestuur, volks-huisvesting	vastgoed	juridisch	financiën en control	volkshuisvesting
Deskundig-heid	volkshuisvesting, woningmarkt, vastgoed-ontwikkeling,	vastgoedontwik-keling, en -stra-tegie, duurzaam-heid, waarde en rendement	juridisch algemeen, bestuurlijk, governance en ontwik-keling	financieel algemeen, vastgoed en inves-teringen, gover-nance	volkshuisvestelijk, vastgoedontwikke-ling en -beheer,
	waarde en rendement, stakeholder-relaties				samenwerking op terrein onder-wijs, juridisch algemeen
Onafhankelijk	ja	ja	ja	ja	ja

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 2020 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 raad breed de kennis te versterken, heeft de Raad van Commissarissen in het verslagjaar deelgenomen aan een in-company trainingsmiddag over de relevante, nieuwe wetgeving voor woningcorporaties.

Bezoldiging

De bezoldiging van de Raad van Commissarissen vindt plaats volgens de beroepsregeling Bezoldiging commissarissen die door de VTW is vastgesteld. Het schema is opgenomen in het Jaarverslag van de corporatie. De vergoedingen zijn exclusief BTW en exclusief reis- en onkostenvergoeding[1].

Het bezoldigingsbeleid wordt jaarlijks vastgesteld aan het einde van het jaar en gepubliceerd in het Jaarverslag. In december 2019 heeft de RvC besloten de eigen bezoldiging voor 2020 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. Ondanks het interim karakter van de huidige bestuurder gedurende het jaar 2020, hebben deze gesprekken regulier plaatsgevonden. 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

De auditcommissie is in maart 2020 door de RvC ingesteld ter ondersteuning van het toezicht van de Raad van Commissarissen op alle bestuurs- en beleidsaspecten met een majeur financieel belang. Hiertoe wordt voorafgaand aan iedere vergadering van de Raad overleg gevoerd met de bestuurder en de financieel manager. De auditcommissie adviseert de Raad van Commissarissen. De auditcommissie heeft geen besluitvormende bevoegdheden. De commissie bestaat uit mevr. E. de Schipper (voorzitter) en de heer A.H. Zwart. Voor de auditcommissie is een formeel reglement vastgesteld.

In 2020 heeft de auditcommissie drie keer vergaderd. Naast het jaarverslag, het accountantsverslag, de managementletter en de begroting 2021 zijn ook de onderwerpen treasury, borgingsplafond, samenwerking met de accountant en kwartaalrapportages besproken.

Overleg met de Ondernemingsraad

Een vertegenwoordiging van de RvC, bestaande uit mevr. E.A. de Schipper, onderhoudt contact met de OR. In 2020 is tweemaal met de OR gesproken over actuele en voor het personeel relevante ontwikkelingen (zoals Corona, nieuwe bestuurder, betrokkenheid bij toekomstplannen WDA).

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 Maarsseveen en de heer F. van Rhoon. In 2020 verliepen deze contacten naar wederzijdse tevredenheid, doch vanzelfsprekend wel met alle beperkingen in verband met Corona van dien.

Zelfevaluatie

In december heeft de Raad zijn jaarlijkse zelfevaluatie gehouden. Hierbij is bijzondere aandacht besteed aan de aanpak van de bestuurderswisseling en aan de rol van de Raad bij het fusieonderzoek.

Woubrugge, 23 juni 2021

De Raad van Commissarissen van stichting Woondiensten Aarwoude:

drs. A.W. Debets MSRE, voorzitter w.g.

ir. A.H. Zwart, lid w.g.

mr. E.J. van Maarseveen, lid w.g.

drs. E.A. de Schipper, lid w.g.

mr. F. van Rhoon, lid w.g.

Jaarrekening

11. Balans per 31 december 2020

	Ref.	2020		2019	
Vaste Activa					
Immateriële vaste activa					
Automatisering			1		0
Vastgoedbeleggingen	**18.1**				
DAEB vastgoed in exploitatie		361.945		319.930	
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie		7.625		7.537	
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden		11.051		10.492	
DAEB vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie		81		3.098	
			380.702		341.057
Materiële vaste activa	**18.2**				
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie			1.096		1.203
Financiële vaste activa	**18.3**				
Latente belastingvordering(en)		0		0	
Leningen u/g		0		0	
Te vorderen BWS-subsidie		0		0	
Overige vorderingen		0		0	
			0		0
Som der vaste activa			381.799		342.259
Vlottende activa					
Voorraden					
Vastgoed bestemd voor verkoop		496		0	
Overige voorraden		0		0	
			496		0
Vorderingen	**18.4**				
Huurdebiteuren		69		74	
Overheid		0		0	
Belastingen en premies sociale verzekeringen		1.252		1.252	
Overige vorderingen		13		16	
Overlopende activa		259		138	
			1.593		1.480
Liquide middelen	**18.5**		2.131		7.061
Som der vlottende activa			4.220		8.541
Totaal activa			386.019		350.800

	Ref.	2020		2019	
Eigen vermogen	**18.6**				
Herwaarderingsreserve		241.332		221.613	
Overige reserves		82.080		75.802	
			323.412		297.415
Voorzieningen					
Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen		12.532		11.845	
Voorziening latente belastingverplichtingen		0		0	
			12.532		11.845
Langlopende schulden	**18.7**				
Schulden aan overheid		698		728	
Schulden aan kredietinstellingen		31.385		26.666	
Verplichtingen uit hoofde van Onroerende zaken verkocht					
onder voorwaarden		10.444		10.064	
Overige schulden		0		0	
			42.527		37.459
Kortlopende schulden	**18.8**				
Schulden aan kredietinstellingen		4.811		453	
Schulden aan overheid		6		0	
Schulden aan leveranciers en handelskredieten		1.109		2.239	
Belastingen en premies sociale verzekering		67		490	
Overige schulden		35		26	
Overlopende passiva		1.519		873	
			7.548		4.081
Totaal passiva			386.019		350.800

12. Winst- en verliesrekening over 2020

WINST - EN VERLIESREKENING FUNCTIONELE MODEL

	Ref.	Totaal 2020	Totaal 2019
Huuropbrengsten	19.1	14.431	14.046
Opbrengsten servicecontracten	19.2	325	160
Lasten servicecontracten	19.3	-347	-272
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	19.4	-974	-1.056
Lasten onderhoudsactiviteiten	19.5	-3.040	-3.132
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	19.6	-2.828	-2.610
Totaal van Netto resultaat exploitatie van vastgoedportefeuille		**7.567**	**7.137**
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	442	764
Toegerekende organisatiekosten	19.7	-86	-102
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	19.7	-147	-286
Totaal van Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille		**209**	**377**
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	19.8	- 370	-12.808
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	19.8	19.927	17.038
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	19.8	192	152
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop		0	0
Totaal van Waardeveranderingen vastgoedportefeuille		**19.749**	**4.382**
Opbrengst overige activiteiten	19.9	108	68
Kosten overige activiteiten	19.9	-37	-23
Totaal van Netto resultaat overige activiteiten		**71**	**45**
Overige organisatiekosten	19.10	**-499**	**-30**
Kosten omtrent leefbaarheid	19.11	**-99**	**-77**
Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten	19.12	-1	0
Rentelasten en soortgelijke kosten	19.12	-980	-1.182
Totaal van financiële baten en lasten		**-980**	**-1.182**
TOTAAL VAN RESULTAAT VOOR BELASTINGEN		**26.017**	**10.652**
Belastingen	19.13	-21	-1.617
Resultaat uit deelnemingen		0	0
TOTAAL VAN RESULTAAT NA BELASTINGEN		**25.997**	**9.034**

