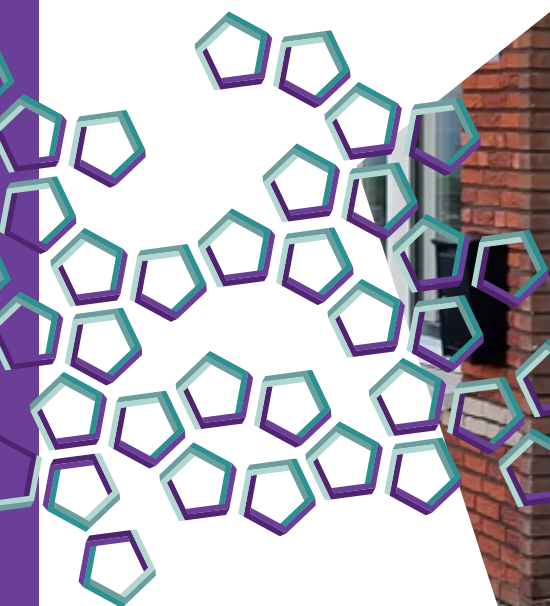


Bestuurs- en volkshuisvestelijk verslag

Woondiensten Aarwoude

2021



WOONDIENSTEN
AARWOUDE

Inhoudsopgave

Voorwoord	5
1. Betaalbaarheid	9
2. Beschikbaarheid	11
3. Sociale problematiek	15
4. Samenwerking	17
5. Interne organisatie	21
6. Kasstroomoverzicht	25
7. Risicomanagement	27
8. Algemeen	31
9. Financiële gegevens	33
10. Verslag van de Raad van Commissarissen over het jaar 2021	39
Jaarrekening 2021	47
11. Balans per 31 december 2021	48
12. Winst- en verliesrekening over 2021	50
13. Kasstroomoverzicht toegelaten instelling	52
14. Algemene toelichting	54
15. Grondslagen voor waardering van activa en passiva	55
16. Grondslagen voor de resultaatbepaling	60
17. Toelichting kasstroomoverzicht	63
18. Toelichting op de balans	64
19. Toelichting op de winst- en verliesrekening functioneel model	76
20. Toelichting Splitsing DAEB en niet-DAEB	83
21. Overige informatie	87
22. Overige gegevens	91
23. Kengetallen	98





Voorwoord

De ambities van ons ondernemingsplan 'Goed Doen, werken aan verduurzaming en prettig wonen' hebben wij samen met onze stakeholders gekozen voor het tijdvak 2019-2022.

Woondiensten Aarwoude heeft in 2021 met huurders en maatschappelijke partners hard getrokken aan het realiseren van deze ambities, te weten:

1. Meer sociale huurwoningen bouwen;
2. Verduurzaming van een kwart van onze woningen tot 2025;
3. Betaalbare woningen;
4. Signaleren van probleemsituaties bij huurders en actief samenwerken met de huurder en onze partners om die problemen proberen op te lossen;
5. Een dienstverlening die past bij de wensen van onze klant;
6. Goede relaties met sterke partners;
7. Een toekomstbestendige en gezonde organisatie.

Wij hebben meer sociale huurwoningen kunnen bouwen, maar nog lang niet voldoende om de grote vraag van onze doelgroepen ingevuld te krijgen. De grote uitdaging daarbij blijft de beschikbaarheid van bouwlocaties en de trage regelgeving en uitvoeringsorganisaties. In 2021 zijn we gestart met het ontwikkelen van een nieuw strategisch vastgoedbeleid. We ontwikkelen een 'achtbaan' van beleid, waardoor dit beleid zich constant blijft aanpassen aan de realiteit. Nadrukkelijk wordt in dit strategisch vastgoedbeleid ook gekeken naar mogelijkheden van herontwikkeling van bestaand vastgoed én ook verdichting van ons bezit.

De verduurzaming van ons bezit is goed op stoom gekomen. Wij hebben veel woningen 'omgebouwd' naar zogenaamde Nul-Op-de-Meter (NOM) woningen. Dit is een mooi, maar zeer kapitaalintensief concept. Door de versnellingsdruk als gevolg van de energiecrisis, moeten wij tot 2030 nog circa 800 woningen lineair verduurzamen. In 2050 zal ook onze organisatie en onze woningen CO₂ neutraal moeten zijn. Dat wordt voor Woondiensten Aarwoude een hele stevige opgave in kennis, geld en menskracht. Door het kapitaalintensieve karakter van de huidige NOM-woningen en gelukkig ook steeds mooiere innovaties, gaan wij nu vanuit ons nieuw strategisch vastgoedbeleid met meer verschillende en meer op maatwerk gerichte verduurzamingspakketten werken.

De betaalbaarheid van onze woningen hebben wij goed in stand kunnen houden. Wij houden circa 70% van onze woningen onder de eerste aftoppingsgrens van de huurtoeslag. Ook geven wij bij steeds meer complexen de mogelijkheid van een twee-huren beleid. Hierbij krijgt de huurder een nog betere aansluiting van de huurprijs op zijn inkomen.

Evenals in 2020 heeft ook in 2021 de pandemie veel gevolgen gehad voor onze huurders. Wij hebben een stijging ervaren van sociale problemen in onze dorpen. De huurachterstanden hebben wij dankzij het leveren van 'maatwerk en nog eens maatwerk' evenals in 2020 kunnen stabiliseren. Met behulp van een in 2021 met onze Nieuwkoopse partners afgesloten convenant, hebben wij een nog betere samenwerking georganiseerd om huurachterstanden en overlast te voorkomen. Eenzelfde convenant zijn wij aan het maken voor in Kaag & Braassem. Dit convenant gaan wij in 2022 met onze partners invoeren.

Met het veranderen van de maatschappij, veranderde ook de eisen aan de dienstverlening van Woondiensten Aarwoude. Door de pandemie is er noodgedwongen veel op afstand en daardoor ook 'afstandelijker' gewerkt. Met onze huurders zijn wij het eens dat de dienstverlening moet meegroeien. Mede dankzij de goede inbreng van onze huurdersbelangenorganisatie is dit een speerpunt geworden voor het jaar 2022. Wij gaan zorgen dat ons beleid voor de huurder beter bekend en duidelijk is. Ook gaan we onze bereikbaarheid verruimen. Er komt ook een bemand Klant Contact Center waar de meeste vragen van huurders (fysiek, telefonisch of digitaal), direct afgehandeld worden. In 2022 komen er digitale portalen. Huurders kunnen 24/7 via een klantportaal online toegang krijgen tot hun persoonlijke gegevens en contracten. Huurders kunnen vragen stellen, gegevens wijzigen en reparatieverzoeken indienen. Voor onze aannemers komt er een aannemersportaal. Aannemers krijgen een reparatieopdracht online toegezonden en kunnen deze na afhandeling gereed melden. Alle vragen, klachten en verzoeken worden met behulp van een 'ticketvolgsysteem' bewaakt op tijdige afhandeling.

Ook in 2022 gaan wij verder investeren in de samenwerking met onze huurdersbelangenorganisatie en andere maatschappelijke partners. Met onze collega's zijn wij binnen ons samenwerkingsverband Holland Rijnland Wonen (HRW) ook een andere weg ingeslagen. Als gezamenlijke corporaties willen wij vanaf 2022 meer regionaal samenwerken en de zware regionale uitdagingen nauwer met elkaar afstemmen.

In 2021 zijn wij gestart met ons interne programma Groei!. Dit programma richt zich op de doorprofessionalisering van de organisatie. Medewerkers, management en bestuur hebben samen het programma gemaakt. Het faciliteert de doorontwikkeling van de medewerkers, de strategische planning van medewerkers, het ontwikkelen en delen van kennis en het samen organiseren van onze processen. Begin 2022 hebben wij daarvoor een matrixorganisatie ingevoerd met stuurlijnen en processen. Daarmee wordt werken en kennis meer en breder van elkaar afhankelijk gemaakt. Medewerkers werken nu breder en ook gevarieerder én zullen daarvoor samen meer kennis moeten ontwikkelen en delen. Een voorwaarde om de erg stevige uitdagingen van de komende jaren samen aan te kunnen.

De uitdagingen voor de Nederlandse woningcorporaties zijn in 2021 in een grote versnelling gekomen. Het nieuwe regeerakkoord, de verlaging en mogelijke afschaffing van de Verhuurderheffing én de recente energiecrisis in Europa maken dat er veel druk en versnelling komt. De thema's versnelling van nieuwbouwoopgaven, meer beschikbaarheid van sociale huurwoningen en blijvende betaalbaarheid van sociale huurwoningen alsook een stevige versnelling van de verduurzaming van de bestaande woningen, zijn hier de grootste exponenten van.

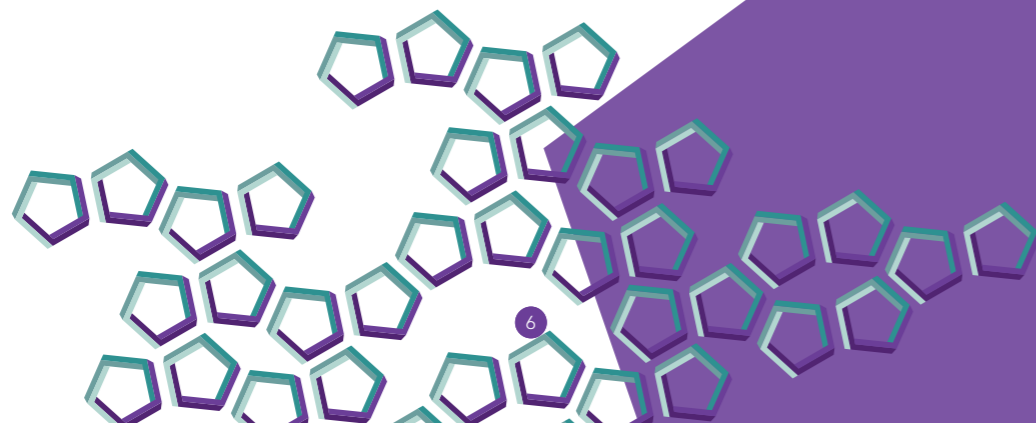
Deze zwaardere uitdagingen betekenen ook voor de organisatie van Woondiensten Aarwoude grote prikkels voor meer en blijvende innovatie alsook meer en andere kwaliteiten in huis halen. Ons programma Groei! zal daarvoor in 2022 dan ook stevig doorgezet worden.

In 2022 starten wij ook met het maken van een ondernemingsplan voor de volgende vijf jaar (2023-2027). Ook nu gaan wij dat weer samen maken met onze stakeholders en onze medewerkers. Onze huurdersbelangenorganisatie SBBA heeft daarvoor met een zeer representatieve enquête al veel mooie thema's voor ingebracht. Naast de hierboven genoemde stevige opgaven, zal daar ook meer aandacht komen voor de leefbaarheid van onze wijken en buurten.

Dit alles gaan wij doen met enthousiaste en intrinsiek gedreven medewerkers, een goed kritische en zeer betrokken huurdersbelangenorganisatie én de maatschappelijke partners in Kaag & Braassem en Nieuwkoop.

Samen, goed doen!

Marcel Meulen
Directeur-bestuurder





1. Betaalbaarheid

Huurverlaging

In 2021 is De Wet eenmalige huurverlaging huurders toegepast. Alle sociale huurders die een inkomen onder de inkomensgrens voor passend toewijzen én een huurprijs boven de voor hen geldende aftoppingsgrens hebben, kwamen voor deze huurverlaging in aanmerking. Deze huurders hebben op 1 juli 2021 hun huur zien dalen naar de voor hen geldende aftoppingsgrens.

Huuraanpassing per 1 juli 2021

In 2021 is er voor sociale huurwoningen (DAEB) geen huuraanpassing toegepast behalve de beschreven huurverlaging. De overheid heeft vanwege Covid-19 besloten de sociale huren niet te verhogen. Voor de woningen in de vrije sector (niet-DAEB) heeft Woondiensten Aarwoude in 2021 een beperkte huurverhoging toegepast van 1,0%.

Aanvangshuren

Woondiensten Aarwoude heeft in 2021 haar huurbeleid niet gewijzigd. Dat wil zeggen dat we het gedifferentieerde aanvangshurenbeleid van 2020 hebben gecontinueerd in 2021. Het huurbeleid is zodanig vormgegeven dat 65% van de vrijkomende sociale huurwoningen een huurprijs onder de aftoppingsgrens krijgen 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 2021 had Woondiensten Aarwoude 2.036 woningen in bezit. In 2021 zijn er twee Koopgarantwoningen door Woondiensten Aarwoude teruggekocht. Deze woningen zijn in de sociale verhuur genomen. Er zijn drie sociale huurwoningen verkocht na opzegging. Er zijn geen woningen gesloopt. Er zijn twintig nieuwe woningen toegevoegd aan ons bezit. Het aantal woningen ultimo 2021 komt hiermee op 2.055.

Zelfstandige woonegelegenheden Woondiensten Aarwoude	Aantal 2021	Aantal 2020
Omvang woningbezit primo (1 januari)	2.036	1.982
Terugkoop en in verhuur	2	1
Verkoop sociale huurwoning	3	1
Nieuwbouw sociale huurwoning	20	54
Omvang woningbezit ultimo (31 december)	2.055	2036

Levensloopgeschiktheid van de woningportefeuille

Een levensloopgeschikte woning is een woning waar je in verschillende levensfasen in kan wonen. Dit voorkomt dat een bewoner moet verhuizen vanwege ouderdom of een beperking. 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. Het voordeel van deze woningen is dat ze voor een breed scala aan huishoudentypes geschikt zijn. Daarmee vergroot Woondiensten Aarwoude de toekomstige multi-inzetbaarheid van haar woningportefeuille en het bevorderen van de doorstroom. In 2021 zijn er twintig levensloopgeschikte woningen opgeleverd. In 2022 verwacht Woondiensten Aarwoude opnieuw zestien levensloopgeschikte woningen op te leveren in Ter Aar.

2. Beschikbaarheid



De toevoeging van sociale huurwoningen blijft voor het werkgebied van Woondiensten Aarwoude belangrijk. Daarom zetten we in op meer betaalbare woningen voor “alle” doelgroepen.

Beschikbaar krijgen van meer geschikte woningen voor gezinnen en starters doe je door het bouwen van levensloopgeschikte woningen. Daarnaast moeten nieuwe woningen voor de lange termijn multifunctioneel inzetbaar blijven. Woondiensten Aarwoude heeft de afgelopen vijftien jaar met de bouw van inmiddels meer dan 140 levensloopbestendige woningen en meer dan 75 levensloopbestendige appartementen deze kettingreacties bereikt. Dit was zichtbaar met de oplevering van de 20 nieuwbouwwoningen in Woubrugge, deze zijn 100% toegewezen aan huurders uit Woubrugge.

Er wordt in 2022 een nieuw portefeuilleplan opgeleverd met de hulp van een externe adviseur. In dit plan wordt de opgave voor nieuwbouw verder uitgewerkt. De verwachting is dat er moet worden bijgebouwd op basis van de ontwikkelingen in de woningmarkt in onze gemeenten en de regio.

In de afgelopen jaren heeft Woondiensten Aarwoude nieuwbouwprojecten opgeleverd, maar de spreekwoordelijke pijplijn van harde projecten is leeg na de oplevering van 16 Hofjeswoningen in Ter Aar in 2022. In 2022 zal er nog meer worden ingezet op acquisitie van nieuwe projecten in samenwerking met gemeenten en projectontwikkelaars. In 2022 hebben wij daarmee een dip in zogenaamde harde projecten. Daar staat tegenover dat de lijst van ‘zachte’ projecten is gestegen in goede samenwerking met de gemeenten. Deze lijst en de doorontwikkeling naar harde projecten zal door de landelijke toename van de vraag naar sociale huurwoningen, harder moeten groeien. Wij gaan dat in 2022 doen door regionaal verplichte prestatieafspraken te maken. Deze groei zullen we in 2022 moeten faciliteren met een andere inrichting van onze afdeling vastgoedontwikkeling.

Projecten opgeleverd

In het afgelopen jaar 2021 zijn 20 woningen aan de Elzenlaan in Woubrugge gebouwd en opgeleverd. Met deze 20 woningen heeft Woondiensten Aarwoude nu 74 woningen van dit type (comfort).

Projecten in ontwikkeling

In 2021 heeft de meervoudige onderhandse aanbesteding voor de bouw en realisatie plaatsgevonden van de zestien Hofjeswoning in Ter Aar. De omgevingsvergunning voor dit project is afgegeven en alles is voorbereid voor de start van de bouw. De grondoverdracht, start en oplevering vindt plaats in 2022.

Afname appartementen voormalig gemeentehuis Rijnsaterwoude; afname zeven appartementen

In opdracht van de gemeente Kaag en Braassem is het voormalige gemeentehuis van Rijnsaterwoude getransformeerd tot Integraal Kind Centrum en vijftien appartementen. Het gebouw wordt medio februari door de aannemer aan de gemeente Kaag en Braassem en aan de individuele kopers opgeleverd. Alle voorbereidingen voor een goede overdracht van de zeven sociale huurappartementen van de gemeente Kaag en Braassem naar Woondiensten Aarwoude zijn getroffen en oplevering en verhuur van deze woningen wordt in maart 2022 verwacht.

