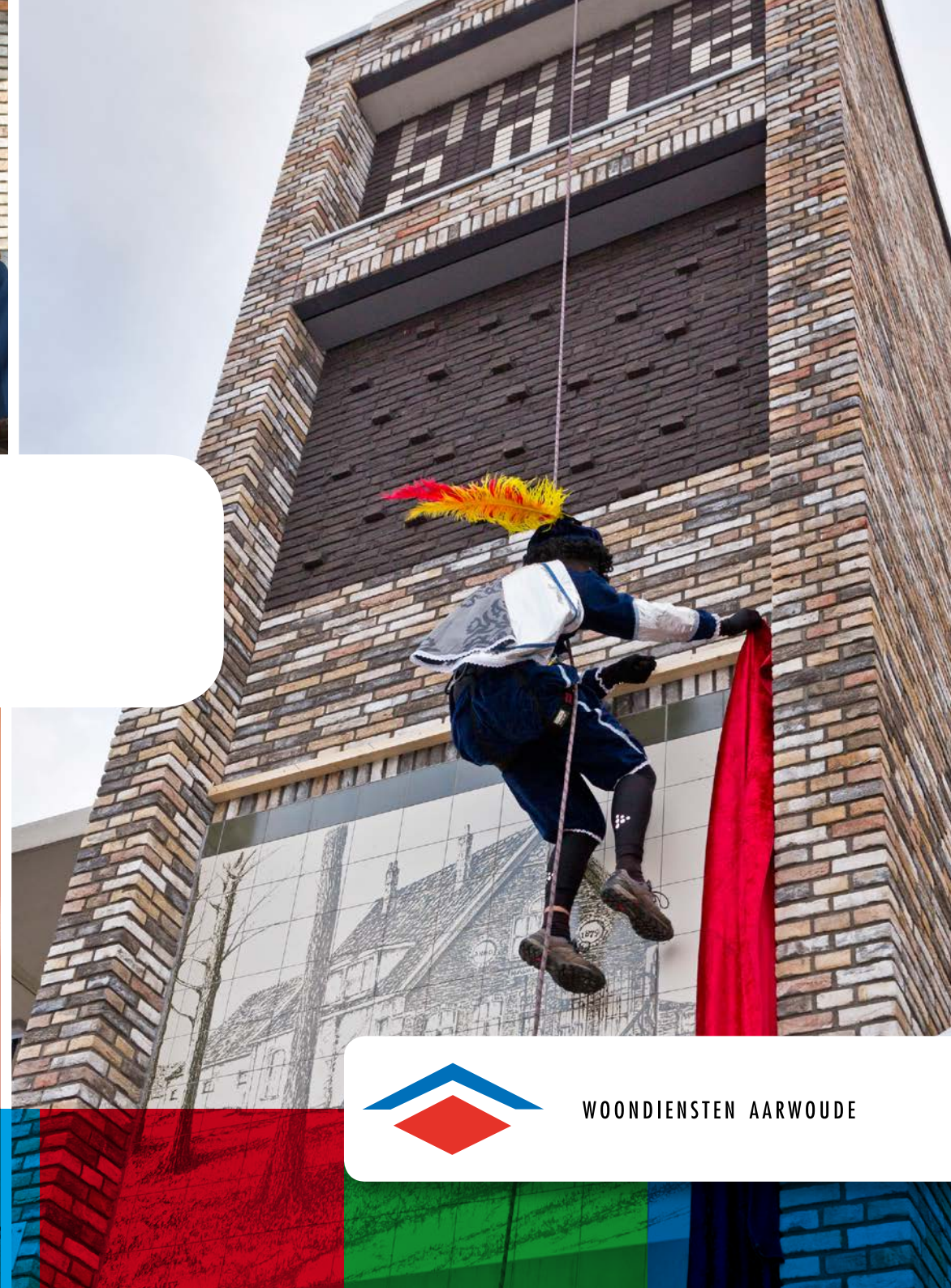




WOONDIENSTEN AARWOUDE BOUWT VERDER

JAARVERSLAG EN JAARREKENING 2015



WOONDIENSTEN AARWOUDE

Inhoud

Voorwoord	3	14. Algemene toelichting	102
1. Betaalbaarheid en geschiktheid	4	15. Grondslagen voor waardering van activa en passiva	104
2. Beschikbaarheid	10	16. Grondslagen voor bepaling van het resultaat	123
3. Sociale problematiek	17	17. Belangrijke inschattingen ten aanzien van waardering en resultaatbepaling	131
4. Samenwerking	19	18. Toelichting kasstroomoverzicht	134
5. Interne organisatie	30	19. Toelichting op de balans	136
6. Geldstromen	35	20. Toelichting op de winst- en verliesrekening	154
7. Risicoprofiel en Risicomanagement	39	21. Overige informatie	159
8. Algemeen	46	22. Overige gegevens	166
9. Financiële gegevens	49	23. Kengetallen	170
10. Verslag van de Raad van Commissarissen over het jaar 2015	62		
Jaarrekening	96		
11. Balans per 31 december 2015	97		
12. Winst- en verliesrekening over 2015	99		
13. Kasstroomoverzicht	100		

Voorwoord



Het jaar 2015 was een oogstjaar voor Woondiensten Aarwoude. Ons nieuwe woon-zorgcomplex de Husssonshoek in Woubrugge werd opgeleverd, waardoor mensen die zorg nodig hebben in een zelfstandige woning of een groepswooning terecht kunnen. In Ter Aar werden 44 woningen opgeleverd in het project Vernieuwd Verbonden en er kwam een doorbraak voor het plan om 20 nieuwe huurwoningen te gaan bouwen in Langeraar. Met de huurdersorganisatie en de gemeenten is gewerkt aan een

nieuw ondernemingsplan. Daarin staat betaalbaar wonen en beschikbaarheid van wonen centraal. Voor wie we er zijn is glashelder: mensen met een smalle beurs die zijn aangewezen op een sociale huurwoning. Voor hen zal er de komende jaren fors geïnvesteerd worden, onder andere door verlaging van aanvangshuren en het bijbouwen van nieuwe woningen.