13. Kasstroomoverzicht toegelaten instelling

	2020	2019
Operationele activiteiten		
Ontvangsten:		
Huurontvangsten	14.475	14.040
Vergoedingen	318	251
Overheidsontvangsten	0	0
Overige bedrijfsontvangsten	54	61
Ontvangen interest (uit operationele activiteiten)	-0	0
Saldo ingaande kasstromen	**14.847**	**14.351**
Uitgaven:		
Erfpacht	0	0
Betalingen aan werknemers	1.458	1.145
Onderhoudsuitgaven	2.408	2.479
Overige bedrijfsuitgaven	1.722	1.581
Betaalde interest	1.034	1.448
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	12	13
Verhuurderheffing	2.142	1.941
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	7	5
Vennootschapsbelasting	440	2.259
Saldo uitgaande kasstromen	**9.224**	**8.612**
Totaal van kasstroom uit operationele activiteiten	**5.623**	**5.739**
(Des)investeringsactiviteiten		
MVA ingaande kasstroom		
Verkoopontvangsten bestaande huur, woon- en niet woongelegenheden	688	711
Verkoopontvangsten woongelegenheden (VOV) na inkoop in dPi periode	0	64
Verkoopontvangsten nieuwbouw, woon- en niet woongelegenheden	0	0
Verkoopontvangsten grond	0	0
(Des) Investeringsontvangsten overig	0	0
Ontvangsten uit hoofde van vervreemding van materiële vaste activa	**688**	**775**
MVA uitgaande kasstroom		
Nieuwbouw huur, woon- en niet woongelegenheden	7.775	2.253
Woningverbetering, woon- en niet woongelegenheden	12.050	42
Aankoop, woon- en niet woongelegenheden	319	211
Nieuwbouw verkoop, woon- en niet woongelegenheden	0	0
Aankoop woongelegenheden (VOV) voor doorverkoop	0	0
Sloopuitgaven, woon- en niet woongelegenheden	0	0
Investeringen overig	122	284
Verwerving van materiële vaste activa	**20.266**	**2.789**
Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA	**-19.578**	**-2.015**
FVA		
Saldo in- en uitgaande kasstroom FVA	**0**	**0**

Totaal van kasstroom uit investeringsactiviteiten	**-19.578**	**-2.015**
Financieringsactiviteiten		
Ingaand		
Nieuwe te borgen leningen	-11.400	0
Nieuwe ongeborgde leningen	0	0
Uitgaand		
Aflossing geborgde leningen	2.340	4.357
Aflossing ongeborgde leningen	35	50
Totaal van kasstroom uit financieringsactiviteiten	**9.025**	**-4.406**
Toename/Afname van geldmiddelen	-4.930	-2.941
Wijziging kortgeld	0	0
Geldmiddelen aan het begin van de periode	7.061	10.002
Geldmiddelen aan het einde van de periode	2.131	7.061
Toename/afname van geldmiddelen	-4.930	-2.941

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.

Van een schattingswijziging is conform RJ 940 sprake indien een eerdere schatting wordt herzien. Dit kan noodzakelijk zijn op grond van wijzigingen in de omstandigheden waarop de schatting is gebaseerd of het beschikbaar komen van nieuwe informatie met betrekking tot de te schatten grootheid. Onder een schattingswijziging wordt mede verstaan een wijziging in de schattingsmethode. De aard van een schattingswijziging brengt mee dat deze niet voldoet aan de definities van een materiële fout. Ten opzichte van voorgaand jaar zijn de onderstaande schattingswijzigingen conform RJ 145 prospectief verwerkt.

Verwerkte schattingswijziging met betrekking tot de waarde van de vastgoedportefeuille in de jaarrekening:

1. Parameter aanpassingen als gevolg van marktontwikkelingen.
> Aanpassing macro-economische marktparameters
> Aanpassing van o.a. markthuur, leegwaarde(stijging) en disconteringsvoet
2. Parameter aanpassingen als gevolg van de validatie van het handboek 2019.
> Herijking van de markthuur en disconteringsvoet
3. Methodische wijzigingen in het handboek en de software.
> Begrenzing mutatiekans
> Overdrachtskosten
> Renovatiejaar
4. Dit jaar zijn de NOM (nul-op-de-meter) woningen volgens de full-versie van het Handboek modelmatig waarderen gewaardeerd, vorig jaar waren alle woningen op basis-versie gewaardeerd. Deze woningen (54 in 2020 opgeleverde nieuwbouwwoningen en 104 gerenoveerde bestaande woningen) zijn specifiek gezien de hoge onderhoudskosten en ingerekende EPV vergoedingen, dat de basis waardering geen goed beeld geeft van de marktwaarde.

Het effect van de parameteraanpassingen a.g.v. marktontwikkelingen in het jaar 2020 bedraagt € 7,8 mln. positief. Het effect van de parameteraanpassingen a.g.v. de validatie van het handboek 2019 bedraagt € 2,9 mln. positief. Het effect van de methodische wijzigingen in de software a.g.v. nieuwe regels in het handboek bedraagt € 1,7 mln. negatief. Het effect van de aanpassing van NOM-woningen van basis-versie naar full-versie bedraagt € 1,5 mln. positief.

14.4 Stelselwijziging

Met ingang van boekjaar 2020 verwerkt Woondiensten Aarwoude "Uitgaven na eerste verwerking van vastgoed in exploitatie" in overeenstemming met het op 30 september 2019 gewijzigde artikel 14a van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015. De regeling bevat een aangepaste definitie van hetgeen onder 'onderhoud' respectievelijk 'verbetering' dient te worden verstaan. Onderhoudsuitgaven worden in het resultaat verwerkt, uitgaven die kwalificeren als verbetering worden als onderdeel van de kostprijs van het vastgoed verwerkt.

Conform RJ 645.202. en RJ 645.504 heeft Woondiensten Aarwoude deze stelselwijziging prospectief verwerkt, met als datum van eerste toepassing 1 januari 2020. De stelselwijziging heeft invloed op het resultaat bij projecten die worden gekwalificeerd als "ingrijpende verbouwing". In 2020 waren er geen projecten die voldoen aan deze kwalificatie en daardoor heeft de stelselwijziging geen effect op het resultaat in 2020. Deze stelselwijziging heeft impact op de jaarrekeningposten DAEB vastgoed in exploitatie, niet-DAEB vastgoed in exploitatie, lasten onderhoudsactiviteiten en niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille. Voor Woondiensten Aarwoude heeft dit geen impact op het netto resultaat, eigen vermogen.

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

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 waarde ontwikkeling 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 2020 berekend op 3,02%. Na aftrek van het vennootschapsbelastingtarief (25%) bedraagt de netto rente 2,26%.

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 verwaardigingsprijs 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 2020 109,3% (ultimo 2019: 113,2%). De beleidsdekkingsgraad bedraagt ultimo 2020 103,1% (ultimo 2019: 110,7%). Met deze beleidsdekkingsgraad voldoet het pensioenfonds aan de minimaal vereiste 104,2% die is voorgeschreven door De Nederlandse Bank (DNB). Er is daarom geen sprake van een dekkingstekort.
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 pensioenfondsen 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.

HUUROPBRENGSTEN

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 blijkende 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 renteafspraken 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 2020 werd geen gebruik gemaakt van de beschikbare kredietfaciliteiten.