Duurzaamheid

Verduurzaming in de toekomst

De corporatiesector heeft als doel om in 2050 per saldo geen CO² meer uit te stoten. Binnen de corporatiesector valt de energietransitie daarom al enkele jaren niet meer weg te denken uit de dagelijkse bezigheden. Dit vraagt grote investeringen van ons in de woningen en personeel met partners. Voor onze huurders willen wij een goede woning met haalbare woonlasten realiseren.

Er wordt in 2022 een portefeuilleplan opgeleverd, dit is een belangrijke basis voor het nieuwe ondernemingsplan 2023-2027). Vooruitlopend op het nieuwe portefeuille- en ondernemingsplan zal er een versnelling van de verduurzaming moeten plaatsvinden in de komende jaren. Eens te meer door de oplopende gasprijzen is het van essentieel belang om hier nu al, ver voor de deadlines van 2030 en 2050, goed in te investeren. In het nieuwe portefeuilleplan worden de plannen verder uitgewerkt met complexbeheerplannen waarin er keuzes worden gemaakt over de verduurzamingsmaatregelen.

Verduurzaming volgens het ondernemingsplan 2019-2022

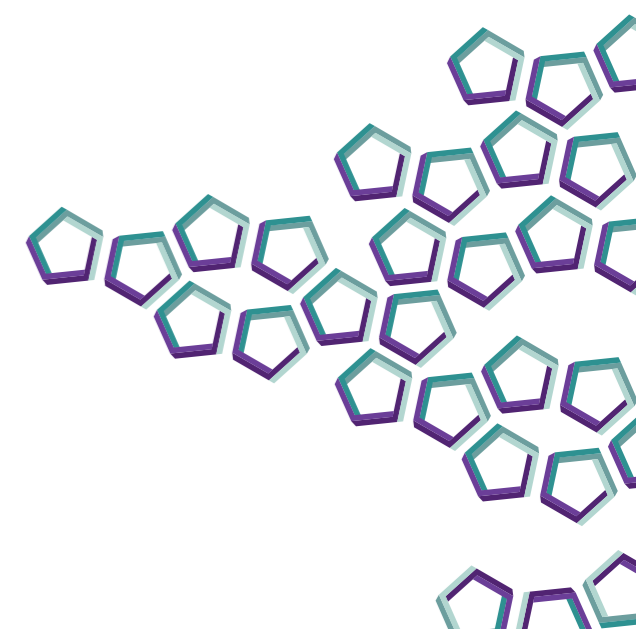
In het ondernemingsplan 2019 – 2022 heeft Woondiensten Aarwoude gezamenlijk met haar huurdersorganisatie en de gemeenten Kaag en Braassem en Nieuwkoop een visie op duurzaamheid van de woningen opgesteld. De komende jaren willen wij werken aan de kwaliteit en het verduurzamen van onze woningvoorraad. Volgens het ondernemingsplan maken wij gemiddeld 100 woningen energieneutraal in de jaren 2020 tot en met 2022. In de jaren 2023 tot en met 2025 verduurzamen wij een totaal van 200 woningen. In totaal over de periode van 2019 tot en met 2025 komt dit neer op 500 woningen, hetgeen een kwart van ons bezit is.

Verduurzaming 2021

We zijn in 2020 begonnen met het aanpakken van woningen die momenteel de meeste energie verbruiken om zodoende meteen een duurzaamheidswinst te behalen. In 2020 hebben wij 104 woningen kunnen verduurzamen binnen onze kwaliteitseisen. In 2021 is dit gelukt voor 70 woningen. 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 van circa 100 woningen is hiermee niet geheel gerealiseerd. Dit als gevolg van een project dat geen doorgang vond, omdat de 70% participatie (instemming huurders) niet behaald is.

Naast de eerdergenoemde 70 woningen zijn er in totaal ook nog 35 woningen op een meer traditionele manier verduurzaamd. Betreffende verduurzaming bestaat ook hier uit het aanbrengen van dak-, vloer- en gevelisolatie met nieuwe kozijnen. Behoudens een een ventilatievoorziening wordt hier niets gedaan aan installaties. Ook de CV-ketel is behouden. Evengoed is hier label A behaald.

Tot slot zijn er nog vijf woningen verduurzaamd waarbij het uiterlijk van de woningen behouden moest blijven. De gevels zijn hier geïsoleerd (isolatie in de spouw) en het dak is aan de binnenzijde geïsoleerd. Deze woningen hebben label B behaald.



3. Sociale problematiek



Convenant voorkoming huurachterstanden en huisuitzettingen

Woondiensten Aarwoude heeft in 2021 met de gemeente Nieuwkoop, Woningstichting Nieuwkoop (WSN), Vestia, Tom in de Buurt en Zorg- en Veiligheidshuis Hollands Midden (voorheen GGD) een nieuw convenant ter voorkoming huisuitzetting en aanpak overlast ondertekend. Dit is een aanpassing van het convenant dat in 2019 is ondertekend. Met de gemeente Kaag en Braassem, MeerWonen en de GGD is een vergelijkbaar convenant opgesteld die in 2021 nog van toepassing was. In 2022 gaan alle betrokken partijen in Kaag en Braassem om tafel om nieuwe afspraken te maken.

Het convenant is in uitvoering gebracht en gedurende 2021 zijn, waar nodig, met de beide gemeenten afspraken aangepast en aanvullende werkafspraken gemaakt. Ondanks de inspanningen waren wij in 2021 genoodzaakt om vier huisuitzettingen/ontruiming uit te voeren. Alle casussen hadden te maken met overlast zaken, niet met huurachterstanden.

De huurachterstanden zijn in vergelijking met 2020 stabiel gebleven op circa € 130.000, -.

Sociaal beheer

Mede door de aanhoudende impact van het Coronavirus is de sociale problematiek in 2021 toegenomen in vergelijking tot voorgaande jaren. Nederland was genoodzaakt om opnieuw in lockdown te gaan en dit was merkbaar in het aantal meldingen met betrekking tot de sociale problematiek. Woondiensten Aarwoude probeert altijd vooruit te lopen op mogelijke ontwikkelingen en daarom blijven wij investeren in sociaal en financieel beheer. Sociale overlastmeldingen werden niet alleen intern opgepakt maar ook extern met de betrokken ketenpartners. Dit resulteerde in een doelgerichte aanpak en het voorkomen van escalatie. Met inzet door Woondiensten Aarwoude van buurmiddeling.

Daarnaast heeft Woondiensten Aarwoude zich zwaar ingezet om financiële problemen vroegtijdig te signaleren. We blijven continu scherp op verbeteringen in onze dienstverlening. Samen met onze partners werken we aan leefbaarheid in de 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 2021 zijn er bij de gezamenlijke klachtencommissie (in samenwerking met Woningstichting Nieuwkoop) voor Woondiensten Aarwoude drie klachten ingediend. Twee van deze klachten zijn behandeld door de gezamenlijke klachtencommissie. Deze klachten hadden betrekking op de communicatie van een aannemer rondom een renovatietraject en de eindafrekening bij een mutatiewoning. De klachten zijn ongegrond verklaard.

De andere klacht is door de klachtencommissie niet in behandeling genomen omdat deze klacht al in behandeling was bij de huurcommissie.



4. Samenwerking

Om aan haar volkshuisvestelijke doelstelling te kunnen voldoen werkt Woondiensten Aarwoude met verschillende partijen samen. Volgens de Woningwet moeten woningcorporaties hierover het overleg voeren 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 2021 de prestatieafspraken van 2020 geëvalueerd.

Eind 2021 hebben we met de gemeente Nieuwkoop, de huurdersorganisatie en de lokale corporaties prestatieafspraken voor 2022 tot 2025 vastgelegd. Met de gemeente Kaag & Braassem zijn in 2020 meerjarige afspraken gemaakt. Deze zijn in 2021 niet herzien. De prestatieafspraken zijn in een goede en constructieve sfeer tot stand gekomen.

Uitvoering prestatieafspraken Kaag en Braassem

In 2021 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 realiseren van het lokale volkshuisvestingsbeleid.

Woondiensten Aarwoude heeft bijgedragen aan het realiseren van 30% sociale woningbouw in de gemeente. De 20 comfortwoningen aan de Elzenlaan in Woubrugge zijn voor de jaarwisseling door de bouwer aan ons opgeleverd. De sleutels worden in januari 2022 aan de nieuwe huurders overgedragen.

In 2021 is er zoveel mogelijk gebruik gemaakt van de ruimte die het mandaat lokaal maatwerk biedt. Zo kunnen we bijvoorbeeld woningen met voorrang aanbieden aan senioren of aan starters.

In 2021 is er samen met de gemeente en Stichting MeerWonen een scan naar kansrijke bouwlocaties in de gemeente gedaan. Hier zijn helaas nog geen nieuwe harde projecten uit voortgekomen.

In 2021 heeft Woondiensten Aarwoude circa € 9,6 miljoen (incl. BTW) in de gemeente Kaag en Braassem uitgegeven aan de verduurzaming met renovatie NOM woningen en No-Regret maatregelen. Dit is exclusief aanvullende investeringen in de nieuwbouw (NOM).

De gemeente en Woondiensten Aarwoude hebben in 2021 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 2021 heeft Woondiensten Aarwoude het tweehurenbeleid gehanteerd bij de verhuur van levensloopbestendige woningen. Dit zorgt ervoor dat de huurprijs aansluit bij het inkomen van de huurder om te zorgen dat deze woning aantrekkelijker wordt. Door deze aanpak is er een doorstroming op gang gekomen: ouderen vertrokken naar een levensloopbestendige woning waardoor hun ruime(re) eengezinswoningen zijn vrijgekomen voor gezinnen.

In 2021 is door de gemeente gewerkt aan het opstellen van een Transitievisie Warmte. Woondiensten Aarwoude is bij een aantal overleggen betrokken geweest.

In 2021 is verder gewerkt aan het opstellen van een concept huisvestingsplan bijzondere doelgroepen. Hierin wordt beschreven hoe we in de samenwerking met de gemeente omgaan met mensen met een "rugzak". Dit zijn mensen die net niet onder bestaande regelingen vallen, maar toch hulp nodig hebben. Dit concept wordt in 2022 verder uitgewerkt.

De gemeentelijke taakstelling voor het huisvesten van statushouders is in 2021 bijna geheel behaald. Dit ondanks dat de taakstelling enorm is verhoogd en omdat er door Covid en woningkrapte veel minder mutaties hebben plaatsgevonden dan afgelopen jaren.

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:

- > Toevoegen van 250 woningen
- > Verduurzamen van 914 woningen
- > Nieuwbouw is zoveel mogelijk levensloopbestendig, duurzaam en wordt 100% toegewezen aan inwoners van Kaag en Braassem
- > De inkomensafhankelijke huurverhoging wordt 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 op te pakken.

Uitvoering prestatieafspraken Nieuwkoop

In 2021 hebben de gemeente Nieuwkoop en Woondiensten Aarwoude constructief samengewerkt aan de volkshuisvestelijke bijdrage. Deze bijdragen staan allemaal in het teken van het verwezenlijken van het lokale volkshuisvestingsbeleid.

In 2021 heeft Woondiensten Aarwoude samen met de betrokken partners het convenant ter voorkoming van huisuitzetting herzien. Aan het convenant zijn afspraken toegevoegd over de aanpak van woonoverlast. Ook heeft er overleg en afstemming plaatsgevonden over de huisvesting van personen met onaangepast gedrag.

In 2021 is door de gemeente gewerkt aan het opstellen van een Transitievisie Warmte. Woondiensten Aarwoude is bij een aantal overleggen betrokken geweest.

Dankzij enorme inspanningen van de gemeenten en de woningcorporaties is de gemeentelijke taakstelling voor het huisvesten van statushouders in 2021 behaald (op twee mensen na). Dit ondanks het feit dat de taakstelling enorm is verhoogd en er door Covid veel minder mutaties hebben plaatsgevonden.

In 2021 hebben we zoveel mogelijk gebruik gemaakt van de ruimte die het mandaat lokaal maatwerk biedt. Zo kunnen we bijvoorbeeld woningen met voorrang aanbieden aan senioren of aan starters.

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
- > Leefbaarheid
- > Toekomstige woningbouwprojecten van de corporaties

Huurdersorganisatie

Met ingang van 1 januari 2021 is het nieuwe bestuur van de huurdersorganisatie Stichting Bewonersbelangen Aarwoude (SBBA) van start gegaan. Met zes nieuwe bestuursleden is de huurdersparticipatie weer goed en kwalitatief vertegenwoordigd. Om de huurdersorganisatie snel wegwijs te maken zijn er een aantal extra vergaderingen geweest. Ook zijn er themabijeenkomsten geweest, bijvoorbeeld naar een project waar een complex woningen verduurzaamd werd. Het bestuur wordt inhoudelijk ondersteund door een extern bureau en zij ontvangen een vrijwilligersvergoeding voor hun inzet.

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:

- > Bod aan gemeenten 2022
- > Huuraanpassing 2021
- > Benoeming leden RvC en bestuurder

Op alle onderwerpen is een positief advies van de huurdersorganisatie ontvangen. Eenmaal heeft de huurdersorganisatie zelf (ongevraagd) advies uitgebracht over het nieuwbouwproject aan de Elzenlaan in Woubrugge.

Naast deze onderwerpen hebben de leden van SBBA veelvuldig deelgenomen aan overleggen met de gemeenten. Tussen Woondiensten Aarwoude en SBBA heeft vijfmaal een regulier overleg plaatsgevonden.

Dorpsraden

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

Collega corporaties

In 2021 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.

In 2021 is een oriëntatie op samenwerking gestart met collega-corporatie Woningstichting Nieuwkoop. Na een verkenningsperiode is uiteindelijk besloten dat beide corporaties voorlopig zelfstandig verder gaan.

Overige partners en samenwerkingsverbanden

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

Zorgaanbieders

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

5. Interne organisatie



Efficiency

Woondiensten Aarwoude heeft de afgelopen jaren efficiënt gewerkt met lage bedrijfslasten. In 2021 is er veel geïnvesteerd in de professionalisering van de organisatie met een (al dan niet tijdelijke) uitbreiding van de formatie en verdere digitalisering. Deze trend zal zich de komende jaren verder doortrekken.

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 2021 en de verwachting in de komende jaren (bepaald in de meerjarenbegroting 2022-2026). Zowel de Autoriteit woningcorporaties (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 blijkt 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. In 2021 is één niet-DAEB woning naar de DAEB-tak ondergebracht. Daarnaast zijn er in 2021 twee Koopgarantwoningen teruggekocht ten behoeve van de sociale portefeuille.

Ondernemingsraad

In 2021 heeft er twee keer regulier overleg plaatsgevonden tussen de OR en de directeur-bestuurder van Woondiensten Aarwoude.

De volgende adviesvraag is aan de OR voorgelegd en ook door de OR goedgekeurd:

- > Reiskosten en fietsvergoeding regeling

Eind 2021 is er een overleg geweest over de OR met hierbij aanwezig de medewerkers, de directeur-Bestuurder. Hierin is door de OR besloten dat deze is opgeheven omdat er geen kandidaten waren om de OR te vormen. Er is afgesproken dat besluiten, die binnen de adviesfunctie van de OR vallen, door de directeur-Bestuurder aan alle medewerkers voorgelegd in personeelsbijeenkomsten. Deze afspraak wordt jaarlijks met de medewerkers bekeken en besproken.

Ziekteverzuim:

In 2021 was het ziekteverzuim 2,93%, waarvan 2,27% langdurig verzuim. Dit is een daling ten opzichte van 2020 (3,85%).