In 2015 werden 260 nieuwe huurcontracten gesloten. Nog nooit in het bestaan van Woondiensten Aarwoude werden zoveel woningen verhuurd, meer dan twee keer zoveel als gebruikelijk. Dit alles werd gerealiseerd door slechts 15 medewerkers die met elkaar een geweldige klus hebben geklaard. Ik dank de medewerkers van Woondiensten Aarwoude, de leden van de Raad van Commissarissen, onze huurdersorganisatie, medewerkers en bestuur van de gemeenten en al onze andere partners voor hun bijdrage aan onze resultaten. Elk jaar brengt nieuwe uitdagingen en problemen, zoals nu de enorme toestroom van vluchtelingen naar Nederland. Ons motto is 'Wij geven thuis' en dat betekent dat er voor ons werk aan de winkel is. Het jaar 2015 geeft ons vertrouwen in de kracht en energie die wij met onze partners kunnen losmaken om ook die klus te klaren.

drs. R.O.J. van der Laan
directeur-bestuurder

1. Betaalbaarheid en geschiktheid

Huurverhogingen sterk gematigd

Woondiensten Aarwoude heeft van het Rijk de mogelijkheid gekregen om huurders met een hoog inkomen meer huurverhoging te geven dan huurders met een laag inkomen. In de jaren 2013 en 2014 heeft Woondiensten Aarwoude de inkomensafhankelijke huurverhoging voor alle inkomenscategorieën maximaal toegepast. De Stichting Bewonersbelangen Aarwoude heeft in 2014 aangegeven dat zij zich zorgen maakt over de consequenties hiervan voor mensen met lage inkomens. Vanaf eind 2014 zijn Woondiensten Aarwoude en Stichting Bewonersbelangen Aarwoude om de tafel gegaan om na te denken over een wijze van huurverhoging die scheefwoners stimuleert om te verhuizen, maar die tegelijkertijd de huurders die een laag inkomen en een hoge huur hebben ontziet.

Na constructief overleg is het gelukt om een systematiek te bedenken die aan beide doelstellingen voldoet.