BESCHIKBAARHEIDSRISICO

De maatregelen rondom de Verhuurderheffing 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 2020 is om deze reden geen extra niet-DAEB financiering aangetrokken. De verwachting is dat Woondiensten Aarwoude ook in 2021 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	102.449	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**
Investeringen	12.578	0	12.578
Uitgaven na eerste waardering	0	0	0
Buitengebruikstellingen en afstotingen	-643	0	-643
Overboeking van vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	10.229	0	10.229
Waardemutaties als gevolg van aanpassingen van de marktwaarde	19.387	552	19.939
Overige mutaties	463	-463	0
Stand per 31 december 2020	**361.945**	**7.625**	**369.570**
Aanschafwaarde	125.421	3.565	128.985
Cumulatieve herwaarderingen	240.347	4.786	245.133
Cumulatieve waardeverminderingen	-3.823	-726	-4.549
Stand per 31 december 2020	**361.945**	**7.625**	**369.570**

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 2020 is gebruik gemaakt van de volgende parameters:

Parameters woongelegenheden per 31-12-2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026 e.v.
Prijsinflatie	1,40%	1,60%	1,80%	2,00%	2,00%	2,00%
Loonstijging	1,40%	1,95%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%
Bouwkostenstijging	3,00%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%
Leegwaardestijging	5,10%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Instandhoudingsonderhoud per vhe	€ 526 - € 1.802					
Gem. beheerskosten per vhe	€ 415 - € 458					
Gem.belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten per vhe	Gemeente Kaag en Braassem 0,21% en Gemeente Nieuwkoop 0,22%					
Verhuurderheffing	0,526%	0,527%	0,502%	0,502%	0,502%	0,501%
Huurstijging boven prijsinflatie	1,20%	1,20%	1,00%	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 doorexploiteren per vhe	minimaal 4% en maximaal 50%					
Gem. mutatiekans bij uitponden	minimaal 4% en maximaal 50%					
Verkoopkosten bij uitponden	1,30%	1,30%	1,30%	1,30%	1,30%	1,30%
Gem. disconteringsvoet	5,27% - 7,7%					

In het doorexploiteerscenario 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 woningwaarderingsstelsel.
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 9% van de berekende waarde van een verhuureenheid.

Parameters bedrijfsmatig en maatschappelijk vastgoed per 31-12-2020	2021	2022	2023	2024		2025 e.v.
Prijsinflatie	1,40%	1,60%	1,80%	2,00%	2,00%	2,00%
Instandhoudingsonderhoud per vhe	€ 5,80 of € 9,30 per m2 bvo					
Mutatieonderhoud per vhe	€ 9,70 of € 11,80 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	0,12%	0,12%	0,12%	0,12%	0,12%	0,25%
Gem. disconteringsvoet	8,66% - 9,56%					

De overdrachtskosten, bestaande uit overdrachtsbelasting alsmede notaris- en registratiekosten, bedragen 9% van de berekende waarde van een verhuureenheid.

Parameters parkeergelegenheden per 31-12-2020	2021	2022	2023	2024	2025 e.v.
Prijsinflatie	1,40%	1,60%	1,80%	2,00%	2,00%
Instandhoudingsonderhoud per vhe	€54 of € 179	€54 of € 179	€54 of € 179	€54 of € 179	€54 of € 179
Marketing	0	0	0	0	0
Beheerskosten per vhe	€28 of €39	€28 of €39	€28 of €39	€28 of €39	€28 of €39
Gem.belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten als % van de WOZ per vhe	0,23%	0,23%	0,23%	0,23%	0,23%
Gem. disconteringsvoet	6,58% - 6,67%				

De overdrachtskosten, bestaande uit overdrachtsbelasting alsmede notaris- en registratiekosten, bedragen 9% van de berekende waarde van een verhuureenheid.

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.

INSCHAKELING TAXATEUR

Het bedrijfsonroerend goed wordt jaarlijks door een onafhankelijke en ter zake deskundige externe taxateur ingeschreven bij het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT –) getaxeerd. Dit jaar is tevens gebruik gemaakt van de taxateur om een waardering te maken van de 158 NOM woningen. Deze taxaties van deze woningen en bedrijfsruimten hebben plaatsgevonden door Capital Value.

Beleidswaarde

Per 31 december 2020 is in totaal € 241 miljoen aan ongerealiseerde herwaarderingen in de overige reserves begrepen (2019: € 222 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 € 198 miljoen. Het verschil tussen de marktwaarde en beleidswaarde ultimo 2020 bestaat uit de volgende onderdelen

Voor de beleidswaarde zijn dezelfde parameters (zoals de discontovoet gehanteerd) als genoemd in de tabellen van 59 t/m 60.

		x €1.000
Marktwaarde in verhuurde staat		**370.066**
Beschikbaarheid (doorexploiteren)	-10.618	
Betaalbaarheid (huren)	-157.702	
Kwaliteit (onderhoud)	-2.605	
Beheer (beheerskosten)	-876	
	-171.801	
Beleidswaarde		**198.264**

Dit impliceert dat circa 46% 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	8.291
Cumulatieve herwaarderingen	2.301
Cumulatieve waardeverminderingen	-100
Stand per 31 december 2019	10.492
Investeringen	0
Uitgaven na eerste waardering	0
Buitengebruikstellingen en afstotingen	-314
Overboeking van vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	0
Waardemutaties als gevolg van aanpassingen van de marktwaarde	874
Overige mutaties	0
Stand per 31 december 2020	**11.051**
Aanschafwaarde	7.977
Cumulatieve herwaarderingen	3.175
Cumulatieve waardeverminderingen	-100
Stand per 31 december 2020	**11.051**

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
Stand per 31 december 2019	
Verkrijgingsprijzen	3.098
Cumulatieve waardeverminderingen	0
Stand per 31 december 2019	**3.098**
Mutaties 2020	
Investeringen	7.212
Overboeking naar DAEB in exploitatie	-10.229
Overige mutaties	0
Totaal mutaties	**-3.017**
31 december 2020	
Verkrijgingsprijzen	81
Cumulatieve waardeverminderingen	0
Stand per 31 december 2020	**81**

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.

	Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie
Aanschafwaarde	3.118
Cumulatieve herwaarderingen	0
Cumulatieve waardeverminderingen	-1.915
Stand per 31 december 2019	**1.203**
Investeringen	64
Uitgaven na eerste waardering	0
Buitengebruikstellingen en afstotingen	-37
Overboeking van vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	0
Waardemutaties als gevolg van aanpassingen van de marktwaarde	-12
Overige mutaties	-120
Stand per 31 december 2020	**1.096**
Aanschafwaarde	3.177
Cumulatieve herwaarderingen	0
Cumulatieve waardeverminderingen	-2.080
Stand per 31 december 2020	**1.096**

18.3 Financiële vaste activa

Er zijn geen mutaties in de financiële vaste activa.

	Latente belasting-vordering	Overig	Totaal
Boekwaarde 1 januari 2020	0	0	0
Boekwaarde 31 december 2020	**0**	**0**	**0**

18.4 Vlottende activa

Toelichting gemiddelde looptijd van de verplichtingen en vorderingen

	31-12-2020	31-12-2019
Huurdebiteuren	69	74
Gemeenten	0	0
Belastingen en premies sociale verzekeringen	1.252	1.252
Overige vorderingen	13	16
Overlopende activa	259	138
	1.593	**1.480**

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	31-12-2020	31-12-2019
Huurdebiteuren	102	145
Voorziening dubieuze debiteuren	-33	-71
Totaal huurdebiteuren	**69**	**74**

Belastingen en premies sociale verzekeringen	31-12-2020	31-12-2019
Omzetbelasting	0	0
Vennootschapsbelasting	1.252	1.252
Totaal belastingen en sociale premies	**1.252**	**1.252**

Woondiensten Aarwoude blijft zich op het standpunt stellen dat er een vordering is op de belastingdienst voor de sloop van 44 woningen in Ter Aar. Hierover is nog een lopende discussie met de belastingdienst die Woondiensten Aarwoude ook kan voorleggen aan de rechter.