Aansluiting planning en realisatie vastgoed (onderhoud)

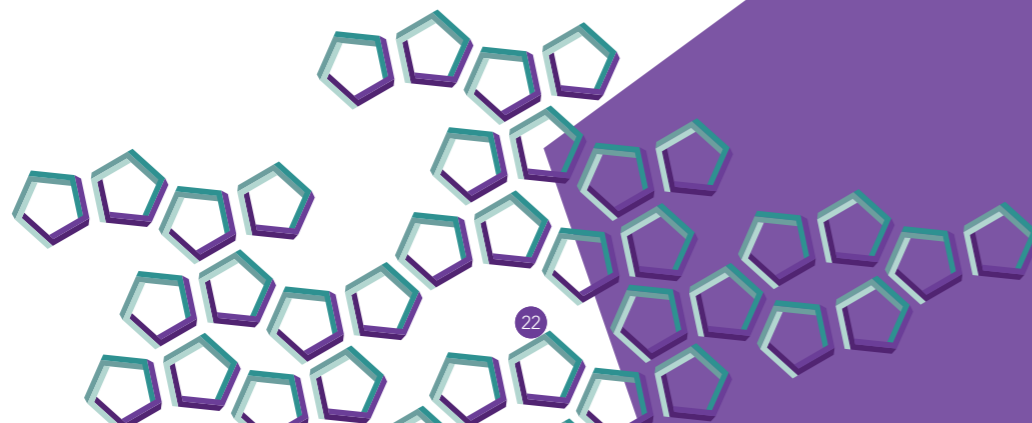
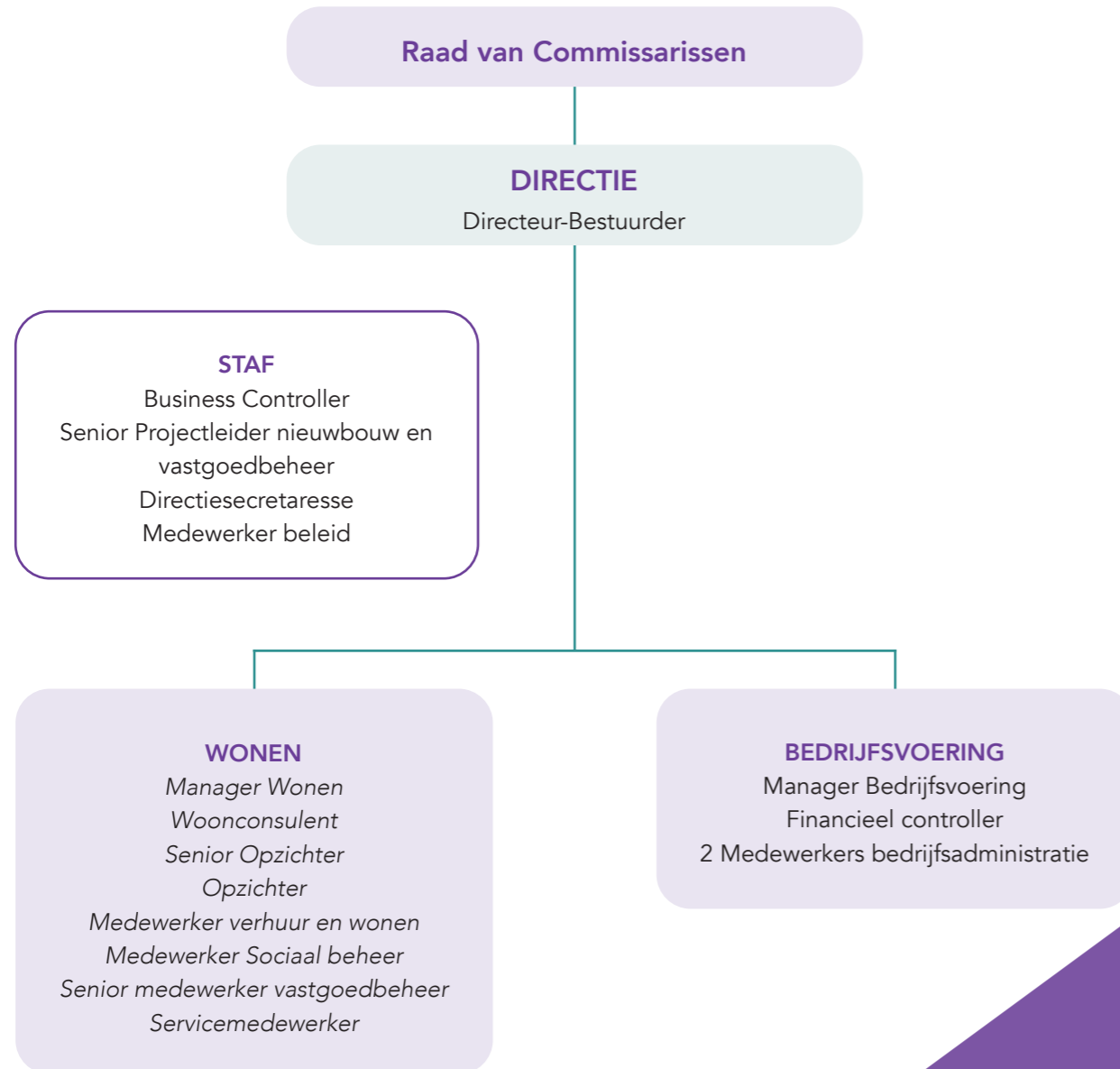
Meerdere jaren achter elkaar is gebleken dat de planning en realisatie van met name het onderhoud van het vastgoed niet goed op elkaar aansluiten. In 2021 heeft het bestuur dit door een gerenommeerde externe instantie laten onderzoeken en intern met de organisatie en de Raad van Commissarissen besproken. Op basis hiervan is een plan van aanpak gemaakt zodat in 2022 de vastgoedsturing zo is ingericht dat planning en realisatie beter aansluiten. De hoofdcomponenten van dit plan van aanpak zijn:

1. Het opstellen van een nieuwe portefeuillestrategie;
2. Maken van verduurzamingsscenario's met een versneld uitvoeringsplan;
3. Vertalen van de nieuwe duurzame vastgoedstrategie naar beleid per complex;
4. Herinrichten van de planning en begroting van onderhoud en investeringen en
5. Het daarop passend inrichten van de stuurlijn vastgoed.

Organisatiestructuur:

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

ORGANIGRAM STICHTING WOONDIENSTEN AARWOUDE PER 31-12-2021





6. Kasstroomoverzicht

In dit hoofdstuk wordt inzicht gegeven in de belangrijkste geldstromen binnen Woondiensten Aarwoude. Hiermee laten wij de in- en uitgaande kasstromen van Woondiensten Aarwoude zien. 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 2021 circa 29,5 miljoen euro uit aan:

- > Circa 4,2 miljoen euro aan de realisatie van nieuwbouw woningen;
- > Circa 10,4 miljoen euro kosten aan grondige verduurzaming van het woningbezit;
- > Circa 2,6 miljoen euro kosten aan regulier onderhoud voor het woningbezit;
- > Circa 0,4 miljoen euro aan teruggekochte koopgarant woningen;
- > Circa 1,6 miljoen euro aan de verhuurderheffing
- > Circa 6,5 miljoen euro aan rente en aflossingen;
- > Circa 1,7 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.

Aan de inkomstenkant

Woondiensten Aarwoude ontving in 2021 circa 28,4 miljoen euro:

- > Circa 14,6 miljoen euro aan huuropbrengsten;
- > Circa 1,0 miljoen euro aan opbrengsten van verkochte woningen;
- > Circa 0,5 miljoen euro aan overige opbrengsten;
- > Circa 12,3 miljoen euro aan nieuw aangetrokken leningen.

In 2021 is per saldo meer uitgegeven dan er aan middelen is ontvangen. Dit is het gevolg van forse investeringen in duurzaamheid en nieuwbouw hetgeen voordelen op de lange termijn oplevert. De financiële kengetallen die door de externe toezichthouder Autoriteit Woningcorporaties (AW) gesteld zijn bieden hier ook de ruimte voor.

7. 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.

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 2021

Ieder kwartaal 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 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 2021. Een uitzondering geldt voor de projectrisico's; deze risico's zijn in de fase-documenten 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 doelen in het ondernemingsplan. Ook risico's die impact hebben op de route om de doelstellingen daadwerkelijk te bereiken zijn strategische risico's.

Bij strategische risico's is vooral de onvoorspelbaarheid van de openbare bestuurslagen 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 zwaarte, kans en daarmee de 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 bijsturing mogelijk is.

Operationele risico's

Er kunnen risico's ontstaan door het gevolg van menselijk fouten, systeemstoringen en inadequate procedures. Wanneer dit tot gevolg heeft dat de bedrijfs- of organisatiedoelstelling niet worden gerealiseerd, wordt er gesproken van een operationeel risico.

Het belangrijkste geconstateerde risico bij Woondiensten Aarwoude betreft de omvang van de werkorganisatie. Bij achterblijvende scholing, ziekte en vertrek van medewerkers of te weinig medewerkers is de corporatie zeer kwetsbaar en kunnen zelfs primaire processen tot stilstand komen. De beheersmaatregel die Woondiensten Aarwoude hiervoor heeft is scholing en tijdig inhuren van vervanging bij langdurige ziekte of wanneer de werving van een nieuwe collega langer op zich laat wachten. Voor de toekomst wil Woondiensten Aarwoude haar personeelsbestand uitbreiden om minder afhankelijk te zijn van tijdelijke krachten in geval van afwezigheid.

De kans van het risico dat de ICT-omgeving van Woondiensten Aarwoude wordt 'gehackt' is toegenomen. De publieke sector is in 2021 een groot doelwit gebleken voor hackers. Er zijn afspraken gemaakt met onze ICT-leverancier over certificering om veilig te werken. Onze medewerkers worden hier regelmatig over geïnformeerd en opgeleid.

Marktrisico's

Marktrisico's betreffen het voortdurende risico dat de (toekomstige) vastgoedportefeuille verliezen lijdt als gevolg van risicofactoren in de markt. Deze factoren zijn zeer beweeglijk 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 is dat:

- > Woondiensten Aarwoude wil graag de eenzijdige (vergrijpsde) opbouw van de huurders van Woondiensten proberen te beperken. Door het inzetten van lokaal maatwerk voor de beperkte beschikbare nieuwbouwwoningen, 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 en instructies van personeel ingezet om tijdig leefbaarheidsproblemen te signaleren en te reduceren.

Macro-economische risico's

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

Het voornaamste risico dat in het risicoregister is bepaald, betreft het effect van 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 de uitgaven beheersbaar kunnen blijven.

Ook geldt hierbij de overheid als risicofactor voor Woondiensten Aarwoude. Mogelijke aanpassingen op het gebied van fiscale regelgeving (overdrachtsbelasting, btw, 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. Vanwege de complexiteit van de vennootschapsbelasting schakelen wij hulp in van een externe fiscalist. Hiermee beperken wij het risico op fouten.

Project risico's

Woondiensten Aarwoude wil bij elk nieuwbouwproject vooraf duidelijkheid hebben over de specifieke risico's van het project. De doelstelling van projectrisicomanagement kan in dit kader als volgt worden gedefinieerd:

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

De risico-inventarisatie bij projecten wordt niet vastgelegd in het risicoregister. Hierbij wordt conform de eisen van het huidige investeringsstatuut in de verschillen fases van een project stil gestaan. Bij het inventariseren van de risico's uit projecten wordt de 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.

Coronavirus

In 2021 was het coronavirus uiteraard ook een actueel onderwerp binnen Woondiensten Aarwoude. Woondiensten Aarwoude volgt de richtlijnen van het RIVM in alle gevallen. Het kantoor is coronaproef ingericht en het onderwerp corona heeft vast op de agenda gestaan in het jaar 2021 om het zo beheersbaar mogelijk te houden voor onze organisatie.

Ondanks alle maatregelen hebben wij in de operationele dagelijkse praktijk toch last gehad van het virus. Denk bijvoorbeeld aan quarantaineregels en het niet mogen houden van groepsbezoeken.

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:	Woondienstenaarwoude.nl
Directeur-bestuurder:	M.E.J. Meulen (tot 1 maart 2021 op interim basis, daarna vast)

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 2021 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 2021 waren 2.055 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.

Woondiensten Aarwoude 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 sobere en doelmatige bedrijfsvoering.

Waardering vaste activa

ONTWIKKELING MARKTWAARDE

De waardebepaling van het vastgoed (terug te vinden in de marktwaarde en beleidswaarde) betreft de grootste schattingspost in de jaarrekening. Dit is inherent aan het toepassen van de geldende verslaggevingsstandaarden.

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

Waarde begrip (x € 1.000)	31-12-2021	31-12-2020
WOZ-waarde	467.815	419.023
Marktwaarde	414.347	370.066
Beleidswaarde	217.400	198.264

De waardering van het vastgoed is 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 2021 bedraagt de marktwaarde van het DAEB- en niet-DAEB vastgoed in totaal € 414 miljoen (2020: € 370 miljoen). Een stijging van € 44 miljoen (12,4%).

De grootste reden van de stijging is de autonome waardeinstijging als gevolg van marktontwikkelingen. Het bestaande bezit kent een stijging van gemiddeld 9% (€ 33 miljoen).

In 2021 is daarnaast geïnvesteerd voor ruim € 11,1 miljoen geïnvesteerd in duurzaamheid in de bestaande woningvoorraad met een geschatte impact op de marktwaarde van € 5,6 miljoen. Hiermee is gemiddeld 50% van de investering rendabel. Dit is 53% voor NOM-renovaties en 38% voor alternatieve duurzaamheidsrenovaties (nietzijnde NOM en dus geen EPV-vergoeding).

De marktwaarde van het in 2021 opgeleverde nieuwbouwproject Elzenhof (20 woningen) verklaard een marktwaardeinstijging van € 5,6 miljoen ten opzichte van 2020.

Woondiensten Aarwoude heeft in 2021 een deel van haar vastgoed laten taxeren. Voor woningen waar huurders een EPV vergoeding betalen is het verplicht om jaarlijks de woning te laten taxeren. Dit is van toepassing op gerenoveerde NOM (Nul-op-de-Meter) woningen en de nieuwbouwwoningen vanaf bouwjaar 2020. In totaliteit zijn 248 woningen, door de taxateurs van Capital Value gewaardeerd. Deze woningen betreffen 74 nieuwbouwwoningen uit 2020 en 2021 en 174 gerenoveerde bestaande woningen. Ook het bedrijfsmatig vastgoed is getaxeerd door Capital Value. Het verhuurde deel van het eigen kantoorgebouw is hier ook onderdeel van en wordt al enkele jaren getaxeerd. Voor het overige bezit heeft Woondiensten Aarwoude conform voorgaande jaren de basiswaardering uit het Handboek modelmatig waarderen toegepast.

Beleidsmatige beschouwing beleidswaarde

Sinds enkele jaren is het opnemen van de beleidswaarde in de jaarrekening verplicht. 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. Deze uitgangspunten wijken af van de uitgangspunten in de markt. Met deze toelichting wordt nadere duiding gegeven aan het deel van de waarde van het vastgoed. Hiermee ook 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 op de genormeerde ratio's. Dit bepaalt tevens de leencapaciteit van corporaties.

Beleidsmatige beschouwing ontwikkeling beleidswaarde ten opzichte van 2020

Er is in 2021 sprake van een stijging van de beleidswaarde. Deze stijging wordt voornamelijk verklaard door de opgeleverde nieuwbouw in 2021 (20 woningen zijn opgeleverd). Ook de verduurzaming heeft een positief effect doordat wij voor de NOM-woningen een EPV-vergoeding ontvangen. Dit wordt verlaagd doordat de hogere inrekening van onderhoudskosten en beheerskosten. Onze onderhoudsnorm en beheerkosten-norm is hoger dan in de markt gebruikelijk is omdat van een corporatie meer sociale aspecten verwacht worden dan een commerciële belegger. De onderhoudsnorm en beheerkosten-norm zijn gebaseerd op de meerjarenbegroting.