Woondiensten Aarwoude heeft dit systeem uitgewerkt in een voorstel en dit ter advies voorgelegd aan SBBA. Na bestudering van het huurverhogingsvoorstel heeft SBBA een positief advies gegeven op de huurverhoging van 2015.

De gehanteerde systematiek komt er op neer dat huishoudens met een laag inkomen die een hoog percentage van de maximaal redelijke huurprijs betalen, helemaal geen huurverhoging hebben gekregen. In de praktijk zijn dit vaak mensen die recent zijn gaan huren. Bij huishoudens met een doelgroep-inkomen (onder de € 34.911 in 2015) en een lage huurprijs heeft Woondiensten Aarwoude niet de maximale huurverhoging doorgevoerd, maar een beperkte huurverhoging. Huurders met een inkomen boven de € 34.911 hebben wel de maximale huurverhoging gehad.

De huurverhoging van 2015 heeft relatief weinig bezwaren tot gevolg gehad. De elf bezwaren die door huurders tegen de huurverhoging zijn ingediend, zijn voorgelegd aan de Huurcommissie. Woondiensten Aarwoude is in alle uitspraken in het gelijk gesteld.

De aanvangshuren gaan in 2016 fors omlaag

In 2015 heeft Woondiensten Aarwoude nieuw beleid geformuleerd voor de huurprijzen van woningen die weer beschikbaar komen voor verhuur. De directe aanleiding hiervoor was de invoering van het passend toewijzen per 1 januari 2016. Passend toewijzen houdt in dat mensen die in aanmerking komen voor

huurtoeslag (de primaire doelgroep) vanaf 1 januari 2016 alleen nog maar in de goedkopere sociale huurwoningen mogen wonen. Zo wil de minister zorgen dat er minder beroep wordt gedaan op huurtoeslag. De zogenaamde aftoppingsgrens waaronder mensen met huurtoeslag mogen huren ligt bij € 576,87 voor 1 of 2 persoonshuishouden of bij € 618,24 voor grotere huishoudens. Woningzoekenden die meer verdienen, maar wel minder dan € 34.911 vormen de secundaire doelgroep. Zij mogen in principe in elke sociale huurwoning wonen, omdat ze toch geen gebruik maken van huurtoeslag.

In 2015 had 80% van de woningen die te huur werden aangeboden een huurprijs boven de aftoppingsgrens. Bij ongewijzigd beleid zou in 2016 dus 80% van de woningen van Woondiensten Aarwoude ontoegankelijk worden voor mensen die aangewezen zijn op huurtoeslag. Dat is natuurlijk niet de bedoeling, want een woningcorporatie is er juist om mensen met lage inkomens te huisvesten. Dus zat er maar één ding op: de aanvangshuren fors verlagen. Dat gaat vanaf 1 januari 2016 dan ook gebeuren.

Uit onderzoek kwam naar voren dat ongeveer 70% van de woningzoekenden een inkomen heeft dat in aanmerking komt voor huurtoeslag. Daarom wordt ook 70% van het aanbod toegankelijk gemaakt voor deze doelgroep. Daarnaast heeft Woondiensten Aarwoude 30% van de woningen exclusief toegankelijk gemaakt voor woningzoekenden uit de secundaire doelgroep (inkomens waarbij men geen recht heeft op huurtoeslag).

In 2016 krijgt 65% van de vrijkomende sociale huurwoningen een huurprijs onder de aftoppingsgrens en 30% een huurprijs boven de aftoppingsgrens. Bij 5% van de woningen geldt een hoge huurprijs voor mensen uit de secundaire doelgroep en een lagere huurprijs voor mensen uit de primaire doelgroep. Dit laatste gebeurt bij recent gebouwde levensloopbestendige woningen waarvan we vinden dat die voor iedereen toegankelijk moeten blijven. Het nieuwe aanvangshurenbeleid is eind 2015 aan SBBA voorgelegd ter advies. Het nieuwe beleid komt tegemoet aan de zorgen van de huurdersorganisatie over de hoge huren voor nieuwe huurders en zij hebben dan ook positief geadviseerd. Gemiddeld worden de aanvangshuren 2016 zo'n € 70,- per maand lager dan in 2015.