Overige vorderingen	31-12-2020	31-12-2019
Overige huurdebiteuren	13	11
Overige	0	5
Totaal overige vorderingen	**13**	**16**

Overlopende activa	31-12-2020	31-12-2019
Vooruitbetaalde assurantiepremie	19	18
Overlopende saldi servicekosten	51	114
Overige	189	5
Totaal overlopende activa	**259**	**138**

De overige betreft grotendeels een vordering van subsidie voor het in 2020 opgeleverde nieuwbouwproject Hoogmade (€ 175.000).

18.5 Liquide middelen

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

	31-12-2020	31-12-2019
ABN AMRO Bank N.V.	10	11
ABN AMRO Bank N.V. spaartegoeden	490	6.707
Bank Nederlandse Gemeenten (BNG)	1.631	343
Kas	0	0
	2.131	**7.061**

Gezien de forse investeringen in 2020 is het bedrag aan liquide middelen fors lager. Dat is een doelstelling gezien de negatieve rente op hogere spaartegoeden.

18.6 Eigen vermogen

HERWAARDERINGSRESERVE

Het verloop van de herwaarderingsreserve is als volgt:

	31-12-2020	31-12-2019
Stand per 31 december	**221.613**	**205.360**
Mutatie door herwaardering	19.861	16.474
Realisatie verkoop	-142	-221
Stand per 31 december	**241.332**	**221.613**

OVERIGE RESERVES

Het verloop van de overige reserves is als volgt:

	31-12-2020	31-12-2019
Stand per 31 december	**75.803**	**83.022**
Winstverdeling over het jaar excl herwaardering	6.136	-7.440
Overige mutaties	142	221
Stand per 31 december	**82.081**	**75.803**

Van het saldo van de overige reserves is sinds 1 januari 1995 € 2,3 miljoen geoormerkt 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	19.861
Toevoeging overige reserves	6.136
	25.997

18.7 Voorzieningen

VOORZIENING ONRENDABELE INVESTERING VERBETERING

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

	31-12-2020	31-12-2019
Boekwaarde per 1 januari	11.845	0
Vrijval opgeleverd 2020	-11.845	0
Toevoeging voorziening verbetering	13.157	12.799
Geboekte uitgaven 2021	-625	-954
Boekwaarde per 31 december	**12.532**	**11.845**

De voorziening heeft betrekking op het project voor de verduurzaming van 100 woningen in 2021. Er is eind 2020 een contract met de BAM getekend om deze woningen te verduurzamen. Er is op basis van de opgeleverde verduurzaamde woningen in 2020 een deel van de investering afgeboekt die niet leidt tot een waardestijging (marktwaarde).

VOORZIENING ONRENDABELE INVESTERING NIEUWBOUW

Er zijn geen mutaties in deze voorziening.

18.8 Langlopende schulden

Aflossingsverplichtingen binnen 12 maanden na afloop van het jaar zijn opgenomen onder de kortlopende schulden. De aflossingsverplichting voor 2020 bedraagt ruim € 4,8 miljoen (2019: € 0,5 miljoen).

De marktwaarde van de leningenportefeuille bedraagt € 56,9 miljoen. De nominale waarde van de leningenportefeuille (incl. aflossingsverplichtingen) bedraagt ultimo 2020 € 36,9 miljoen. De hogere marktwaarde wordt voornamelijk veroorzaakt door een lening van € 9,4 miljoen die is vastgelegd met een hoge rente (4,35%). Deze lening heeft een looptijd tot medio 2059 en de rente wordt in 2023 herzien.

	Leningen overheid	Leningen krediet-instellingen	Totaal
Stand per 1 januari 2020	758	27.090	27.848
Bij: nieuwe leningen	0	11.400	11.400
Af: aflossingen	29	2.324	2.353
Stand per 31 december 2020	729	36.166	36.895
Af: kortlopend deel	31	4.780	4.811
Langlopend deel per 31 december 2020	**698**	**31.386**	**32.084**

Bovenstaande bedragen zijn conform het leningenoverzicht per 31 december 2020.

Hieronder zijn begrepen leningen met een gemiddelde rente van 2,41% (2019: 3,89%, inclusief transitorisch rente). Door Woondiensten Aarwoude is een volmacht verstrekt aan het WSW voor alle onderliggende woongelegenheden (onderpand).

De per 31 december 2020 door het WSW geborgde leningen bedragen in totaal €36,2 miljoen.

VERPLICHTINGEN UIT HOOFDE VAN ONROERENDE ZAKEN VERKOCHT ONDER VOORWAARDEN

	31-12-2020	31-12-2019
Stand per 1 januari		
Terugkoopverplichting ontstaan bij overdracht	10.064	9.827
Verminderingen/vermeerderingen	0	0
	10.064	**9.827**
Mutaties:		
Verkochte woningen onder voorwaarden	0	0
Waardeverandering terugkoopverplichting na taxatie	757	603
Terugkoop woningen	-376	-365
Overige mutaties	0	0
	380	237
Stand per 31 december		
Terugkoopverplichting ontstaan bij overdracht	10.444	10.064
Verminderingen/vermeerderingen	0	0
	10.444	**10.064**

In 2020 is één woning teruggekocht en in de verhuur genomen. Daarnaast er een teruggekochte woning direct doorverkocht.

18.9 Kortlopende schulden

	31-12-2020	31-12-2019
Schulden aan kredietinstellingen	4.811	453
Schulden aan gemeenten	6	0
Schulden aan leveranciers	1.109	2.239
Belastingen en premies sociale verzekeringen	67	490
Overige schulden	35	26
Overlopende passiva	1.519	873
	7.548	4.081

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	31-12-2020	31-12-2019
Aflossingsverplichtingen leningen kredietinstellingen	4.811	453
Bank Nederlandse Gemeenten	0	0
	4.811	**453**

Er worden in 2021 diverse leningen afgelost (einde looptijd).

Schulden aan leveranciers	31-12-2020	31-12-2019
Schulden aan leveranciers	1.109	2.239

Belastingen en premies sociale verzekeringen	31-12-2020	31-12-2019
Vennootschapsbelasting	23	442
Omzetbelasting	2	2
Loonbelasting	42	44
	67	**490**

Overige schulden	31-12-2020	31-12-2019
Terugkoopverplichting verkopen onder voorwaarden	0	0
Optieovereenkomsten nieuwbouw	0	0
Verlofuren personeel	30	19
Overige schulden	5	7
	35	**26**

Overlopende passiva	31-12-2020	31-12-2019
Rente	544	550
Vooruitontvangen huur	144	100
Overlopende passiva	0	0
Vooruitontvangen servicekosten	831	224
Huur en servicekosten kantoor	0	0
	1.519	**873**

De stijging van de overlopende passiva wordt grotendeels veroorzaakt doordat er fors meer servicekosten moet worden terugbetaald (hogere voorschotten als gerealiseerde kosten).