Toelichting kwalificatie duurzaamheidsingrepen als ingrijpende verbouwing:

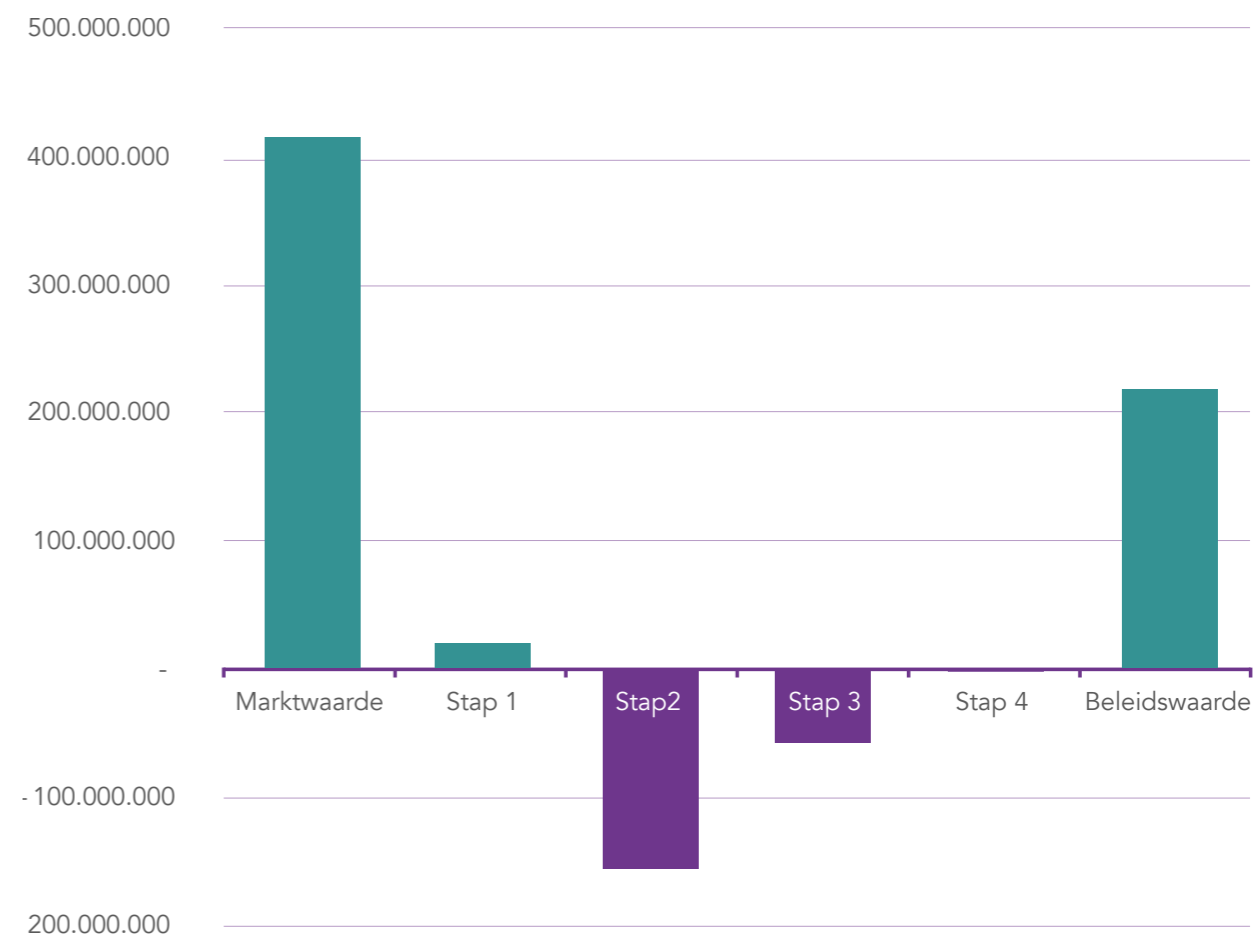
Woondiensten Aarwoude voldoet met de gerealiseerde duurzaamheidsingrepen aan drie van de vier criteria om de geplande ingrepen te kwalificeren als ingrijpende verbouwing. De energieprestaties verbeteren aanzienlijk (1), de gevels en daken worden gerenoveerd naar het niveau van een nieuwgebouwd object (2) en als gevolg van de werkzaamheden worden de installaties zo toekomstbestendig dat deze niet binnen tien jaar hoeven te worden aangepakt (3). 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 overzicht verklaard en is voor DAEB en Niet-DEAB gezamenlijk. In de eerste afslag waarin alle woningen worden doorverhuurd en er geen mogelijkheid tot verkopen is, is een stijging van de beleidswaarde te zien. Dit komt door het wegvallen van overdrachtsbelasting bij verkoop hetgeen een stijging in de beleidswaarde oplevert. In de tweede afslag zijn alle woningen doorverhuurd op basis van ons sociale huurprijsbeleid waardoor een grote daling in de beleidswaarde tot stand komt. Voor de afslag omtrent de onderhoudsuitgaven is ook een grote daling te zien. Enerzijds hanteren wij een hogere onderhoudsnorm dan commerciële partijen en anderzijds stijgen de lasten doordat alle woningen verhuurd blijven. De laatste afslag is beperkt en is het gevolg de beheerkosten die bij ons hoger zijn dan bij commerciële verhuurders.

	x € 1.000	x € 1.000
Marktwaarde in verhuurder staat		414.347
1. Beschikbaarheid (doorexpluiten)	18.699	
2. Betaalbaarheid (huren)	-155.561	
3. Kwaliteit (onderhoud)	-57.918	
4. Beheer (beheerkosten)	-2.167	
Beleidswaarde		217.400

VAN MARKTWAARDE NAAR BELEIDSWAARDE



Financieel resultaat

x € 1.000	2021	Begroting 2021	2020
Nettoresultaat exploitatie van vastgoedportefeuille	7.090	9.281	7.576
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	298	383	209
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	36.175	4.586	29.375
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	6.953	-10.394	-9.634
Nettoresultaat overige activiteiten	211	121	71
Overige organisatiekosten	-1.750	-599	-499
Kosten omtrent leefbaarheid	-46	-7	-99
Saldo financiële baten en lasten	-862	-919	-981
Belastingen	-754	-	-21
Totaal resultaat na belastingen	47.315	2.452	25.997

Vergelijking jaarrekeningen 2021, begroting 2021 en jaarrekening 2020:

Er is sprake van een fors positiever resultaat dan begroot over 2021 en ten opzichte van de jaarrekening 2020. Onderstaand zijn de grootste verschillen toegelicht.

Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille:

Er is wederom sprake van een oplopende marktwaarde. Deze waardestijging (€ 36,2 miljoen) is fors hoger dan begroot (€ 4,6 miljoen). De begroting was net als in 2020 conservatief begroot in. De werkelijke stijging van de waarde is verklaard met de oplopende leegwaarden in verband met de beperkte beschikbaarheid van woningen en groeiende vraag.

Daarnaast is € 5,6 miljoen van de duurzaamheidsuitgaven terug te zien in een marktwaardestijging van het vastgoed.

Overige waardeveranderingen Vastgoedportefeuille:

Een grote afwijking ten opzichte van de begroting en jaarrekening voorgaand jaar zijn de overige waardeveranderingen van de vastgoedportefeuille.

Het resultaat van circa € 6,9 miljoen resultaat wordt hieronder toegelicht:

- > In de jaarrekening 2020 was een voorziening gevormd van € 13,1 miljoen voor de vorming van een voorziening onrendabele investeringen duurzaamheid voor de 104 woningen die zijn aangepakt in 2021. Deze voorziening is gevormd in 2020 toen de overeenkomsten met de aannemers zijn getekend. Van de opgeleverde projecten in 2021 is uiteindelijk € 10,1 miljoen geïnvesteerd waarvan € 5,5 miljoen onrendabel was. De last hiervan is middels de gevormde voorziening ten laste van het resultaat in 2020 gebracht. In 2021 is het deel dat ten onrechte voorzien was in 2020 ten gunste van de overige waardeveranderingen geboekt (circa € 3,6 miljoen).
- > Van de bovengenoemde voorziening uit 2020 is er helaas door het niet instemmen van huurders van één complex niet begonnen met geplande verbeteringen voor 30 woningen. Gezien de aard van dit project zien wij dit als ingrijpende verbouwing. De verwachte onrendabele investering van € 3,3 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.
- > In 2021 is er geen overeenkomst getekend voor renovatieprojecten in 2022. Daarom is er geen nieuwe voorziening gevormd, hetgeen wel begroot was.

Overige organisatiekosten

De overige organisatiekosten zijn € 1,7 miljoen en hiermee fors boven begroting (€ 0,6 miljoen). Dit is het gevolg van de Vestia leningruil waarmee een lening is overgenomen van Vestia met een hoog rentepercentage. De negatieve marktwaarde van de lening van circa € 1,0 miljoen is onder de overige organisatiekosten opgenomen. De stijging ten opzichte van 2020 is het gevolg van het interne project Groei. Een project voor organisatieontwikkeling en persoonlijke groei van de medewerkers.

Vermogenspositie

x € 1.000	2021	2020
Herwaarderingsreserves	270.445	241.332
Overige reserves	100.283	82.080

Het vermogen van Woondiensten Aarwoude is in 2021 toegenomen met € 47,3 miljoen. Hiervan is € 29,1 miljoen toegevoegd aan de Herwaarderingsreserve en € 18,2 miljoen aan de Overige reserves.

Continuïteit

De externe toezichhouders 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	Geconsolideerd
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).

Interest Coverage Ratio

De ICR, ook wel rentedekkingsgraad genoemd, meet in hoe verre Woondiensten Aarwoude in staat is om de renteutgaven op het vreemd vermogen te voldoen uit de operationele kasstroom. In 2021 was de ICR 7,6 en hiermee is ruim 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 74,2% (was 71,8% in 2020). 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.

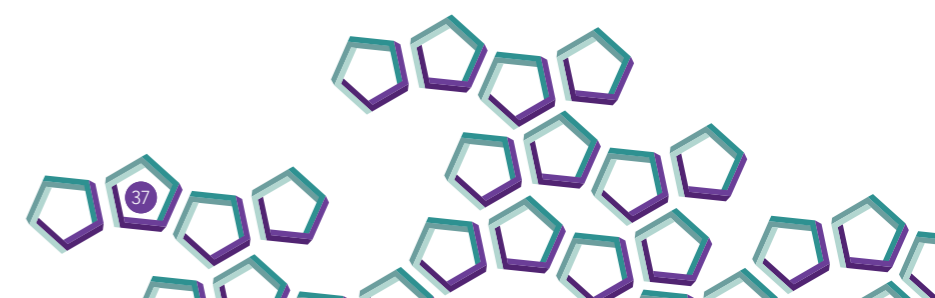
Loan to value

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 20,5% ruimschoots aan de maximale eis van het WSW van 85% en de interne norm van 75%. De LTV op basis van beleidswaarde was 18,6% in 2020, de toename wordt verklaard door het aantrekken van leningen (toename met € 6,8 miljoen). Daar tegenover staat een toename van de beleidswaarde met € 19,1 miljoen.

De LTV op basis van beleidswaarde was 18,6% in 2020, de toename wordt verklaard door het aantrekken van leningen (toename met € 6,8 miljoen). Daar tegenover staat een toename van de beleidswaarde met € 19,1 miljoen.

Discontinuïteitsratio's

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 2021 is 15,2% (2020: 15,4%). Daarmee wordt ook voldaan aan het maximum van 70%. De onderpandratio heeft betrekking op de marktwaarde van de door het WSW geborde leningenbestand en de marktwaarde van de activa die door deze geborgde leningen is gefinancierd. Voor 2021 is de onderpandratio WSW 14,3% (2020: 15,4%) en hiermee ruim onder de norm van 70%..



10. Verslag van de Raad van Commissarissen over het jaar 2021



Terugblik op 2021

Woondiensten Aarwoude werkte in 2021 op allerlei manieren aan het versterken en vergroten van de volkshuisvestelijke meerwaarde. Middels een door RvC en directeur-bestuurder geformuleerde "Droom" hebben we een aantal aspecten benoemd waar we ons op willen versterken. Dit betreft met name intensievere samenwerking met collega-corporaties en de versterking van de eigen organisatie. Deze droom is aanvullend op het Ondernemingsplan, waarin ambitieuze doelstellingen op het gebied van nieuwbouw, verduurzaming en een versterking van de rol op het gebied van leefbaarheid staan beschreven. Daarnaast blijft het op orde houden van (het beheer van) de woningvoorraad een belangrijk onderwerp.

Dit jaar heeft Woondiensten Aarwoude zich, onder leiding van de bestuurder en met volledige betrokkenheid van en openheid naar de Raad van Commissarissen en het MT, georiënteerd op intensievere samenwerking met collega-corporatie WSN. Alhoewel beide organisaties de meerwaarde voor de volkshuisvesting van een dergelijke samenwerking zien, liggen tempo, cultuur en persoonlijke invulling te ver uit elkaar om hier op dit moment verder mee door te gaan. We concluderen dat Woondiensten Aarwoude de komende jaren gebruikt om de eigen organisatie verder te versterken, het woningbestand te verbeteren, uit te breiden en zo de volkshuisvestelijke rol in onze dorpen zelfstandig uit te bouwen. De Droom blijft onverminderd van kracht, maar wel onder de goede voorwaarden. We blijven openstaan voor intensievere samenwerking.

Om deze reden heeft de Raad van Commissarissen het vaste dienstverband met directeur- bestuurder Marcel Meulen, dat we in maart 2021 voor een jaar aangingen, verlengd. Met dhr. Meulen als directeur-bestuurder meent de RvC de juiste persoon op het juiste moment te hebben gevonden om de gewenste ontwikkelingen vorm te geven.

De directeur-bestuurder heeft samen met alle medewerkers een traject rond "Groeï" van de organisatie ingezet. Dit gaat om zowel de individuele als collectieve ontwikkeling van alle medewerkers van Woondiensten Aarwoude om goed te kunnen inspelen op de maatschappelijke vraagstukken rondom de volkshuisvesting. De RvC is hier goed in meegenomen en staat achter de verschillende stappen die hierin gezet worden. De organisatie verandert nu zichtbaar. Het ingezette pad rondom verbreding van een aantal functies, uitbreiding van enkele werkzaamheden en inbedding in nieuwe functies heeft geleid tot instroom van nieuwe, goede en veelbelovende medewerkers. Dit is in de ogen van de Raad een knappe prestatie op een toch moeilijke arbeidsmarkt.

Corona versnelde bovendien net als elders de digitalisering van een aantal werkzaamheden. De pandemie had veel invloed op met name de manier van werken in 2021. Het jaar begon met een lockdown en eindigde niet veel anders. Ook voor Woondiensten Aarwoude betekende dit opnieuw en nog steeds omgaan met de gevolgen die dit had voor het werken op kantoor (en vooral ook thuis) en bij onze huurders thuis. Contact was gecompliceerd, zowel onderling, met huurders als met partners en stakeholders. De bedrijfsvoering en dienstverlening hebben hier slechts beperkt onder geleden, het is de organisatie ondanks de vele uitdagingen toch gelukt draaiende te blijven. In de ogen van de Raad is dit voor een aanzienlijk deel te danken aan de betrokkenheid van de medewerkers, die dan ook een groot compliment verdienen.

En ondertussen bouwde Woondiensten Aarwoude door. De organisatie leverde in 2021 20 woningen op aan de Elzenlaan in Woubrugge. Ook startte de bouw van 23 woningen in Rijnsaterwoude en Ter Aar. Helaas constateren we ondertussen dat de behoefte aan woningen groter is dan waar we in kunnen voorzien, dat de grond schaars is en onze posities zeer beperkt zijn, terwijl er veel regelgeving is die ontwikkeling belemmert.

Daarnaast verduurzaamde de organisatie een tweede tranche van 70 woningen. De ervaringen in deze projecten worden nu gebruikt om de ambities op en het traject van verdere verduurzaming nader te faseren en nog beter vorm te geven. Afgelopen jaar heeft Woondiensten Aarwoude zich flink ingespannen om een nieuwe invulling te geven aan (het bestuur van) de huurdersorganisatie SBBA. En met resultaat: sinds dit jaar is er een nieuw bestuur voor onze huurdersorganisatie met een grote betrokkenheid, die echt van meerwaarde wil zijn voor haar achterban. Zij is nog op zoek naar de manier waarop zij hier het beste invulling aan kan geven. De Raad van Commissarissen is hier zeer over te spreken.

Toezicht in 2021

Toezicht en besluiten

De Raad van Commissarissen kwam in 2021 zeven keer in een reguliere vergadering bijeen. Daarnaast werden twee themamiddagen georganiseerd over onder anderen midden huur en de gezamenlijke visie op toezicht, gekoppeld aan de Governancecode en woonde de gehele Raad een bijscholingsbijeenkomst bij over onder anderen het treasurystatuut. In november heeft de raad de jaarlijkse zelfevaluatiebijeenkomst gehouden, dit keer onder externe begeleiding. De RvC was aanwezig bij de viering van het 25-jarig bestaan van Woondiensten Aarwoude en bij een bijeenkomst over integriteit met alle medewerkers.

De Raad bespreekt in haar vergaderingen de volkshuisvestelijke en maatschappelijke prestaties van Woondiensten Aarwoude met de bestuurder. Hierbij komen zowel de toezichthoudende verantwoordelijkheid als de klankbordfunctie van de Raad aan bod.

Uiteraard vervullen we de toezichthoudende rol via onder anderen bespreking van jaarverslag, jaarrekening, managementletter en accountantsverslag, in aanwezigheid van de accountant. Ook de beoordelingsbrief van de Autoriteit woningcorporaties, correspondentie met AW en WSW en evt. andere toezichthoudende instanties komen aan bod. Nieuwbouw, verduurzaming en onderhoudsprojecten zijn vaste agendapunten waarbij we zowel spreken over nieuwe mogelijkheden, de huidige uitvoering en inzichten ter verbetering als risico's. Leefbaarheid, ontwikkelingen op de woningmarkt en in onze dorpen staan daarbij prominenter dan voorheen op de agenda.

Door middel van onder anderen kwartaalrapportages heeft de Raad goed inzicht in de uitvoering van het ondernemingsplan, de bedrijfsvoering, de organisatieontwikkeling en de prestaties en risico's. Daarnaast spreekt de RvC op regelmatige basis over en met MT, OR en/of medewerkers uit de organisatie en SBBA, onze huurdersorganisatie. In vergaderingen bespreken we de wijze van samenwerken met onze gemeenten Nieuwkoop en Kaag en Braassem en onze collega woningcorporaties in of aansluitend aan ons werkgebied, zoals Woningstichting Nieuwkoop, MeerWonen en Habeko Wonen.