Behoud betonwoningen Leimuiden

Vele jaren was het de gedachte om de betonwoningen in Leimuiden te slopen, maar Woondiensten Aarwoude is hier op teruggekomen. In 2014 is definitief besloten om de woningen op te gaan knappen, omdat daarmee de woningen betaalbaar gehouden konden worden. Dit had tot gevolg dat de tijdelijke huurcontracten zijn beëindigd en de woningen weer in de reguliere verhuur zijn genomen. De woningen hebben een extra lage huurprijs gekregen om ze beschikbaar te maken voor mensen met de laagste inkomens.

In 2015 zijn de plannen voor de woningen uitgewerkt en aan de huurders gepresenteerd. Ook is er een overeenkomst met bouwbedrijf Heembouw uit Roelofarendsveen gesloten om het groot onderhoud aan de woningen uit te voeren. Huurders hebben gedurende de werkzaamheden rechtstreeks contact met Heembouw om de lijnen zo kort mogelijk te houden. De opknapbeurt start in het voorjaar van 2016 en wordt voor de zomervakantie van hetzelfde jaar afgerond. De woningen krijgen een fris nieuw uiterlijk en worden stevig geïsoleerd. Als het werk klaar is zijn de betonwoningen weer fraaie, comfortabele, maar ook vooral betaalbare eengezinswoningen vlak bij het centrum van Leimuiden.

Omvang woningbezit toegenomen

Op 1 januari 2015 had Woondiensten Aarwoude 1.883 woningen in bezit. In 2015 is de omvang van het woningbezit van Woondiensten Aarwoude met 60 woningen toegenomen.

Woningbezit Woondiensten Aarwoude 2015	Aantal
Omvang woningbezit 1 januari 2015	1.883
Oplevering Ter Aar Vernieuwd Verbonden	+44
Oplevering appartementen Hussonshoek	+16
Aankoop Koopgarantwoningen	+5
Verkoop woningen	-5
Omvang woningbezit ultimo 2015	1.943

Er zijn in 2015 twee nieuwbouwprojecten opgeleverd. Het woon-zorgcomplex de Hussonshoek in Woubrugge bestaat onder andere uit zestien sociale huurwoningen en een intramuraal zorggedeelte dat gehuurd wordt door ActiVite. In de Ter Aar werden 44 nieuwe sociale huurwoningen opgeleverd. De woningen in Ter Aar kwamen in de plaats voor eerder gesloopte woningen. In 2015 zijn er vijf Koopgarantwoningen door Woondiensten Aarwoude teruggekocht. Deze vijf woningen zijn na terugkoop allemaal weer verhuurd als



sociale huurwoning. Alle vijf teruggekochte woningen staan in het Kroondomein Leimuiden. Vier woningen zijn van het type Verandawoning, één woning is van het type Vorstenhuis.

Ook zijn er in 2015 vijf woningen verkocht. Het betreft hier drie grote, luxe vrije sector huurappartementen in het Kroondomein, één verouderde, vrijstaande woning in Woubrugge en één grote eengezinswoning in Hoogmade. Deze woningen zijn alle vijf verkocht omdat ze goed niet meer passen binnen de focus van Woondiensten Aarwoude op sociale verhuur. In 2015 zijn geen woningen gesloopt.

[Levensloopgeschiktheid van de woningportefeuille](#)

Woondiensten Aarwoude heeft als doelstelling geformuleerd om het aantal levensloopgeschikte en flexibele woningen binnen haar woningportefeuille te laten groeien. De beste manier om dit te realiseren is het toevoegen van nieuwe woningen. Het is namelijk lastig en kostbaar om bestaande eengezinswoningen levensloopgeschikt te maken.

Woondiensten Aarwoude heeft in Ter Aar 22 zogeheten 'comfortwoningen' opgeleverd in 2015. Deze woningen hebben de voordelen van een reguliere

eengezinswoning zoals een achtertuin en een schuur, maar zijn tegelijk ook levensloopgeschikt. De woningen hebben namelijk niet alleen een woonkamer en een keuken beneden, maar hebben ook de slaapkamer en badkamer op de begane grond. Op de eerste verdieping is een tweede slaapkamer aanwezig, maar is er ook mogelijkheid om een derde slaapkamer te realiseren. Daarmee is dit type woning geschikt voor mindervaliden, ouderen, starters, gezinnen en alle andere doelgroepen. Met het oog op het grote succes van deze woningen in Ter Aar wil Woondiensten Aarwoude de komende jaren fors inzetten op de bouw van meer comfortwoningen in de ander dorpen. Op deze manier wil Woondiensten Aarwoude meer levensloopgeschikte woningen realiseren, die goed aansluiten bij de behoeften van de lokale doelgroep.