18.10 Niet in de balans opgenomen activa en verplichtingen

INVESTERINGSVERPLICHTINGEN

Er zijn niet in de balans opgenomen verplichtingen voor nieuwbouwwoningen tot een bedrag van € 3,9 miljoen. Deze verplichtingen komen naar verwachting tot afwikkeling in een periode van 1 tot 3 jaar ná balansdatum

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 is bericht ontvangen dat Woondiensten Aarwoude op basis van de prognosegegevens voor de jaren 2020 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 € 38,8 miljoen en € 48,2 miljoen. Het WSW bepaalt sinds kort slechts voor 2 jaren het borgingsplafond (tot en met 2019 3 jaren vooruit).
Het WSW heeft het obligotarief vastgesteld op 3,85% (2019: 3,85%) over de schuldrestant per 31 december 2020. Per 31 december 2020 bedraagt dit bedrag € 1,392 miljoen (2019: € 1,043 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.

	31-12-2020	31-12-2019
12½-jarig dienstverband	2	5
25-jarig dienstverband	12	12
40-jarig dienstverband	6	11
Pensioengerechtigde leeftijd	17	23
Totaal uitgestelde beloningen personeel	37	51

Er is sprake van een daling van de uitgestelde beloningen. Dit omdat er in 2020 twee collega's met pensioen zijn gegaan.

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 2020 geen verbonden partijen.

19. Toelichting op de winst- en verliesrekening functioneel model

(x € 1.000)

19.1 Huuropbrengsten

	Daeb 2020	Niet-Daeb 2020	Totaal 2020	Totaal 2019
Te ontvangen netto huur	14.152	377	14.529	14.076
Af: Huurderving				
a. wegens leegstand	90	1	91	30
b. wegens oninbaar	7		7	0
Totaal	**14.055**	**376**	**14.431**	**14.046**

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

	Daeb 2020	Niet-Daeb 2020	Totaal 2020	Totaal 2019
Gemeente Kaag en Braassem	8.204	253	8.457	8.270
Gemeente Nieuwkoop	5.858	116	5.974	5.776
	14.062	**369**	**14.431**	**14.046**

Specificatie Huuropbrengst 2020

(x €1.000)

	Woonruimte	Bedrijfs-ruimte	Maatschappelijk Vastgoed	Parkeer-gelegenheden	Overigen	Totaal
Huur DAEB	13.693	0	8	1	353	14.055
Huur Niet-DAEB	330	42	0	3	0	375
	14.023	**42**	**8**	**4**	**353**	**14.430**

Deze specificatie is conform de RTIV 3.4.6 toegevoegd.

19.2 Opbrengsten servicecontracten

	Daeb 2020	Niet-Daeb 2020	Totaal 2020	Totaal 2019
Te ontvangen vergoedingen servicecontracten	318	9	327	161
Af: Derving				
a. wegens leegstand en oninbaarheid	2	0	2	1
Totaal vergoedingen	**316**	**9**	**325**	**160**

19.3 Lasten servicecontracten

	Daeb 2020	Niet-Daeb 2020	Totaal 2020	Totaal 2019
Service abonnement	57	0	57	46
Schoonmaakkosten	18	1	19	18
Energie en waterverbruik	241	2	243	163
VVE bijdragen	22	1	23	59
Verzekering	36	1	37	34
Overige	-31	-1	-32	-94
Doorbelaste salariskosten inclusief sociale lasten en pensioen	0	0	0	27
Overige indirecte kosten	-5	5	0	18
Totaal	**338**	**9**	**347**	**272**

19.4 Lasten verhuur en beheeractiviteiten

	Daeb 2020	Niet-Daeb 2020	Totaal 2020	Totaal 2019
Bijdrage bewonersbelangen	23	0	23	0
Bereikbaarheid buiten kantooruren	1	0	1	0
Aankoopkosten woningen VOV	0	0	0	9
Verhuurderheffing	0	0	0	0
Doorbelaste salariskosten inclusief sociale lasten en pensioen	659	10	669	633
Overige indirecte kosten	271	10	281	415
Totaal	**954**	**20**	**974**	**1.057**

19.5 Lasten onderhoudsactiviteiten

	Daeb 2020	Niet-Daeb 2020	Totaal 2020	Totaal 2019
Onderhoudsuitgaven (niet cyclisch)	845	18	863	652
Onderhoudsuitgaven (cyclisch)	1.489	21	1.510	1.953
Bijdrage VVE onderhoudskosten	31	0	31	
Dekking uren medewerker onderhoud	-64	0	-64	-69
Indirecte kosten	690	10	700	597
Totaal	**2.991**	**49**	**3.040**	**3.133**
De onderhoudsuitgaven zijn te verdelen in:				
Planmatig onderhoud	1.489	21	1.510	1.953
Mutatie onderhoud	315	1	316	247
Klachten onderhoud	530	17	547	405
Bijdrage VVE onderhoudskosten	31	0	31	
Dekking uren medewerker onderhoud	-64	0	-64	-69
Doorbelaste salariskosten inclusief sociale lasten en pensioen	486	7	493	360
Overige indirecte kosten	204	3	207	236
Totaal	**2.991**	**49**	**3.040**	**3.133**

19.6 Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

	Daeb 2020	Niet-Daeb 2020	Totaal 2020	Totaal 2019
Belastingen	568	11	579	564
Bijdrage Autoriteit Woningcorporaties	0	0	0	13
Bijdrage saneringsfonds	0	0	0	0
Verzekeringen	42	1	43	41
Contributie	16	0	16	16
Overige directe exploitatielasten	48	0	48	35
Verhuurderheffing	2.142	0	2.142	1.941
Totaal	**2.816**	**12**	**2.828**	**2.610**

19.7 Verkopen vastgoedportefeuille

	Daeb 2020	Niet-Daeb 2020	Totaal 2020	Totaal 2019
Opbrengst verkopen bestaand bezit	313	132	445	775
Verkoopkosten	1	2	3	10
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	*312*	*130*	*442*	*765*
Doorbelaste salariskosten inclusief sociale lasten en pensioen	59	1	60	61
Overige indirecte kosten	25	0	25	40
Toegerekende organisatiekosten	*85*	*1*	*86*	*102*
Marktwaarde verkochte vastgoedportefeuille	*147*	*0*	*147*	*286*
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	**80**	**129**	**209**	**377**

Specificatie Verkoopprijs DAEB en niet-DAEB

	Toekomstige bewoners	Andere partijen
Verkoopprijs verkochte huurwoningen DAEB	445	0
Verkoopprijs verkochte huurwoningen Niet-DAEB	0	0

Deze specificatie is toegevoegd op basis van de bijlage 3 RTIV 3.4.5

19.8 Waardeveranderingen vastgoedportefeuille

	Daeb 2020	Niet-Daeb 2020	Totaal 2020	Totaal 2019
Afwaardering projectkosten	-357	0	- 357	-12.799
Waardeverandering onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	-7	-6	-13	-9
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	*-914*	*545*	*-370*	*-12.808*
Herwaardering in verband met marktwaarde	19.375	552	19.927	17.038
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	19.375	552	19.927	17.038
Waardeverandering onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	0	949	949	754
Waardeverandering verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	0	-757	-757	-603
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille VOV	*11*	*181*	*192*	*152*
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	**21.064**	**726**	**19.749**	**4.382**