In 2021 nam de Raad besluiten over en verleende goedkeuring aan:

- > 2021.02.01 Goedkeuring aan het voorgenomen bestuursbesluit tot verhoging van de begrotingsregel hofjeswoningen tot € 3.641.967.
- > 2021.02.02 Vaststellen besluit bezoldiging RvC voor 2021 met een indexatie van 1,1%
- > 2021.04.01 Besluit goedkeuren invullen vacature business controller en beëindigen relatie met externe controller op termijn.
- > 2021.04.02 Besluit goedkeuren voorstel lening ruil Vestia conform aangepast voorstel.
- > 2021.06.01 Besluit vaststellen bestuurs- en volkshuisvestelijkverslag over 2020
- > 2021.06.02 Besluit verlenen van decharge aan het bestuur over het boekjaar van 2020.
- > 2021.06.03 Besluit goedkeuren biedingen aan gemeenten inclusief aanpassingen.
- > 2021.09.01 Besluit goedkeuring begrotingswijziging budget wervingskosten
- > 2021.09.02 Besluit goedkeuring procesvoorstel overschrijdingen begroting inclusief gemaakte opmerkingen
- > 2021.09.03 Besluit goedkeuren voorgenomen bestuursbesluit afsluiten obligolening inzake obligoverplichtingen Woondiensten Aarwoude – WSW
- > 2021.09.04 Besluit goedkeuren voorgenomen begrotingswijziging mutatieonderhoud 2021
- > 2021.09.05 Besluit herbenoeming A.H. Zwart als lid RvC voor de duur van vier jaar van 06.09.21 tot 05.09.2025
- > 2021.10.01 Besluit herbenoeming E.J. van Maarseveen als lid/huurders-commissaris RvC voor de duur van vier jaar van 21.11.2021 tot 20.11.2025
- > 2021.10.02 Besluit vaststellen rooster van aftreden
- > 2021.12.01 Besluit goedkeuring tot definitieve deelname aan de lening ruil Vestia genomen zoals in de bijlage omschreven
- > 2021.12.02 Besluit goedkeuring begroting 2022 inclusief limiet van geldlening, treasuryjaarplan, controleplan en opdrachtbevestiging
- > 2021.12.03 Besluit goedkeuring prestatieafspraken gemeente Nieuwkoop.

Reglementen en kaders

“Good governance” vereist onder meer reglementen en kaders waarin expliciet is vastgelegd hoe het toezicht plaatsvindt. Ook binnen Woondiensten Aarwoude zijn dergelijke kaders beschikbaar. Jaarlijks bekijken we welke vernieuwd moeten of mogen worden en hoe we dat willen doen. In 2021 bespraken we de verhouding tussen de toezichtvisie, het toezichtkader en toetsingskader. Dit heeft niet tot wijzigingen geleid van de in 2020 vastgestelde gezamenlijke visie op besturen en toezicht. Ook de statuten en reglementen behoeften dit jaar geen aanpassing.

Jaarrekening 2020 en jaarverslag 2020

In de vergadering van juni 2021 stelde de Raad de Jaarrekening 2020 vast, waarin ook opgenomen het verslag van de Raad van Commissarissen. Tevens werd het Bestuursverslag 2020 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 van Mazars bevestigt opnieuw de solide financiële positie van Woondiensten Aarwoude. De risico's zijn beperkt en goed beheersbaar. Ook het begrotingsproces binnen Woondiensten Aarwoude wordt als goed beoordeeld. Woondiensten Aarwoude is qua interne processen en procedures naar het oordeel van de accountant “in control”. (Kleine) opmerkingen van de accountant uit eerdere jaren zijn naar de mening van de accountant en de RvC goed opgepakt.

Beoordeling toezichthouders

De Autoriteit Woningcorporaties (Aw) toetst corporaties jaarlijks op het gebied van governance en risicogebieden als rechtmatigheid en integriteit. Het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) ziet toe op de financiële continuïteit van corporaties.

In 2021 speelde er een discussie tussen Woondiensten Aarwoude en WSW over de wijze van waarderen van het vastgoed. Dit heeft uiteindelijk geresulteerd in de gezamenlijke conclusie dat de werkwijze en de beleidswaarde die Woondiensten Aarwoude hanteert, correct is.

Het WSW oordeelde in een brief op 25 augustus 2021 dat de financiële positie solide is en blijft en ruim voldoet aan de normen.

Risicobeheersing en toezicht op verbindingen

De Raad 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.

Op het gebied van vastgoedsturing en -onderhoud sluiten planning en realisatie nog onvoldoende aan. RvC en bestuurder hebben naar aanleiding hiervan onderzoek laten doen. Het hieruit voortkomende plan van aanpak moet ervoor zorgen dat de organisatie in 2022 ook de vastgoedsturing en het onderhoud op het gewenste niveau krijgt.

De Raad is hierover in constructief gesprek met de bestuurder en ervaart deze stap als een hoognodige stap in de verdere verbetering van Woondiensten Aarwoude. Bij de begeleide zelfevaluatie is stilgestaan bij de rol van de RvC in dit traject.

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 (interim en vaste) bestuurder. De Governancecode is in 2020 vastgesteld en in 2021 nadrukkelijk onderwerp van gesprek bij het toezicht geweest.

Overleg met de medewerkers

In 2021 heeft mevrouw De Schipper die vanuit de RvC de OR in portefeuille heeft één overleg gehad met de OR (op 14 juni) over actuele en voor het personeel relevante ontwikkelingen zoals Corona, werkdruk/werkplezier en betrokkenheid bij toekomstplannen Woondiensten Aarwoude. De OR bestond op dat moment vanwege onder anderen aflopende zittingstermijnen van de overige nog maar uit één persoon.

Sinds medio 2021 heeft Woondiensten Aarwoude geen ondernemingsraad meer, omdat er onvoldoende animo was om de vrijgekomen posities op te vullen. De directeur-bestuurder gaat sindsdien in gesprek met het voltallige personeel. Voor de RvC betekent dit een andere relatie met de medewerkers. De RvC is aanwezig geweest bij een bijeenkomst met alle medewerkers over integriteit. Ook via meer informele contacten houdt de Raad de vinger aan de pols met betrekking tot de mening van de medewerkers over het functioneren van de directeur-bestuurder. Bij het voornemen tot verlenging van diens contract zijn de medewerkers geïnformeerd en geconsulteerd.

Relatie en overleg met huurdersorganisatie

Een open dialoog en constructieve samenwerking met de huurders is naast de verhuur van betaalbare en goede woningen met de daarbij behorende dienstverlening de essentie van waar een woningcorporatie voor moet staan. In de vergaderingen van de Raad van Commissarissen worden de contacten met en de signalen van de huurders en de huurdersorganisatie besproken en gemonitord. De huurderscommissarissen vervullen hierin eveneens hun taak. De Raad is erg verheugd met het feit dat het gelukt is een sterke nieuwe huurdersorganisatie op te zetten.

Het contact met de huurdersorganisatie Stichting Bewonersbelangen Aarwoude (SBBA) verloopt via de commissarissen die op voordracht van de SBBA zijn benoemd: mevrouw Van Maarseveen en de heer Van Rhoon. In 2021 is, ondanks de beperkingen, het contact met SBBA vernieuwd en verstevigd, zowel tijdens maar vooral na de opstart van de huurdersorganisatie heeft de Raad van Commissarissen contact gehad met de vernieuwde huurdersorganisatie. Dit jaar is door de huurderscommissarissen tweemaal contact geweest met SBBA. De eerste keer was een digitale kennismaking, waarbij een nadere toelichting is gegeven over de rol en functie van de huurder-commissaris. De tweede bijeenkomst is met SBBA verder van gedachten gewisseld over hun rol richting hun achterban en de toegevoegde waarde die ze richting Woondiensten Aarwoude kunnen hebben.

De voorzitter van de RvC besprak de voorgenomen verlenging van de aanstelling van de bestuurder en één van de huurderscommissarissen. Deze aanleiding tot nadere kennismaking werd tevens benut om van gedachten te wisselen over een aantal inhoudelijke onderwerpen als de koers van Woondiensten Aarwoude, gevolgen van Woningwet en verhuurderheffing, alsook lokale thema's als wachtlijsten, maatwerk bij woonruimteverdeling en de leefbaarheid in de dorpen.

Relatie en overleg met overige stakeholders

Ook met de andere stakeholders, waaronder de gemeenten, zijn de contacten en de samenwerking goed. De aanwezigheid van leden van de RvC bij bijeenkomsten en bij officiële gelegenheden als bijvoorbeeld de oplevering van een nieuwbouwproject of het slaan van een eerste paal draagt bij aan het verstevigen van de relatie met de stakeholders. In 2021 was dit helaas beperkt fysiek mogelijk. Hier zijn onder andere enkele één op één contacten met wethouders voor in de plaats gekomen.

Raad van Commissarissen

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

Samenstelling

De Raad van Commissarissen was gedurende 2021 als volgt samengesteld:

Naam	A.W. Debets	A.H. Zwart	L. 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
Functie	Voorzitter, Lid Remuneratie-commissie	Vice- voorzitter, lid auditcommissie	Lid, voorzitter Remuneratie-commissie, Huurders-commissaris	Lid, voorzitter Auditcommissie	Lid, huurders-commissaris
Profiel	Bestuur, volkshuisvesting	Vastgoed	Juridisch	Financiën en control, Strategie	Volkshuisvesting
Deskundigheid	Volkshuisvesting, woningmarkt, Vastgoed-ontwikkeling, waarde en rendement, stakeholder-relaties	Vastgoed-ontwikkeling, en strategie, duurzaamheid, waarde en rendement	Juridisch algemeen, bestuurlijk, governance en ontwikkeling	Financieel algemeen, vastgoed en Investerings, governance	Volkshuisvestelijk, Vastgoed-ontwikkeling en -beheer, samenwerking op terrein onderwijs, juridisch algemeen
Hoofdfunctie	manager assetmanagement Ymere	directeur-bestuurder Greenport Ontwikkelings-maatschappij	directeur leefbaarheid gemeente Katwijk	directeur Financiën en Control Defensie OndersteuningsCommando (tot 1 augustus 2021), directeur Beleid en Strategie DUO (vanaf 1 augustus)	bestuurssecretaris en beleidsadviseur College van Bestuur ROC Rivior
Nevenfunctie(s)	Eigenaar Bureau Stadslicht, secretaris CAS Alphen	Voorzitter stichting Jong in het Groene Hart, lid ledenraad Rabobank Groene Hart Noord (tot medio 2021)		Lid Raad van Toezicht Cardea, lid en plaatsvervangend voorzitter Raad van Advies voor burgerpersoneel Defensie (Tot 1 augustus 2021)	lid Raad van Toezicht samenwerkingsstichting Kans en Kleur, voorzitter RvC woningcorporatie Plavei Didam
Onafhankelijk?	ja	ja	ja	ja	ja
Aanvang 1e termijn	20-1-2016	6-9-2017	22-11-2017	25-4-2018	5-9-2018
Einde huidige termijn	19-1-2024	5-9-2025	21-11-2025	24-4-2022	4-9-2022
Herbenoembaar	nee	nee	nee	ja	ja
PE-punten 2021	8	5	6	6	7

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 2021 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 worden de relevante leerpunten onderling uitgewisseld. Om de kennis verder te versterken, heeft de Raad van Commissarissen in het verslagjaar deelgenomen aan een in-company trainingsmiddag over het treasurystatuut. De Raad oordeelt dat de benodigde aandachts- en expertisegebieden om de toezichthoudende functie uit te voeren in voldoende mate aanwezig zijn.

Bezoldiging

De bezoldiging van de Raad van Commissarissen wordt jaarlijks aan het einde van het jaar vastgesteld, vindt uiteraard plaats volgens de beroepsregeling Bezoldiging commissarissen van de VTW, is exclusief BTW en reis- en onkostenvergoeding en wordt opgenomen in het jaarverslag van Woondiensten Aarwoude. In december 2021 besloot de RvC de bezoldiging voor 2022 te indexeren met 2%.

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. Omdat Woondiensten Aarwoude sinds 2021 geen Ondernemingsraad meer heeft, heeft de remuneratiecommissie de gezamenlijke medewerkers geraadpleegd over het functioneren van de directeur-bestuurder.

Per 1 april 2021 is de interim positie van de directeur bestuurder omgezet naar een dienstverband voor een jaar, met het oog op de gesprekken met WSN. Nu we verder werken aan een zelfstandige toekomst en een verdere versterking van de eigen organisatie wil de Raad van Commissarissen de verbintenis met dhr. Meulen verder verlengen.

De inbreng van de heer Meulen in de organisatie wordt aan alle kanten zeer gewaardeerd. RvC, MT en medewerkers zijn, net als onze belangrijkste stakeholders, te spreken over het leiderschap en de benaderbaarheid en openheid van de heer Meulen. De versterking van de eigen organisatie en het uitvoering en invulling geven aan ons ondernemingsplan, gekoppeld aan een meer naar buiten gerichte blik, hebben de afgelopen anderhalf jaar een flinke vlucht genomen. We zien in de heer Meulen de juiste persoon voor de taak, die zowel binnen als buiten de organisatie de juiste toon. De Raad kijkt uit naar de verlengde samenwerking, die ertoe moet leiden dat Woondiensten Aarwoude een nog sterkere woningcorporatie wordt. Eind 2021 ontvingen we een positieve zienswijze van de Autoriteit Woningcorporaties, waarmee we per 1 maart 2022 het dienstverband met de heer Meulen voor opnieuw 2 jaar vastleggen.

Daarnaast stonden dit jaar twee commissarissen aan het einde van hun eerste periode. De remuneratiecommissie heeft het traject rond hun herbenoeming, inclusief het raadplegen van de huurdersorganisatie over de voorgenomen herbenoeming van de huurderscommissaris, begeleid. De overige commissarissen hebben, eerst afzonderlijk, daarna gezamenlijk, het functioneren van de betreffende commissarissen geëvalueerd en besproken. De unanieme conclusie bij zowel dhr. Zwart als mevr. Van Maarseveen was dat zij van meerwaarde zijn, zowel op het specifieke profiel van hun functie als hun algemene rol binnen de Raad. Met hen zorgt de Raad voor onderling vertrouwen, in de bestuurder en de organisatie, waarbij met de juiste kritische toon toezicht wordt gehouden in vertrouwen. De AW heeft voor beiden een positieve zienswijze afgegeven.

Ook neemt de commissie het voortouw bij het evalueren en actualiseren van de profielschets van de Raad van Commissarissen, 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 functioneert sinds 2020 ter ondersteuning van het toezicht van de Raad van Commissarissen op alle bestuurs- en beleidsaspecten met een majeur financieel belang. Hiertoe wordt voorafgaand aan de reguliere vergaderingen 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 Raad heeft in 2021 uitvoering stilgestaan bij het functioneren van de auditcommissie en de relatie met de besluitvorming. De commissie bestaat uit mevr. E. de Schipper (voorzitter) en de heer A.H. Zwart.

De auditcommissie kwam in 2021 vijf keer bij elkaar. Naast het jaarverslag, het accountantsverslag, de managementletter en de begroting 2022 e.v. zijn ook de onderwerpen treasury, het borgingsplafond (n.a.v. een brief van WSW), samenwerking met de accountant, het Atrivé-rapport en de kwartaalrapportages besproken.

Zelfevaluatie

In december heeft de Raad zijn jaarlijkse zelfevaluatie gehouden, dit jaar onder externe begeleiding van dhr. R. Goodijk. Er is aandacht besteed aan de rol van de Raad bij de fusie- verkenning. Er is lang stilgestaan bij de ontwikkeling van de RvC als strategisch partner van de directeur-Bestuurder. Dit vraagt van de RvC dat zij aan de voorkant nadenkt over welke ontwikkelingen er zijn, waar Woondiensten Aarwoude op zou moeten inspelen. Ook is aandacht geweest voor de vraag op welke wijze stakeholders bij toekomstige ontwikkelingen betrokken zouden kunnen worden. Daarnaast is de RvC kritisch geweest op haar eigen rol bij de geconstateerde tekortkomingen in de vastgoedsturing. Er zijn concrete afspraken gemaakt om hier in 2022 vorm aan te geven.





Jaarrekening

11. Balans per 31 december 2021

(x € 1.000)	Ref.	2021	2020
Vaste Activa			
Immateriële vaste activa			
Automatisering		0	1
Vastgoedbeleggingen	18.1		
DAEB vastgoed in exploitatie		406.758	361.945
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie		7.589	7.625
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden		12.497	11.051
DAEB vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie		160	81
		427.004	380.702
Materiële vaste activa	18.2		
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie		1.030	1.096
Financiële vaste activa	18.3		
Latente belastingvordering(en)		122	0
Leningen u/g		0	0
Te vorderen BWS-subsidie		0	0
Overige vorderingen		0	0
		122	0
Som der vaste activa		428.156	381.799
Vlottende activa			
Voorraden			
Vastgoed bestemd voor verkoop		0	496
Overige voorraden		0	0
		0	496
Vorderingen	18.4		
Huurdebiteuren		79	69
Overheid		0	0
Belastingen en premies sociale verzekeringen		1.252	1.252
Overige vorderingen		0	13
Overlopende activa		512	259
		1.843	1.593
Liquide middelen	18.5		
		1.158	2.131
Som der vlottende activa		3.001	4.220
Totaal activa		431.157	386.019

(x € 1.000)	Ref.	2021	2020
Eigen vermogen	18.6		
Herwaarderingsreserve		270.445	241.332
Overige reserves		100.405	82.080
		370.850	323.412
Voorzieningen			
Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen		0	12.532
Voorziening latente belastingverplichtingen		0	0
		0	12.532
Langlopende schulden	18.7		
Schulden aan overheid		666	698
Schulden aan kredietinstellingen		43.516	31.385
Verplichtingen uit hoofde van Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden		11.504	10.444
Overige schulden		0	0
		55.686	42.527
Kortlopende schulden	18.8		
Schulden aan kredietinstellingen		467	4.811
Schulden aan overheid		32	6
Schulden aan leveranciers en handelskredieten		928	1.109
Belastingen en premies sociale verzekering		783	67
Overige schulden		40	35
Overlopende passiva		2.371	1.519
		4.621	7.548
Totaal passiva		431.157	386.019

12. Winst- en verliesrekening over 2021

WINST - EN VERLIESREKENING FUNCTIONELE MODEL

(x € 1.000)	Ref.	Totaal 2021	Totaal 2020
Huuropbrengsten	19.1	14.809	14.431
Opbrengsten servicecontracten	19.2	312	325
Lasten servicecontracten	19.3	-351	-347
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	19.4	-932	-974
Lasten onderhoudsactiviteiten	19.5	-3.800	-3.040
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	19.6	-2.947	-2.828
Totaal van Netto resultaat exploitatie van vastgoedportefeuille		7.090	7.567
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	1.223	442
Toegerekende organisatiekosten	19.7	-11	-86
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	19.7	-914	-147
Totaal van Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille		298	209
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	19.8	6.953	-9.634
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	19.8	35.754	29.191
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	19.8	421	192
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop		0	0
Totaal van Waardeveranderingen vastgoedportefeuille		43.128	19.749
Opbrengst overige activiteiten	19.9	235	108
Kosten overige activiteiten	19.9	-24	-37
Totaal van Netto resultaat overige activiteiten		211	71
Overige organisatiekosten	19.10	-1.750	-499
Kosten omtrent leefbaarheid	19.11	-46	-99

(x € 1.000)	Ref.	Totaal 2021	Totaal 2020
Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten	19.12	0	-1
Rentelasten en soortgelijke kosten	19.12	-862	-980
Totaal van financiële baten en lasten		-862	-981
TOTAAL VAN RESULTAAT VOOR BELASTINGEN		48.069	26.017
Belastingen	19.13	-632	-21
Resultaat uit deelnemingen		0	0
TOTAAL VAN RESULTAAT NA BELASTINGEN		47.437	25.996

13. Kasstroomoverzicht toegelaten instelling

	2021	2020
Operationele activiteiten		
Ontvangsten:		
Huurontvangsten	14.792	14.475
Vergoedingen	479	318
Overheidsontvangsten	0	0
Overige bedrijfsontvangsten	42	54
Ontvangen interest (uit operationele activiteiten)	0	0
Saldo ingaande kasstromen	15.313	14.847
Uitgaven:		
Erfpacht	0	0
Betalingen aan werknemers	1.511	1.458
Onderhoudsuitgaven	2.558	2.408
Overige bedrijfsuitgaven	2.128	1.722
Betaalde interest	973	1.034
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	6	12
Verhuurderheffing	1.616	2.142
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	12	7
Vennootschapsbelasting	56	440
Saldo uitgaande kasstromen	8.860	9.224
Totaal van kasstroom uit operationele activiteiten	6.452	5.623
(Des)investeringsactiviteiten		
MVA ingaande kasstroom		
Verkoopontvangsten bestaande huur, woon- en niet woongelegenheden	864	688
Verkoopontvangsten woongelegenheden (VOV) na inkoop in dPi periode	94	0
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	958	688
MVA uitgaande kasstroom		
Nieuwbouw huur, woon- en niet woongelegenheden	4.314	7.775
Woningverbetering, woon- en niet woongelegenheden	10.290	12.050
Aankoop, woon- en niet woongelegenheden	447	319
Nieuwbouw verkoop, woon- en niet woongelegenheden	0	0
Aankoop woongelegenheden (VOV) voor doorverkoop	0	0
Sloopuitgaven, woon- en niet woongelegenheden	0	0
Investerings overig	57	122
Verwerving van materiële vaste activa	15.107	20.266
Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA	-14.149	-19.578

	2021	2020
FVA		
Saldo in- en uitgaande kasstroom FVA	0	0
Totaal van kasstroom uit investeringsactiviteiten	-14.149	-19.578
Financieringsactiviteiten		
Ingaand		
Nieuwe te borgen leningen	11.626	11.400
Nieuwe ongeborgde leningen	0	0
Uitgaand		
Aflossing geborgde leningen	-4.871	-2.340
Aflossing ongeborgde leningen	-31	-35
Totaal van kasstroom uit financieringsactiviteiten	6.724	9.025
Toename/Afname van geldmiddelen	-973	-4.930
Wijziging kortgeld	0	0
Geldmiddelen aan het begin van de periode	2.131	7.061
Geldmiddelen aan het einde van de periode	1.158	2.131
Toename/afname van geldmiddelen	-973	-4.930

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. 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

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

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 grootte. 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
 - > Overdrachtkosten
 - > Renovatiejaar
4. Dit jaar zijn de NOM (nul-op-de-meter) woningen volgens de full-versie van het Handboek modelmatig waarderend 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 2021 bedraagt € 37,8 mln. positief. Het effect van de parameteraanpassingen a.g.v. de validatie van het handboek 2020 bedraagt € 2,9 mln. positief. Het effect van de methodische wijzigingen in de software a.g.v. nieuwe regels in het handboek bedraagt € 8,2 mln. negatief. Het effect van de aanpassing van NOM-woningen van basis-versie naar full-versie bedraagt € 1,1 mln. positief.

14.4 Stelselwijziging

Met ingang van boekjaar 2021 verwerkt Woondiensten Aarwoude "Uitgaven na eerste verwerking van vastgoed in exploitatie" die de gerealiseerde marktwaardestijging overtreffen in negatief in het resultaat (al dan niet middels een voorziening). Dit in overeenstemming met RJ 645.218. Conform RJ 645.218. heeft Woondiensten Aarwoude deze stelselwijziging prospectief verwerkt, met als datum van eerste toepassing 1 januari 2020. Deze stelselwijziging heeft impact op de jaarrekeningposten DAEB vastgoed in exploitatie, Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille en Overige 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 geïnclassificeerd naar DAEB en niet-DAEB vastgoed, rekening houdend met de criteria van de Beschikking van de Europese Commissie d.d. 15 december 2009 aangaande 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 waarderend marktwaarde voor woongelegenheden, bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed parkeergelegenheden en intramuraal zorgvastgoed. Woondiensten Aarwoude hanteert de full versie van het Handboek modelmatig waarderend 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 waarden 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 waarden 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. '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 2021 zie: <https://www.ilent.nl/documenten/rapporten/2021/10/29/validatie-handboek-marktwaardering-2020>.

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 balansdatum. 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 2021 berekend op 2,13%. Na aftrek van het vennootschapsbelastingtarief (25%) bedraagt de netto rente 1,60%.

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

15.4 Vorderingen

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

15.5 Liquide middelen

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

15.6 Eigen vermogen

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

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

15.7 Voorzieningen

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

VOORZIENING ONRENDABELE INVESTERING NIEUWBOUW

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

VOORZIENING PENSIOENEN

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

Woondiensten Aarwoude heeft voor al haar werknemers een toegezegde pensioenregeling. Hiervoor in aanmerking komende werknemers bouwen jaarlijks een pensioenrecht op over het loon van dat jaar (middelloonregeling). De verplichtingen, welke voortvloeien uit deze rechten van haar personeel, zijn ondergebracht bij de Stichting Pensioenfonds voor de Woningcorporaties (SPW). Woondiensten Aarwoude betaalt hiervoor premies waarvan de werkgever iets meer en de werknemer iets minder dan de helft betaald.

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

De (maand)dekkingsgraad van SPW bedraagt ultimo 2021 126,0% (ultimo 2020: 109,3%). De beleidsdekkingsgraad bedraagt ultimo 2021 118,8% (ultimo 2020: 103,1%). Met deze beleidsdekkingsgraad voldoet het pensioenfonds aan de minimaal vereiste 104,3% 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 126,8 % 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.

HUROPBRENGSTEN

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

OPBRENGSTEN SERVICECONTRACTEN

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

LASTEN SERVICECONTRACTEN

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

De opbrengsten worden verantwoord onder de opbrengsten servicecontracten.

LASTEN VERHUUR EN BEHEERACTIVITEITEN

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

LASTEN ONDERHOUDSACTIVITEITEN

Onder deze post worden alle direct aan het verslagjaar toe te rekenen kosten van onderhoud verantwoord. Van toerekenbaarheid is sprake als de daadwerkelijke werkzaamheden in het verslagjaar hebben plaatsgevonden. Reeds aangegane verplichtingen waarvan de werkzaamheden nog niet zijn uitgevoerd op balansdatum worden verwerkt onder de niet uit de balans blijvende verplichtingen.

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

OVERIGE DIRECTE OPERATIONELE LASTEN EXPLOITATIE BEZIT

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

NETTO GEREALISEERD RESULTAAT VERKOOP VASTGOEDPORTEFEUILLE

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

Waardeveranderingen vastgoed portefeuille

NIET GEREALISEERDE WAARDEVERANDERINGEN VASTGOEDPORTEFEUILLE

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

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 2021 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. Echter is de verwachting dat de Verhuurderheffing op termijn verdwijnt. Met de in de plaats komende verplichtingen inzake duurzaamheid en nieuwbouw blijven er risico's bestaan.

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 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 2021 is om deze reden geen extra niet-DAEB financiering aangetrokken. De verwachting is dat Woondiensten Aarwoude ook in 2022 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	116.157	3.535	119.692
Cumulatieve herwaarderingen	249.611	4.816	254.427
Cumulatieve waardeverminderingen	-3.823	-726	-4.549
Stand per 31 december 2020	361.945	7.625	369.570
Overboeking van vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	4.116	0	4.116
Uitgaven na eerste waardering	10.710	0	10.710
Onttrekking onrendabele investeringen	-5.545	0	-5.545
Overboeking vanuit Verkoop onder Voorwaarden	410	0	410
Verkopen	-155	0	-155
Overheveling DAEB en Niet-DAEB	220	-220	0
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen	35.058	184	35.242
Stand per 31 december 2021	406.758	7.589	414.347
Aanschafwaarde	129.334	3.476	132.810
Cumulatieve herwaarderingen	277.530	4.246	281.776
Cumulatieve waardeverminderingen	-106	-133	-239
Stand per 31 december 2021	406.758	7.589	414.347

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 2021 is gebruik gemaakt van de volgende parameters:

Parameters woonegelegenheden per 31-12- 2021	2021	2022	2023	2024	2025	2026 e.v.
Prijsinflatie	1,90%	1,80%	1,90%	1,90%	1,90%	2,00%
Loonstijging	2,20%	2,10%	2,30%	2,30%	2,40%	2,50%
Bouwkostenstijging	3,20%	2,10%	2,30%	2,30%	2,40%	2,50%
Leegwaardestijging	12,10%	7,10%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Instandhoudingsonderhoud per vhe	€ 358 - € 1.948					
Gem. beheerskosten per vhe	€ 423 - € 467					
Gem.belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten per vhe	Gemeente Kaag en Braassem 0,17% en Gemeente Nieuwkoop 0,19% (van de WOZ waarde)					
Verhuurderheffing	0,332%	0,306%	0,307%	30,700%	0,307%	0,307%
Huurstijging boven prijsinflatie	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	0,50%	0,50%
Huurderving, als % van de huursom	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%
Gem. mutatiekans bij doorexpluiten per vhe	minimaal 4% en maximaal 50%					
Gem. mutatiekans bij uitponden	minimaal 4% en maximaal 50%					
Verkoopkosten bij uitponden	1,20%	1,20%	1,20%	1,20%	1,20%	1,20%
Gem. disconteringsvoet	3,82% - 7,95%					

In het doorexploteerscenario wordt verondersteld dat de huur bij huren onder de liberalisatiegrens bij mutatie wordt aangepast naar de markthuur of de lagere maximale huur op grond van het woningwaarderingstelsel. 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 31-12-2021	2021	2022	2023	2024	2025	2026 e.v.
Prijsinflatie	1,90%	1,80%	1,90%	1,90%	1,90%	2,00%
Instandhoudingsonderhoud per vhe	€ 6,00 of € 9,70 per m2 bvo					
Mutatieonderhoud per vhe	€ 10,10 of € 12.20 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%	0,12%
Gem. disconteringsvoet	8,40% - 9,31%					

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

Parameters parkeergelegenheden per 31-12-2021	2021	2022	2023	2024	2025	2026 e.v.
Prijsinflatie	1,90%	1,80%	1,90%	1,90%	1,90%	2,00%
Instandhoudingsonderhoud per vhe per jaar	€ 56 of € 187	€ 56 of € 187	€ 56 of € 187	€ 56 of € 187	€ 56 of € 187	€ 56 of € 187
Marketing	0	0	0	0	0	0
Beheerskosten per vhe	€ 29 of € 40	€ 29 of € 40	€ 29 of € 40	€ 29 of € 40	€ 29 of € 40	€ 29 of € 40
Gem.belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten als % van de WOZ per vhe	0,22%	0,22%	0,22%	0,22%	0,22%	0,22%
Gem. disconteringsvoet	6,26% - 6,35%					

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 249 NOM woningen. Deze taxaties van deze woningen en bedrijfsruimten hebben plaatsgevonden door Capital Value.

Beleidswaarde

Per 31 december 2021 is in totaal € 271 miljoen aan ongerealiseerde herwaarderingen in de overige reserves begrepen (2020: € 241 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 € 217 miljoen. Het verschil tussen de marktwaarde en beleidswaarde ultimo 2021 bestaat uit de volgende onderdelen.

Voor de beleidswaarde zijn dezelfde parameters (zoals de discontovoet gehanteerd).

		x €1.000
Marktwaarde in verhuurde staat		414.347
Beschikbaarheid (doorexploiteren)	18.699	
Betaalbaarheid (huren)	-155.561	
Kwaliteit (onderhoud)	-57.918	
Beheer (beheerskosten)	-2.167	
	-196.947	
Beleidswaarde		217.400

Dit impliceert dat circa 50% 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	7.977
Cumulatieve herwaarderingen	3.175
Cumulatieve waardeverminderingen	-100
Stand per 31 december 2020	11.051
Investeringen	0
Uitgaven na eerste waardering	0
Buitengebruikstellingen en afstotingen	-169
Teruggekocht en in verhuur voor eigen exploitatie	-440
Waardemutaties als gevolg van aanpassingen van de marktwaarde	2.055
Overige mutaties	0
Stand per 31 december 2021	12.497
Aanschafwaarde	7.496
Cumulatieve herwaarderingen	5.002
Cumulatieve waardeverminderingen	0
Stand per 31 december 2021	12.497

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

31-december-2020	
Verrijingsprijzen	81
Cumulatieve waardeverminderingen	0
Stand per 31 december 2020	81
<i>Mutaties 2021</i>	
Investeringen	4.195
Overboeking naar DAEB in exploitatie	-4.116
Overige mutaties	0
Totaal mutaties	79
31-december-2021	
Verrijingsprijzen	160
Cumulatieve waardeverminderingen	
Stand per 31 december 2021	160

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	3.176
Cumulatieve herwaarderingen	0
Cumulatieve waardeverminderingen	-2.080
Stand per 31 december 2020	1.096
Investeringen	50
Uitgaven na eerste waardering	0
Buitengebruikstellingen en afstotingen	0
Overboeking van vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	0
Waardemutaties als gevolg van aanpassingen van de marktwaarde	0
Afschrijvingen	-116
Overige mutaties	0
Stand per 31 december 2021	1.030
Aanschafwaarde	3.178
Cumulatieve herwaarderingen	0
Cumulatieve waardeverminderingen	-2.148
Stand per 31 december 2021	1.030

18.3 Financiële vaste activa

Er zijn geen mutaties in de financiële vaste activa.

	Latente belasting- vordering	Overig	Totaal
Boekwaarde 1 januari 2021	0	0	0
Toevoegingen	122	0	0
Boekwaarde 31 december 2021	122	0	0

De actieve belastinglatentie is ontstaan door de van Vestia overgenomen lening. De negatieve marktwaarde die hierbij is ontstaan is voor 50% aftrekbaar in 2021 en 50% in 2022.

18.4 Vlottende activa

Toelichting gemiddelde looptijd van de verplichtingen en vorderingen

	31-december-2021	31-december-2020
Huurdebiteuren	79	69
Gemeenten	0	0
Belastingen en premies sociale verzekeringen	1.252	1.252
Overige vorderingen	0	13
Overlopende activa	512	259
	1.843	1.593

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-december-2021	31-december-2020
Huurdebiteuren	112	102
Voorziening dubieuze debiteuren	-33	-33
Totaal huurdebiteuren	79	69

Belastingen en premies sociale verzekeringen	31-december-2021	31-december-2020
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. Zie de Gebeurtenissen na balansdatum voor meer informatie hieromtrent.