19.9 Netto resultaat overige activiteiten

	Daeb 2020	Niet-Daeb 2020	Totaal 2020	Totaal 2019
Vergoeding administratiekosten en beheervergoeding	60	0	60	45
Opbrengst EPV vergoeding	48	0	48	23
Opbrengst overige activiteiten	*108*	*0*	*108*	*68*
Doorbelaste salariskosten inclusief sociale lasten en pensioen	16	0	16	14
Overige indirecte kosten	21	0	21	9
Kosten overige activiteiten	*37*	*0*	*37*	*23*
Netto resultaat overige activiteiten	**71**	**0**	**71**	**44**

19.10 Overige organisatiekosten

	Daeb 2020	Niet-Daeb 2020	Totaal 2020	Totaal 2019
Ondernemingsraad	1	0	1	
Bijdrage Autoriteit Woningcorporaties	12	0	12	
Vergoeding RvC	55	1	56	
Externe deskundigheid	125	2	127	
Doorbelaste salariskosten inclusief sociale lasten en pensioen	211	3	214	18
Overige indirecte kosten	88	1	89	11
	492	**7**	**499**	**29**

Voor de toerekening van de organisatiekosten is in de jaarrekening 2020 rekening gehouden met de nieuwe voorschriften uit de Handleiding toepassen functionele indeling winst-en-verliesrekening bij corporaties d.d. 11 december 2019 van SBR Wonen. Deze gewijzigde toerekening verklaart ook het forse verschil met 2019, want de vergelijking cijfers zijn conform de instructies niet aangepast.

19.11 Leefbaarheid

	Daeb 2020	Niet-Daeb 2020	Totaal 2020	Totaal 2019
Mens gerelateerde leefbaarheid	8	0	8	6
Doorbelaste salariskosten inclusief sociale lasten en pensioen	63	1	64	43
Overige indirecte kosten	27	0	27	28
	98	**1**	**99**	**77**

19.12 Financiële baten en lasten

	Daeb 2020	Niet-Daeb 2020	Totaal 2020	Totaal 2019
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	**0**	**0**	**0**	**0**
Rente langlopende schulden:				
- Leningen overheid	31	0	31	32
- Leningen kredietinstellingen	940	0	940	1.138
- Overige schulden		0	0	0
Rente kortlopende schulden:				
- Overige schulden	9	0	9	12
Rentelasten	980	0	980	1.182
Saldo financiële baten en lasten	**980**	**0**	**980**	**1.182**

19.13 Belastingen

	Daeb 2020	Niet-Daeb 2020	Totaal 2020	2019
Acute belastingen boekjaar	1.192	-1.171	21	1.442
Acute belastingen voorgaande jaren	-4	4	0	-4
Mutatie latente belastingen	179	-179	0	179
	1.367	**-1346**	**21**	**1.617**

De effectieve belastingdruk is 0,07 % (2019: 15,2%). Dit wijkt af van het wettelijk tarief vennootschapsbelasting van 25% door verschillen tussen het commercieel en fiscaal resultaat.

Het fiscale resultaat over 2020 op basis van fiscale waarderingsgrondslagen bedraagt ongeveer €182.000 en kan als volgt afgeleid worden van het resultaat voor belasting in de winst-en-verliesrekening.

	2020	2019
Resultaat voor belasting	28.059	10.630
Af: waardeveranderingen (overige en ongerealiseerd)	-21.790	-4.382
Af: Onderhoudslasten	-5.462	-
Af: Fiscaal lagere boekwinst verkoop bezit	-6	-466
Af: Fiscaal hogere afschrijvingen	-378	-164
Bij: Fiscaal lagere bedrijfslasten	68	-
Bij: Fiscaal lagere rentelasten	4	-
Af: Overige aanpassingen	-313	404
Fiscaal belastbaar bedrag	**182**	**6.022**

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

T 3 PERSONEELSKOSTEN

	2020	2019
Lonen en salarissen	1.251	873
Sociale lasten	141	156
Pensioenlasten	126	128
	1.518	**1.157**

HET GEMIDDELD AANTAL FTE BEDROEG GEDURENDE HET BOEKJAAR 2020 12,84 (2019: 13,85).

De personeelskosten zijn als volgt gealloceerd:	2020	2019
Lasten servicekosten	0	27
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	670	633
Lasten onderhoudsactiviteiten	494	360
Toegerekende organisatiekosten (vastgoed in ontwikkeling)	0	0
Toegerekende organisatiekosten (verkoopactiviteiten)	61	61
Overige activiteiten	16	0
Overige organisatiekosten	214	75
Leefbaarheid	64	0
	1.518	**1.157**

19.15 Overige

ACCOUNTANTSHONORARIA

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

2020	PWC	MAZARS	Deel Advies
Onderzoek van de jaarrekening		77	
Andere controleopdrachten			
Adviesdiensten op fiscaal terrein	9		12
Andere niet-controle diensten			
	9	**77**	**12**

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**

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).

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.

20. Toelichting Splitsing DAEB en niet-DAEB

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

	Ref.	Daeb 2020	Niet-Daeb 2020	Totaal 2020	Totaal 2019
Huuropbrengsten	19.1	14.055	376	14.431	14.046
Opbrengsten servicecontracten	19.2	316	9	325	160
Lasten servicecontracten	19.3	-338	-9	-347	-272
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	19.4	-953	-20	-974	-2.997
Lasten onderhoudsactiviteiten	19.5	-2.991	-50	-3.040	-3.132
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	19.6	-2.815	-12	-2.828	-668
Totaal van Netto resultaat exploitatie van vastgoedportefeuille		**7.273**	**294**	**7.567**	**7.137**
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
Totaal van Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling		**0**	**0**	**0**	**0**
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	19.7	312	130	442	764
Toegerekende organisatiekosten	19.7	-85	-1	-86	-102
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	19.7	-147	0	-147	-286
Totaal van Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille		**80**	**129**	**209**	**377**
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	19.8	-914	545	-370	-12.808
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	19.8	19.927	0	19.927	17.038
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	19.8	11	181	192	152
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop		0	0	0	0
Totaal van Waardeveranderingen vastgoedportefeuille		**19.023**	**726**	**19.749**	**4.382**
Opbrengst overige activiteiten	19.9	107	0	108	68
Kosten overige activiteiten	19.9	-37	0	-37	-23
Totaal van Netto resultaat overige activiteiten		**71**	**0**	**71**	**45**
Overige organisatiekosten	19.10	**-492**	**-7**	**-499**	**-30**
Kosten omtrent leefbaarheid	19.11	**-98**	**-1**	**-99**	**-77**
Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten	19.12	-1	0	-1	0
Rentelasten en soortgelijke kosten	19.12	-980	0	-980	-1.182
Totaal van financiële baten en lasten		**-980**	**0**	**-980**	**-1.182**
TOTAAL VAN RESULTAAT VOOR BELASTINGEN		**24.877**	**1.140**	**26.017**	**10.652**
Belastingen	19.13	264	-285	-21	-1.617
Resultaat uit deelnemingen		0	0	0	0
TOTAAL VAN RESULTAAT NA BELASTINGEN		**25.141**	**855**	**25.997**	**9.034**

Conform RJ uiting 2019-1 het gesplitste kasstroomoverzicht.