Overige vorderingen	31-december-2021	31-december-2020
Overige huurdebiteuren	0	13
Overige	0	0
Totaal overige vorderingen	0	13

Overlopende activa	31-december-2021	31-december-2020
Vooruitbetaalde assurantiepremie	23	19
Overlopende saldi servicekosten	52	51
Overige	437	189
Totaal overlopende activa	512	259

De overige overlopende activa betreft in beide jaren een nog te ontvangen subsidie voor opgeleverde verduurzamingsprojecten.

18.5 Liquide middelen

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

	31-december-2021	31-december-2020
ABN AMRO Bank N.V.	11	10
ABN AMRO Bank N.V. spaartegoeden	0	490
Bank Nederlandse Gemeenten (BNG)	1.147	1.631
Kas	1	0
	1.158	2.131

18.6 Eigen vermogen

HERWAARDERINGSRESERVE

Het verloop van de herwaarderingsreserve is als volgt:

	31-december-2021	31-december-2020
Stand per 31 december	241.332	221.613
Mutatie door herwaardering	29.653	19.861
Realisatie verkoop	-540	-142
Stand per 31 december	270.445	241.332

OVERIGE RESERVES

Het verloop van de overige reserves is als volgt:

	31-december-2021	31-december-2020
Stand per 31 december	82.081	75.803
Winstverdeling over het jaar excl herwaardering	17.784	6.136
Overige mutaties	540	142
Stand per 31 december	100.405	82.081

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 het resultaat na belastingen. Het eerste gedeelte is de mutatie van de herwaarderingsreserve en het restant is toegevoegd aan de overige reserves.:

(x € 1.000)	
Toevoeging herwaarderingsreserve	29.653
Toevoeging overige reserves	17.662
	47.315

18.7 Voorzieningen

VOORZIENING ONRENDABELE INVESTERING VERBETERING

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

	31-december-2021	31-december-2020
Boekwaarde per 1 januari	12.532	11.845
Investeringen boekjaar	-5.545	-9.889
Herziening onrendabele investering	-3.672	-2.581
Herziening niet uitgevoerde projecten	-3.315	0
Toevoeging voorziening verbetering	0	13.157
Boekwaarde per 31 december	0	12.532

De voorziening had betrekking op een deel van de uitgaven voor geplande renovaties. De contracten hiervoor waren getekend in 2020 en de werkzaamheden gepland in 2021. Voor één deelproject geldt dat deze niet is doorgegaan als gevolg van het niet instemmen van bewoners. In 2021 zijn geen contractuele verplichtingen aangegaan waar een nieuwe voorziening voor gevormd zou moeten worden voor werkzaamheden in 2022.

VOORZIENING ONRENDABELE INVESTERING NIEUWBOUW

Er zijn geen mutaties in deze voorziening. In beide jaren nihil.

18.8 Langlopende schulden

Aflossingsverplichtingen binnen 12 maanden na afloop van het jaar zijn opgenomen onder de kortlopende schulden. De aflossingsverplichting voor 2021 bedraagt ruim € 0,5 miljoen (2020: € 4,8 miljoen).

De marktwaarde van de leningenportefeuille bedraagt € 58,9 miljoen. De nominale waarde van de leningenportefeuille (incl. aflossingsverplichtingen) bedraagt ultimo 2021 € 43,7 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 kredietinstellingen	Totaal
Stand per 1 januari 2021	729	36.166	36.895
Bij: nieuwe leningen	0	11.626	11.626
Bij: amortisatie Leningruil Vestia	0	972	972
Af: aflossingen	31	4.781	4.812
Stand per 31 december 2021	698	43.983	44.681
Af: kortlopend deel	32	467	499
Langlopend deel per 31 december 2021	666	43.516	44.182

Bovenstaande bedragen zijn conform het leningenoverzicht per 31 december 2021.

Hieronder zijn begrepen leningen met een gemiddelde rente van 2,13% (2020: 2,41%, inclusief transitorisch rente). Door Woondiensten Aarwoude is een volmacht verstrekt aan het WSW voor alle onderliggende woongelegenheden (onderpand).

De per 31 december 2021 door het WSW geborgde leningen bedragen in totaal €43,0 miljoen.

VERPLICHTINGEN UIT HOOFDE VAN ONROERENDE ZAKEN VERKOCHT ONDER VOORWAARDEN

	31-december-2021	31-december-2020
Stand per 1 januari		
Terugkoopverplichting ontstaan bij overdracht	10.444	10.064
Verminderen/vermeerderingen	0	0
	10.444	10.064
Mutaties:		
Verkochte woningen onder voorwaarden	0	0
Waardeverandering terugkoopverplichting na taxatie	1.668	757
Terugkoop woningen	-609	-376
Overige mutaties	0	0
	1.059	380
Stand per 31 december		
Terugkoopverplichting ontstaan bij overdracht	11.503	10.444
Verminderen/vermeerderingen	0	0
	11.503	10.444

In 2021 is één woning teruggekocht en in de verhuur genomen. Daarnaast is er één woning waar de bewoner de VOV heeft afgekocht voor eigen bewoning.

18.9 Kortlopende schulden

	31-december-2021	31-december-2020
Schulden aan kredietinstellingen	467	4.811
Schulden aan gemeenten	32	6
Schulden aan leveranciers	928	1.109
Belastingen en premies sociale verzekeringen	783	67
Overige schulden	39	35
Overlopende passiva	2.371	1.519
	4.620	7.548

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-december-2021	31-december-2020
Aflossingsverplichtingen leningen kredietinstellingen	467	4.811
	467	4.811

Naast de genoemde aflossingsverplichting in 2022 zijn er in februari 2022 twee leningen vroegtijdig volledig afgelost op de datum van renteherziening. Totaal voor een bedrag van circa € 326.000,-.

Schulden aan leveranciers	31-december-2021	31-december-2020
Schulden aan leveranciers	928	1.109

Belastingen en premies sociale verzekeringen	31-december-2021	31-december-2020
Vennootschapsbelasting	753	23
Omzetbelasting	0	2
Loonbelasting	30	42
	783	67

Overige schulden	31-december-2021	31-december-2020
Verlofuren personeel	31	30
Overige schulden	8	5
	39	35

Overlopende passiva	31-december-2021	31-december-2020
Rente	465	544
Vooruitontvangen huur	129	144
Overlopende passiva	1.695	0
Vooruitontvangen servicekosten	82	831
	2.371	1.519

De stijging de overlopende passiva wordt veroorzaakt door nog te ontvangen facturen nieuwbouw- en verduurzamingsprojecten.

18.10 Niet in de balans opgenomen activa en verplichtingen

INVESTERINGSVERPLICHTINGEN

Er zijn niet in de balans opgenomen verplichtingen voor nieuwbouwwoningen voor een bedrag van € 2,9 miljoen. Daarnaast heeft Woondiensten Aarwoude een verplichting tot afname van zeven woningen voor een bedrag van € 1.3 miljoen. Deze verplichtingen komen naar verwachting tot afwikkeling in een periode van 0 tot 1 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.

OBLIGOLENING

Stichting Woondiensten Aarwoude heeft op grond van artikel 10, lid 2 onder c van het Reglement van Deelneming van WSW een obligolening aangetrokken. De lening sluit aan op hetgeen is vereist. Dit betekent dat de hoofdsom overeenkomt met 2,6% van het geborgd schuldrestant ultimo boekjaar. Op deze lening kan alleen een trekking worden gedaan als WSW daartoe een verzoek heeft gedaan en de woningcorporatie niet binnen 10 werkdagen na dit verzoek kan storten. Een dergelijk verzoek van WSW is pas aan de orde als het jaarlijks obligo niet toereikend is. Op basis van de prognoses van WSW is dit op basis van de huidige verplichtingen niet aan de orde. In het geval van een eventuele storting, zal deze rechtstreeks ten gunste van WSW worden uitbetaald en nadien moeten worden afgelost door de Stichting Woondiensten Aarwoude.

SANERINGSHEFFING

Stichting Woondiensten Aarwoude 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-december-2021	31-december-2020
12½-jarig dienstverband	1	2
25-jarig dienstverband	13	12
40-jarig dienstverband	4	6
Pensioengerechtigde leeftijd	22	17
Totaal uitgestelde beloningen personeel	40	37

Er is sprake van een lichte stijging van de uitgestelde beloningen. Dit omdat er in 2021 geen collega's met pensioen zijn gegaan.

18.11 Gebeurtenissen na balansdatum

BESTEMMINGSRESERVE INZAKE BELASTINGEN

Op de balans is een vordering op de balans opgenomen van € 1.215.000,- op de belastingdienst. In 2022 is deze kwestie afgewikkeld.

CONTINUÏTEITSVERONDERSTELLING

Na balansdatum heeft de oorlog in de Oekraïne wereldwijde impact gehad op de economische ontwikkelingen. Daarnaast werkt de oorlog in Oekraïne door in de beschikbaarheid en prijzen van bouwmaterialen; de logistiek is verstoord, waardoor leveringen langer op zich laten wachten. Dit vertaalt zich - wanneer de oorlog langer duurt - ook in het lastiger kunnen realiseren van de vastgoedopgave.

De bovenstaande ontwikkelingen leiden niet tot continuïteitsproblemen want:

- onze huurstromen blijken vooralsnog omvangrijk en robuust;
- op (langere termijn) is ons onroerend goed courant en waardevast;
- onze financiële ratio's bieden voldoende veiligheidsbuffers.

18.12 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 2021 geen verbonden partijen.

19. Toelichting op de winst- en verliesrekening functioneel model

(x € 1.000)

19.1 Huuropbrengsten

	Daeb 2021	Niet-Daeb 2021	Totaal 2021	Totaal 2020
Te ontvangen netto huur	14.563	360	14.923	14.529
Af: Huurderving				
a. wegens leegstand	113	1	113	91
b. wegens oninbaar	1	-	1	7
Totaal	14.449	360	14.809	14.431

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

	Daeb 2021	Niet-Daeb 2021	Totaal 2021	Totaal 2020
Gemeente Kaag en Braassem	8.492	238	8.730	8.457
Gemeente Nieuwkoop	5.957	122	6.079	5.974
	14.449	360	14.809	14.431

Specificatie Huuropbrengst 2021

(x €1.000)

	Woonruimte	Bedrijfsruimte	Maatschappelijk Vastgoed	Parkeer-gelegenheden	Overigen	Totaal
Huur DAEB	14.106	0	8	1	334	14.449
Huur Niet-DAEB	313	44	0	3	0	360
	14.419	44	8	4	334	14.809

Deze specificatie is conform de RTIV 3.4.6 toegevoegd. De Overige huuropbrengsten betreffen opbrengsten voor verhuur van een intramurale zorgeenheden.

19.2 Opbrengsten servicecontracten

	Daeb 2021	Niet-Daeb 2021	Totaal 2021	Totaal 2020
Te ontvangen vergoedingen servicecontracten	309	5	314	327
Af: Derving				
a. wegens leegstand en oninbaarheid	2	0	2	2
Totaal vergoedingen	307	5	312	325

19.3 Lasten servicecontracten

	Daeb 2021	Niet-Daeb 2021	Totaal 2021	Totaal 2020
Service abonnement	59	1	60	57
Schoonmaakkosten	21	1	21	19
Energie en waterverbruik	172	2	174	243
VVE bijdragen	26	0	26	23
Verzekering	35	1	35	37
Overige	26	0	26	-32
Doorbelaste salariskosten inclusief sociale lasten en pensioen	6	0	6	0
Overige indirecte kosten	2	0	2	0
Totaal	347	4	351	347

19.4 Lasten verhuur en beheeractiviteiten

	Daeb 2021	Niet-Daeb 2021	Totaal 2021	Totaal 2020
Bijdrage bewonersbelangen	30	0	30	23
Bereikbaarheid buiten kantooruren	3	0	3	1
Aankoopkosten woningen VOV	37	0	37	-
Verhuurderheffing	0	0	0	-
Huurdersgeschillen	77	0	77	
Doorbelaste salariskosten inclusief sociale lasten en pensioen	568	0	568	669
Overige indirecte kosten	214	3	217	281
Totaal	929	3	932	974

19.5 Lasten onderhoudsactiviteiten

	Daeb 2021	Niet-Daeb 2021	Totaal 2021	Totaal 2020
Onderhoudsuitgaven (niet cyclisch)	1.376	5	1.381	863
Onderhoudsuitgaven (cyclisch)	1.581	2	1.583	1.510
Bijdrage VVE onderhoudskosten	33	0	33	31
Dekking uren medewerker onderhoud	-40	0	-40	-64
Indirecte kosten onderhoud	831	12	843	700
Totaal	3.782	19	3.800	3.040
De onderhoudsuitgaven zijn te verdelen in:				
Planmatig onderhoud	1.526	2	1.528	1.510
Mutatie onderhoud	771	2	773	316
Klachten onderhoud	605	3	608	547
Bijdrage VVE onderhoudskosten	33	0	33	31
Dekking uren medewerker onderhoud	-40	0	-40	-64
Conditiemetingen	55	0	55	0
Doorbelaste salariskosten inclusief sociale lasten en pensioen	624	9	633	493
Overige indirecte kosten onderhoud	207	3	210	207
Totaal	3.782	19	3.800	3.040

19.6 Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

	Daeb 2021	Niet-Daeb 2021	Totaal 2021	Totaal 2020
Belastingen	608	10	618	579
Bijdrage Autoriteit Woningcorporaties	0	0	0	0
Bijdrage saneringsfonds	0	0	0	0
Verzekeringen	46	1	46	43
Contributie	18	0	18	16
Overige directe exploitatielasten	23	0	23	48
Verhuurderheffing	2.241	0	2.241	2.142
Totaal	2.936	11	2.947	2.610

19.7 Verkopen vastgoedportefeuille

	Daeb 2021	Niet-Daeb 2021	Totaal 2021	Totaal 2020
Opbrengst verkopen bestaand bezit	875	360	1.235	445
Af: Verkoopkosten	11	1	12	3
<i>Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille</i>	<i>864</i>	<i>359</i>	<i>1.223</i>	<i>442</i>
Doorbelaste salariskosten inclusief sociale lasten en pensioen	9	0	9	60
Overige indirecte kosten	2	0	2	25
<i>Toegerekende organisatiekosten</i>	<i>11</i>	<i>0</i>	<i>11</i>	<i>86</i>
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	650	264	914	147
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	203	95	298	209

De toegerekende organisatiekosten zijn in 2021 lager dan in 2020 ondanks een lager aantal verkopen. De voorbereidende werkzaamheden van 2 verkopen in januari 2021 zijn veelal in 2020 uitgevoerd.

Specificatie Verkoopprijs DAEB en niet-DAEB

	Toekomstige bewoners	Andere partijen
Verkoopprijs verkochte huurwoningen DAEB	864	0
Verkoopprijs verkochte huurwoningen Niet-DAEB	360	0

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

19.8 Waardeveranderingen vastgoedportefeuille

	Daeb 2021	Niet-Daeb 2021	Totaal 2021	Totaal 2020
Afwaardering projectkosten	6.987	0	6.987	-9.621
Waardeverandering onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	0	-34	-34	-13
<i>Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille</i>	<i>6.987</i>	<i>-34</i>	<i>6.953</i>	<i>-9.634</i>
Herwaardering in verband met marktwaarde	35.570	184	35.754	29.191
<i>Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille</i>	<i>35.570</i>	<i>184</i>	<i>35.754</i>	<i>29.191</i>
Waardeverandering onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	0	2.089	2.089	949
Waardeverandering verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	0	-1.668	-1.668	-757
<i>Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille VOV</i>	<i>0</i>	<i>421</i>	<i>421</i>	<i>192</i>
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	42.557	571	43.128	19.749

19.9 Netto resultaat overige activiteiten

	Daeb 2021	Niet-Daeb 2021	Totaal 2021	Totaal 2020
Vergoeding administratiekosten en beheervergoeding	31	1	32	60
Opbrengst EPV vergoeding	204	0	204	48
<i>Opbrengst overige activiteiten</i>	<i>235</i>	<i>1</i>	<i>235</i>	<i>108</i>
Doorbelaste salariskosten inclusief sociale lasten en pensioen	18	0	18	16
Overige indirecte kosten	6	0	6	21
<i>Kosten overige activiteiten</i>	<i>24</i>	<i>0</i>	<i>24</i>	<i>37</i>
Netto resultaat overige activiteiten	211	1	212	71

19.10 Overige organisatiekosten

	Daeb 2021	Niet-Daeb 2021	Totaal 2021	Totaal 2020
Volkshuisvestelijke bijdrage	973	0	973	0
Ondernemingsraad	0	0	0	1
Kosten jubileum WDA	22	0	22	0
Bijdrage Autoriteit Woningcorporaties	39	0	39	12
Vergoeding RvC	54	0	54	56
Organisatieontwikkeling	99	0	99	0
Externe deskundigheid	172	0	172	127
Doorbelaste salariskosten inclusief sociale lasten en pensioen	311	4	315	214
Overige indirecte kosten	76	1	77	89
	1.744	6	1.750	499

Voor de toerekening van de organisatiekosten is in de jaarrekening 2021 rekening gehouden met de nieuwe voorschriften uit de Handleiding toepassen functionele indeling winst- en verliesrekening bij corporaties 2021 van SBR Wonen.