	DAEB	NDAEB	Totaal	Totaal
Operationele activiteiten				
Ontvangsten:				
Huurontvangsten	14.099.386,59	375.905,44	14.475.292,03	14.040.043,42
Vergoedingen	309.211,77	8.859,21	318.070,98	250.744,75
Overheidsontvangsten	0		0	0
Overige bedrijfsontvangsten	53.381,45	455,70	53.837,15	60.604,55
Ontvangen interest (uit operationele activiteiten)	-466,95		-466,95	95,63
Saldo ingaande kasstromen	**14.461.512,86**	**385.220,35**	**14.846.733,21**	**14.351.488,34**
Uitgaven:				
Erfpacht	0,45		0,45	0,45
Betalingen aan werknemers	1.437.723,57	20.774,28	1.458.497,85	1.145.396,27
Onderhoudsuitgaven	2.368.891,88	39.556,00	2.408.447,88	2.479.148,13
Overige bedrijfsuitgaven	1.697.606,77	24.529,45	1.722.136,21	1.580.937,48
Betaalde interest	1.018.830,15	14.721,51	1.033.551,66	1.447.863,10
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	11.952,04	193,73	12.145,77	13.071,15
Verhuurderheffing	2.141.753,00		2.141.753,00	1.940.634,45
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	6.862,09		6.862,09	5.399,27
Vennootschapsbelasting	434.015,72	6.271,28	440.287,00	2.259.023,00
Saldo uitgaande kasstromen	**9.117.635,67**	**106.046,25**	9.223.681,91	**10.871.473,30**
Totaal van kasstroom uit operationele activiteiten	**5.343.877,20**	**279.174,10**	5.623.051,30	**3.480.015,04**
(Des)investeringsactiviteiten				
MVA ingaande kasstroom				
Verkoopontvangsten bestaande huur, woon- en niet woongelegenheden	687.507,00	0	687.507,00	711.000,00
Verkoopontvangsten woongelegenheden (VOV) na inkoop in dPi periode	0	0	0	63.500,00
Verkoopontvangsten nieuwbouw, woon- en niet woongelegenheden				
Verkoopontvangsten grond			0	0
(Des) Investeringsontvangsten overig			0	0
Ontvangsten uit hoofde van vervreemding van materiële vaste activa	**687.507,00**	**0**	**687.507,00**	**774.500,00**
MVA uitgaande kasstroom				
Nieuwbouw huur, woon- en niet woongelegenheden	7.774.585,80	0	7.774.585,80	2.253.033,58
Woningverbetering, woon- en niet woongelegenheden	12.050.427,11	0	12.050.427,11	42.004,41
Aankoop, woon- en niet woongelegenheden	318.954,69	0	318.954,69	210.653,27
Nieuwbouw verkoop, woon- en niet woongelegenheden			0	
Aankoop woongelegenheden (VOV) voor doorverkoop			0	0
Sloopuitgaven, woon- en niet woongelegenheden			0	
Investeringen overig	121.805,40	0	121.805,40	283.670,31
Verwerving van materiële vaste activa	20.265.773,00	0	**20.265.773,00**	**2.789.361,57**
Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA	**-19.578.266,00**	**0**	**-19.578.266,00**	**-2.014.861,57**
FVA				
Saldo in- en uitgaande kasstroom FVA				
Totaal van kasstroom uit investeringsactiviteiten	**-19.578.266,00**	**0**	**-19.578.266,00**	**-2.014.861,57**
Financieringsactiviteiten				
Ingaand				
Nieuwe te borgen leningen	-11.400.000,00	0	-11.400.000	
Nieuwe ongeborgde leningen	0	0	0	
Uitgaand				
Aflossing geborgde leningen	2.339.834,41	0	2.339.834,41	4.356.870,36
Aflossing ongeborgde leningen	35.208,42	0	35.208,42	49.601,46
Totaal van kasstroom uit financieringsactiviteiten	**9.024.957,17**	**0**	**9.024.957,17**	**-4.406.471,82**
Toename/Afname van geldmiddelen	-5.209.431,63	279.174,10	-4.930.257,53	-2.941.318,35
Wijziging kortgeld			0	
Geldmiddelen aan het begin van de periode	**6.225.578,29**	**835.326,13**	**7.060.904,42**	**10.002.222,77**
Geldmiddelen aan het einde van de periode	**1.016.146,66**	**1.114.500,23**	**2.130.646,89**	**7.060.904,42**
Toename/afname van geldmiddelen	**-5.209.431,63**	**279.174,10**	**-4.930.257,53**	**-2.941.318,35**

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.

21.Overige informatie

21.1 Werknemers

Gedurende het jaar 2020 had de corporatie gemiddeld 16 werknemers in dienst (2019: 15). Hiervan was niemand werkzaam in het buitenland (2019: 0).

21.2 Wet normering topinkomens

WNT-VERANTWOORDING 2020 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 2020 €118.000 (bezoldigingsklasse C Woningcorporaties).

Aantal verhuureenheden per 31 december 2018	1.984
Aantal inwoners per 1 januari (bron: CBS) Kaag & Braassem Nieuwkoop	 26.866 28.269
Bezoldigingsklasse	C

1. Bezoldiging topfunctionarissen

Hieronder zijn de bezoldigingen van topfunctionarissen in beeld gebracht voor 2020:

1a. Leidinggevende topfunctionarissen met dienstbetrekking

Gegevens 2020	
bedragen x € 1	D. Visser
Functiegegevens	directeur-bestuurder
Aanvang en einde functievervulling in 2020	1-1 - 29/2
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)	1,0
Dienstbetrekking?	Ja
Bezoldiging	
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	16.140
Beloningen betaalbaar op termijn	2.842
Subtotaal	18.982
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	19.344
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	N.v.t.
Bezoldiging	18.982
Het bedrag van de overschrijding en de reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	N.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	N.v.t.

Gegevens 2019	
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
Dienstbetrekking?	ja
Bezoldiging	
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	91.853
Beloningen betaalbaar op termijn	15.397
Subtotaal	107.250
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	114.000
Bezoldiging	**107.250**

1 b Leidinggevende topfunctionaris zonder dienstbetrekking

Gegevens 2020		
bedragen x € 1	M.E.J. Meulen	
Functiegegevens	directeur-besturder a.i.	
Kalenderjaar	2020	2019
Periode functievervulling in het kalenderjaar (aanvang – einde)	1/3-31/12	N.v.t.
Aantal kalendermaanden functievervulling in het kalenderjaar	10	N.v.t.
Omvang van het dienstverband in uren per kalenderjaar	1.012	N.v.t.
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum		
Maximum uurtarief in het kalenderjaar	€ 193	N.v.t.
Maxima op basis van de normbedragen per maand	€ 242.000	N.v.t.
Individueel toepasselijke maximum gehele periode kalendermaand 1 t/m 12	195.316	
Bezoldiging (alle bedragen exclusief btw)		
Werkelijk uurtarief lager dan het maximum uurtarief?	Ja	
Bezoldiging in de betreffende periode	145.697	N.v.t.
Bezoldiging gehele periode kalendermaand 1 t/m 12	145.697	
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	N.v.t.	
Bezoldiging	**145.697**	
Het bedrag van de overschrijding en de reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	N.v.t.	N.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	N.v.t.	

1c. Toezichthoudende topfunctionarissen

Gegevens 2020										
bedragen x € 1	A.W. Debets		A.H. Zwart		E.J. van Maarseveen		E.A. de Schipper		F. Rhoon	
Functiegegevens	[VOORZITTER]		[LID]		[LID]		[LID]		[LID]	
Aanvang en einde functievervulling in 2020	1/1 - 31/12		1/1 - 31/12		1/1 - 31/12		1/1 - 31/12		1/1 - 31/12	
Bezoldiging										
Bezoldiging	11.025		7.300		7.342		7.308		7.489	
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	17.700		11.800		11.800		11.800		11.800	
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	N.v.t.		N.v.t.		N.v.t.		N.v.t.		N.v.t.	
Bezoldiging	11.025		7.300		7.342		7.308		7.489	
Het bedrag van de overschrijding en de reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	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.		N.v.t.	

Gegevens 2019					
bedragen x € 1	A.W. Debets	A.H. Zwart	E.J. van Maarseveen	E.A. de Schipper	F. Rhoon
Functiegegevens	[VOORZITTER]	[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	1/1 - 31/12
Bezoldiging					
Bezoldiging	10.829	7.150	7.249	7.188	7.589
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	17.100	11.400	11.400	11.400	11.400

OVERIGE RAPPORTAGEVERPLICHTINGEN OP GROND VAN DE WNT

Naast de hierboven vermelde topfunctionarissen zijn er geen overige functionarissen met een dienstbetrekking die in 2020 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.

WET EENMALIGE HUURVERLAGING EN BESLUIT HUURBEVRIEZING

Aangezien de Wet eenmalige huurverlaging onderdeel was van Belastingplan 2021 die in december 2020 door de Eerste Kamer is aangenomen is behoort deze wet tot de vastgestelde regelgeving die in de beleidswaarde in beginsel moet worden betrokken. Echter, de impact zal gering zijn waardoor deze naar verwachting geen materieel effect zal hebben op de hoogte van de beleidswaarde.

Het Besluit huurbevriezing (motie kamer d.d. 9 februari 2021, uitvoering door minister via besluit d.d. 17 februari 2021) was geen vastgestelde regelgeving ultimo 2020 en behoort op grond daarvan in principe niet tot de regelgeving die in de bepaling van de beleidswaarde wordt betrokken. Dit besluit geeft op zich geen nadere informatie over de feitelijke situatie per balansdatum (motie en besluiten waren er toen nog niet) echter beperken wel het handelen van de corporaties bij de huurverhoging 2021. De verwachte impact is beperkt omdat ook de verhuurderheffing zal worden aangepast ter compensatie. De minister heeft namelijk aangegeven dat het kabinet verhuurders compenseert via de verhuurderheffing. Ze maakt daarvoor structureel € 200 mln. vrij. Die compensatie was in de motie niet geregeld.

Woubrugge, 23 juni 2021
Woondiensten Aarwoude

Directeur-bestuurder
M.E.J. Meulen w.g.

Raad van Commissarissen
Voorzitter
drs. A.W. Debets MSRE w.g.

Lid
ir. A.H. Zwart w.g.

Lid
mr. E.J. van Maarseveen w.g.

Lid
drs. E.A. de Schipper w.g.

Lid
mr. F. van Rhoon w.g.

22. Overige gegevens

22.1 Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

mazars

Controleverklaring
van de onafhankelijke accountant

Aan de raad van commissarissen van
Stichting Woondiensten Aarwoude

Verklaring over de in de jaarstukken opgenomen jaarrekening 2020

Ons oordeel

Wij hebben de jaarrekening 2020 van Stichting Woondiensten Aarwoude te Woubrugge gecontroleerd. Naar ons oordeel geeft de in de jaarstukken opgenomen jaarrekening een getrouw beeld van de grootte en de samenstelling van het vermogen van Stichting Woondiensten Aarwoude op 31 december 2020 en van het resultaat over 2020 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 2020;
2. de winst-en-verliesrekening over 2020; en
3. de toelichting met een overzicht van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en andere toelichtingen.

De basis voor ons oordeel

Wij hebben onze controle uitgevoerd volgens het Nederlands recht, waaronder ook de Nederlandse controlestandaarden en het Controleprotocol WNT 2020 vallen. Onze verantwoordelijkheden op grond hiervan zijn beschreven in 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.

mazars

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 58 en 59. 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 waarderen 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

In overeenstemming met het Controleprotocol WNT 2020 hebben wij de anticumulatiebepaling, bedoeld in artikel 1.6a WNT en artikel 5, lid 1, sub n en o Uitvoeringsregeling WNT, niet gecontroleerd. Dit betekent dat wij niet hebben gecontroleerd of er wel of niet sprake is van een normoverschrijding door een leidinggevende topfunctionaris vanwege eventuele dienstbetrekkingen als leidinggevende topfunctionaris bij andere WNT-plichtige instellingen, alsmede of de in dit kader vereiste toelichting juist en volledig is.

Verklaring over de in de jaarstukken opgenomen andere informatie

Naast de jaarrekening en onze controleverklaring daarbij, omvatten de jaarstukken andere informatie, die bestaan 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 2020;
- 21. Overige informatie;
- 22. Overige gegevens;
- 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; en
- 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 volkshuisvestelijk verslag en de overige gegevens in overeenstemming met artikel 36 en 36a van de Woningwet.

Beschrijving van verantwoordelijkheden met betrekking tot de jaarrekening

Verantwoordelijkheden van het bestuur en de raad van commissarissen voor de jaarrekening

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

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

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

Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening

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

Onze controle is uitgevoerd met een hoge mate maar geen absolute mate van zekerheid waardoor het mogelijk is dat wij tijdens onze controle niet alle 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, het Controleprotocol WNT 2020, 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;

mazars

- 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.

Rotterdam, 29 juni 2021

Mazars Accountants N.V.

w.g. drs. S. Boomman RA

23. Kengetallen

Boekjaar	2020	2019	2018	2017	2016
Gegevens woningbezit					
Zelfstandige woongelegenheden					
Sociaal	2.007	1.951	1.951	1.941	1.901
Commercieel	29	31	33	34	45
	2.036	1.982	1.984	1.975	1.946
Onzelfstandige woongelegenheden					
Zorgplaatsen in zorgcomplex	24	24	24	24	24
Woonwagenstandplaatsen	8	8	8	8	8
	32	32	32	32	32
	2.068	2.014	2.016	2.007	1.978
Garages	4	4	4	4	4
Parkeerplaatsen	6	6	6	6	6
Woningen in beheer	0	0	0	1	1
Bedrijfsruimten	3	3	3	3	3
	2.081	2.027	2.029	2.021	1.992
Woningen verkocht onder voorwaarden	49	53	53	61	71
WOZ waarde per woning	205.807	192.890	180.690	171.845	170.520
Marktwaarde per woning	181.518	165.180	156.437	136.257	130.576
Bedrijfswaarde per woning	95.770	72.831	58.780	49.201	55.199
Aanschafwaarde per woning	52.162	53.473	53.419	52.643	51.546
Mutaties woningbezit:					
- Aantal opgeleverde woningen	54	0	6	28	5
- Aantal opgeleverde parkeerplaatsen	0	0	0	0	0
- Aantal aangekochte woningen	1	1	5	10	4
- Aantal verkochte woningen	1	3	2	9	6
- Aantal uit voorraad genomen woningen ivm sloop	0	0	0	0	0
Aantal woningen naar prijsklasse:					
Goedkoop	180	201	222	243	265
Betaalbaar	1.413	1.343	1.281	1.248	1.131
Duur	328	317	362	390	381
> huurtoeslaggrens DAEB	86	90	86	60	124
> huurtoeslaggrens niet-DAEB	29	31	33	34	45

Kwaliteit					
Aantal reparatieverzoeken per woning	0,79	0,80	0,85	0,78	0,81
Aantal gevallen mutatieonderhoud per woning	0,05	0,05	0,05	0,07	0,07
Kosten niet planmatig onderhoud per woning	417	324	323	362	294
Kosten planmatig onderhoud per woning	746	970	932	945	956
Totaal onderhoud per woning	1.162	1.293	1.255	1.307	1.250