19.11 Leefbaarheid

	Daeb 2021	Niet-Daeb 2021	Totaal 2021	2020
Mens gerelateerde leefbaarheid	13	0	13	8
Doorbelaste salariskosten inclusief sociale lasten en pensioen	23	0	24	64
Overige indirecte kosten	10	0	10	27
	46	0	46	99

19.12 Financiële baten en lasten

	Daeb 2021	Niet-Daeb 2021	Totaal 2021	2020
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	0	0	0	0
Rente langlopende schulden:				
- Leningen overheid	37	0	37	31
- Leningen kredietinstellingen	823	0	823	940
- Overige schulden	0	0	0	0
Rente kortlopende schulden:				
- Overige schulden	2	0	2	9
Rentelasten	862	0	862	980
Saldo financiële baten en lasten	862	0	862	980

19.13 Belastingen

	Daeb 2021	Niet-Daeb 2021	Totaal 2021	2020
Acute belastingen boekjaar	623	9	632	21
Acute belastingen voorgaande jaren	0	0	0	0
Mutatie latente belastingen	0	0	0	0
	623	9	632	21

De effectieve belastingdruk is 1,57 % (2020: 0,07%). Dit wijkt af van het wettelijk tarief vennootschapsbelasting van 25% door verschillen tussen het commercieel en fiscaal resultaat.

Het fiscale resultaat over 2021 op basis van fiscale waarderingsgrondslagen bedraagt ongeveer €3.112.000 en kan als volgt afgeleid worden van het resultaat voor belasting in de winst- en verliesrekening.

	2021	2020
Resultaat voor belasting	48.078	28.059
Af: waardeveranderingen (overige en ongerealiseerd)	-43.121	-21.790
Af: Onderhoudslasten	-2.318	-5.462
Af: Fiscaal lagere boekwinst verkoop bezit	241	-6
Af: Fiscaal hogere afschrijvingen	-395	-378
Bij: Fiscaal lagere bedrijfslasten	1.181	68
Bij: Fiscaal lagere rentelasten	0	4
Af: Overige aanpassingen	-545	-313
Fiscaal belastbaar bedrag	3.112	182

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

PERSONEELSKOSTEN

	2021	2020
Lonen en salarissen	813	737
Sociale lasten	105	141
Pensioenlasten	155	126
Overige personeelskosten incl. inhuur	501	515
	1.574	1.519

HET GEMIDDELD AANTAL FTE BEDROEG GEDURENDE HET BOEKJAAR 2021 14,48 (2020: 12,84).

De personeelskosten zijn als volgt gealloceerd:	2021	2020
Lasten servicekosten	6	0
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	568	670
Lasten onderhoudsactiviteiten	633	494
Toegerekende organisatiekosten (verkoopactiviteiten)	9	61
Overige activiteiten	18	16
Overige organisatiekosten	315	214
Leefbaarheid	23	64
	1.574	1.519

19.15 Overige

ACCOUNTANTSHONORARIA

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

2021	PWC	MAZARS	Deel Advies
Onderzoek van de jaarrekening	0	60	0
Andere controleopdrachten	0	0	0
Adviesdiensten op fiscaal terrein	27	0	11
Andere niet-controle diensten	0	0	0
	27	60	11

2020	PWC	MAZARS	Deel Advies
Onderzoek van de jaarrekening	0	77	0
Andere controleopdrachten	0	0	0
Adviesdiensten op fiscaal terrein	9	0	12
Andere niet-controle diensten	0	0	0
	9	77	12

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 2021	Niet-Daeb 2021	Totaal 2021	Totaal 2020
Huuropbrengsten	19.1	14.449	360	14.809	14.431
Opbrengsten servicecontracten	19.2	307	5	312	325
Lasten servicecontracten	19.3	-347	-4	-351	-347
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	19.4	-929	-3	-932	-974
Lasten onderhoudsactiviteiten	19.5	-3.781	-19	-3.800	-3.040
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	19.6	-2.936	-11	-2.947	-2.828
Totaal van Netto resultaat exploitatie van vastgoedportefeuille		6.763	327	7.090	7.567
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	864	359	1.223	442
Toegerekende organisatiekosten	19.7	-11	0	-11	-86
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	19.7	-650	-264	-914	-147
Totaal van Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille		203	95	298	209
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	19.8	6.987	-34	6.953	-370
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	19.8	35.570	184	35.754	19.927
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	19.8	0	421	421	192
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop		0	0	0	0
Totaal van Waardeveranderingen vastgoedportefeuille		42.557	571	43.128	19.749
Opbrengst overige activiteiten	19.9	235	0	235	108
Kosten overige activiteiten	19.9	-24	0	-24	-37
Totaal van Netto resultaat overige activiteiten		211	0	211	71
Overige organisatiekosten	19.10	-1745	-5	-1750	-499
Kosten omtrent leefbaarheid	19.11	-46	0	-46	-99

	Ref.	Daeb 2021	Niet-Daeb 2021	Totaal 2021	Totaal 2020
Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten	19.12	0	0	0	-1
Rentelasten en soortgelijke kosten	19.12	-862	0	-862	-979
Totaal van financiële baten en lasten		-862	0	-862	-980
TOTAAL VAN RESULTAAT VOOR BELASTINGEN		47.082	988	48.069	26.017
Belastingen	19.13	-623	-9	-632	-21
Resultaat uit deelnemingen		979	0	0	0
TOTAAL VAN RESULTAAT NA BELASTINGEN		47.437	979	47.437	9.034

Conform RJ uiting 2019-1 het gesplitste kasstroomoverzicht.

	DAEB	NDAEB	Totaal 2021	Totaal 2020
Operationele activiteiten				
Ontvangsten:				
Huurontvangsten	14.433	360	14.792	14.475
Vergoedingen	470	9	479	318
Overheidsontvangsten	0	0	0	0
Overige bedrijfsontvangsten	42	0	42	54
Ontvangen interest (uit operationele activiteiten)	0	0	0	0
Saldo ingaande kasstromen	14.944	369	15.313	14.847
Uitgaven:				
Erfpacht	0	0	0	0
Betalingen aan werknemers	1.489	21	1.511	1.458
Onderhoudsuitgaven	2.549	9	2.558	2.408
Overige bedrijfsuitgaven	2.098	30	2.128	1.722
Betaalde interest	973	0	973	1.034
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	6	0	6	12
Verhuurderheffing	1.616	0	1.616	2.142
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	12	0	12	7
Vennootschapsbelasting	56		56	440
Saldo uitgaande kasstromen	8.800	60	8.860	9.223
Totaal van kasstroom uit operationele activiteiten	6.144	308	6.452	5.623

	DAEB	NDAEB	Totaal 2021	Totaal 2020
(Des)investeringsactiviteiten				
MVA ingaande kasstroom				
Verkoopontvangsten bestaande huur, woon- en niet woongelegenheden	864	0	864	688
Verkoopontvangsten woongelegenheden (VOV) na inkoop in dPi periode	0	94	94	0
Verkoopontvangsten nieuwbouw, woon- en niet woongelegenheden	0	0	0	0
Verkoopontvangsten grond	0	0	0	0
(Des) Investeringsontvangsten overig	0	0	0	0
Ontvangsten uit hoofde van vervreemding van materiële vaste activa	864	94	958	688
MVA uitgaande kasstroom				
Nieuwbouw huur, woon- en niet woongelegenheden	4.314	0	4.314	7.775
Woningverbetering, woon- en niet woongelegenheden	10.290	0	10.290	12.050
Aankoop, woon- en niet woongelegenheden	447	0	447	319
Nieuwbouw verkoop, woon- en niet woongelegenheden	0	0	0	0
Aankoop woongelegenheden (VOV) voor doorverkoop	0	0	0	0
Sloopuitgaven, woon- en niet woongelegenheden	0	0	0	0
Investerings overig	57	0	57	122
Verwerving van materiële vaste activa	15.107	0	15.107	20.266
Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA	-14.243	94	-14.149	-19.578
FVA				
Saldo in- en uitgaande kasstroom FVA	0	0	0	0
Totaal van kasstroom uit investeringsactiviteiten	-14.243	94	-14.149	-19.578
Financieringsactiviteiten				
Ingaand				
Nieuwe te borgen leningen	11.626	0	11.626	11.400
Nieuwe ongeborgde leningen	0	0	0	0
Uitgaand			0	0
Aflossing geborgde leningen	-4.871	0	-4.871	-2.340
Aflossing ongeborgde leningen	-31	0	-31	-35
Totaal van kasstroom uit financieringsactiviteiten	6.724	0	6.724	9.025
Toename/Afname van geldmiddelen	-1.375	403	-973	-4.930

	DAEB	NDAEB	Totaal 2021	Totaal 2020
Wijziging kortgeld	0	0	0	0
Geldmiddelen aan het begin van de periode	1.016	1.115	2.131	7.061
Geldmiddelen aan het einde van de periode	-359	1.518	1.158	2.131
Toename/afname van geldmiddelen	-1.375	403	-973	-4.930

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 (98,6%, 2.026 van 2.055 woningen) en aantal woningen niet-DAEB (1,4%, 29 van 2.055 woningen) verdeeld tussen DAEB en niet-DAEB. De niet-DAEB activiteiten bij Woondiensten Aarwoude hebben betrekking op 29 woningen en 2 bedrijfsruimten.

21. Overige informatie

21.1 Werknemers

Gedurende het jaar 2021 had de corporatie gemiddeld 16 werknemers in dienst (2020: 16). Hiervan was niemand werkzaam in het buitenland (2020: 0).

21.2 Wet normering topinkomens

WNT-VERANTWOORDING 2021 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 2021 €123.000 (bezoldigingsklasse C Woningcorporaties).

Aantal verhuureenheden per 31 december 2021	2.079
Aantal inwoners per 1 januari (bron: CBS)	
Kaag & Braassem	27.541
Nieuwkoop	29.151
Bezoldigingsklasse	C

1 Bezoldiging topfunctionarissen

1a. Leidinggevende topfunctionarissen met dienstbetrekking en leidinggevende topfunctionarissen zonder dienstbetrekking vanaf de 13e maand van de functievervulling

Gegevens 2021	M.E.J. Meulen
bedragen x € 1	Directeur-Bestuurder
Functiegegevens	
Aanvang en einde functievervulling in 2021	01/03 – 31/12
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)	0,75
Dienstbetrekking?	Ja
Bezoldiging	
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	65.916
Beloningen betaalbaar op termijn	10.547
<i>Subtotaal</i>	76.463
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	77.338
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	N.v.t.
Bezoldiging	76.463
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 2020	
bedragen x € 1	
D. Visser	
Functiegegevens	
Aanvang en einde functievervulling in 2020	01/01 – 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
<i>Subtotaal</i>	18.982
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	19.344
Bezoldiging	18.982

1b. Leidinggevende topfunctionarissen zonder dienstbetrekking in de periode kalendermaand 1 t/m 12

Gegevens 2021		
bedragen x € 1		
M.E.J. Meulen		
Directeur Bestuurder		
Kalenderjaar	2021	2020
Periode functievervulling in het kalenderjaar (aanvang – einde)	1/1 – 28/2	1/3 – 31/12
Aantal kalendermaanden functievervulling in het kalenderjaar	2	10
Omvang van het dienstverband in uren per kalenderjaar	198	1.012
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum		
Maximum uurtarief in het kalenderjaar	199	193
Maxima op basis van de normbedragen per maand	42.000	242.000
Individueel toepasselijke maximum gehele periode kalendermaand 1 t/m 12	282.600	
Bezoldiging (alle bedragen exclusief btw)		
Werkelijk uurtarief lager dan het maximum uurtarief?	Ja	
Bezoldiging in de betreffende periode	26.730	145.697
Bezoldiging gehele periode kalendermaand 1 t/m 12	172.427	
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	N.v.t.	
Bezoldiging	172.427	
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.	

1c. Toezichthoudende topfunctionarissen

Gegevens 2021					
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 2021	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12
Bezoldiging					
Bezoldiging	11.070	7.380	7.436	7.320	7.453
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	18.450	12.300	12.300	12.300	12.300
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
Bezoldiging	11.070	7.380	7.436	7.324	7.453
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.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.

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

OVERIGE RAPPORTAGEVERPLICHTINGEN OP GROND VAN DE WNT

Naast de hierboven vermelde topfunctionarissen zijn er geen overige functionarissen met een dienstbetrekking die in 2021 een bezoldiging boven het individueel toepasselijke drempelbedrag hebben ontvangen.

WOUBRUGGE, 15 JUNI 2022 WOONDIENSTEN AARWOUDE

Directeur-bestuurder	
mr. 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

mazars

Watermanweg 80
Postbus 23123
3001 KC Rotterdam
T: 088 277 12 27
sander.boomman@mazars.nl

Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

Aan de raad van commissarissen van
Stichting Woondiensten Aarwoude

Verklaring over de in de jaarstukken opgenomen jaarrekening 2021

Ons oordeel

Wij hebben de jaarrekening 2021 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 2021 en van het resultaat over 2021 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 2021;
2. de winst-en-verliesrekening over 2021; 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 2021 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 (Wta), 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 Accountants N.V. statutair gevestigd te Rotterdam (KvK Rotterdam nr. 24402415)

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 61 en 62. 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 2021 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. Kasstroomoverzicht;
- 7. Risicomanagement;
- 8. Algemeen;
- 9. Financiële gegevens;
- 10. Verslag van de Raad van Commissarissen over het jaar 2021;
- 22. Overige gegevens;
- 23. Kengetallen.

mazars

Op grond van onderstaande werkzaamheden zijn wij van mening dat de andere informatie:

- met de jaarrekening verenigbaar is en geen materiële afwijkingen bevat;
- alle informatie bevat die op grond van artikel 36 en 36a van de Woningwet is vereist.

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

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

Het bestuur is verantwoordelijk voor het opstellen van de andere informatie, waaronder het bestuursverslag, het 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 2021, 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 gereede twijfel zou kunnen bestaan of de toegelaten instelling haar activiteiten in continuïteit kan voortzetten. Als wij concluderen dat er een onzekerheid van materieel belang bestaat, zijn wij verplicht om aandacht in onze controleverklaring te vestigen op de relevante gerelateerde toelichtingen in de jaarrekening. Als de toelichtingen inadequaat zijn, moeten wij onze verklaring aanpassen. Onze conclusies zijn gebaseerd op de controle-informatie die verkregen is tot de datum van onze controleverklaring. Toekomstige gebeurtenissen of omstandigheden kunnen er echter toe leiden dat een toegelaten instelling haar continuïteit niet langer kan handhaven;

- het evalueren van de presentatie, structuur en inhoud van de jaarrekening en de daarin opgenomen toelichtingen; en
- het evalueren of de jaarrekening een getrouw beeld geeft van de onderliggende transacties en gebeurtenissen.

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

Rotterdam, 15 juni 2022

Mazars Accountants N.V.

Origineel getekend door: drs. S. Boomman RA

23. Kerngetallen

Boekjaar	2021	2020	2019	2018	2017
Gegevens woningbezit					
Zelfstandige woonegelegenheden					
Sociaal	2.027	2.007	1.951	1.951	1.941
Commercieel	28	29	31	33	34
	2.055	2.036	1.982	1.984	1.975
Onzelfstandige woonegelegenheden					
Zorgplaatsen in zorgcomplex	24	24	24	24	24
Woonwagendstandplaatsen	8	8	8	8	8
	32	32	32	32	32
	2.087	2.068	2.014	2.016	2.007
Garages	4	4	4	4	4
Parkeerplaatsen	6	6	6	6	6
Woningen in beheer	0	0	0	0	1
Bedrijfsruimten	3	3	3	3	3
	2.100	2.081	2.027	2.029	2.021
Woningen verkocht onder voorwaarden	46	49	53	53	61
WOZ waarde per woning	226.174	205.807	192.890	180.690	171.845
Marktwaarde per woning	199.592	181.518	165.220	156.437	136.257
Beleidswaarde per woning	103.754	95.770	98.379	58.780	49.201
Aanschafwaarde per woning	68.409	61.569	51.739	51.576	50.792
Mutaties woningbezit:					
- Aantal opgeleverde woningen	20	54	0	6	28
- Aantal aangekochte woningen	2	1	1	5	10
- Aantal verkochte woningen	3	1	3	2	9
- Aantal uit voorraad genomen woningen ivm sloop	0	0	0	0	0
Aantal woningen naar prijsklasse:					
Goedkoop	203	180	201	222	243
Betaalbaar	1.381	1.413	1.343	1.281	1.248
Duur	393	328	317	362	390
> huurtoeslaggrens DAEB	53	86	90	86	60
> huurtoeslaggrens niet-DAEB	25	29	31	33	34
	2.055	2.036	1.982	1.984	1.975