In Woubrugge werden zestien volledig levensloopbestendige appartementen en een intramuraal zorggedeelte opgeleverd in het complex de Hussonshoek. De appartementen zijn volledig voorbereid op het leveren van zorg.

Duurzaamheid

Aan het thema duurzaamheid werd ook in 2015 actief gewerkt. Natuurlijk voldoen de nieuw opgeleverde woningen aan de hoogste eisen. Het nieuwe woonzorgcomplex de Hussonshoek wordt zelfs verwarmd en gekoeld door middel van aardwarmte, waardoor helemaal geen aardgas meer nodig is. Woondiensten Aarwoude nam de extra investering hiervan voor haar rekening. De betonwoningen in Leimuiden worden voorzien van nieuwe gevels, daken en kozijnen en zullen naar verwachting straks het energielabel A krijgen. In het nieuwe ondernemingsplan heeft duurzaamheid een nog hogere prioriteit gekregen dan voorheen.

Woondiensten Aarwoude is op dit moment bezig om verschillende businesscases uit te werken om de bestaande woningvoorraad energiezuiniger te maken. Dit kan vooral door de isolatiewaarde van de woningen te verbeteren.

2. Beschikbaarheid

[Record doorstroming binnen de woningportefeuille](#)

Het bevorderen van doorstroming binnen het woningbezit is al jaren een speerpunt van Woondiensten Aarwoude. Doorstroming zorgt er namelijk voor dat één verhuizing een hele keten aan verhuizingen op gang brengt. Op deze manier kunnen veel meer woningzoekenden bediend worden.

Het liefst ziet Woondiensten Aarwoude senioren doorstromen die alleen of met twee personen in een grote eengezinswoning wonen. Als het lukt om deze mensen te laten verhuizen naar een levensloopgeschikte woning, kan de grote eengezinswoning die zij achterlaten weer worden betrokken door starters of gezinnen. Op deze manier wonen twee huishoudens na de verhuizing in een passende woning.

In 2015 heeft Woondiensten Aarwoude in totaal 260 nieuwe huurcontracten afgesloten. In het twintig jarig bestaan van Woondiensten Aarwoude zijn nog nooit zoveel woningen verhuurd. Ten opzichte van het gemiddelde in de afgelopen jaren zijn ongeveer twee keer zoveel woningen verhuurd.

[Oplevering 44 nieuwe woningen in Ter Aar](#)

In 2015 is het buitengewoon goed gelukt om huurders te laten doorstromen binnen het woningbezit van

Woondiensten Aarwoude. Begin 2015 zijn 44 nieuwe sociale huurwoningen in Ter Aar opgeleverd. Het project bestaat uit 22 eengezinswoningen en 22 comfortwoningen. Voor beide type woningen was veel animo. In totaal reageerden 271 huishoudens op de nieuwbouwwoningen, wat betekent dat elke woning meer dan zes keer overtekend is. Van de 44 nieuw opgeleverde woningen in Ter Aar zijn er 26 verhuurd aan zittende huurders van Woondiensten Aarwoude. Zij kregen voorrang bij de toewijzing. Alle vrijkomende woningen zijn vervolgens weer verhuurd aan andere woningzoekenden, waardoor in totaal maar liefst 70 huishoudens aan een nieuwe woning konden worden geholpen. De overweldigende belangstelling voor deze woningen is een teken dat er veel vraag is naar sociale huurwoningen in Ter Aar, maar geeft ook aan hoe populair de comfortwoningen zijn. Woondiensten Aarwoude wil in de toekomst meer woningen van dit type bouwen.

[Oplevering Hussonshoek in Woubrugge](#)

Aan het eind van de zomer van 2015 is het nieuwe woon-zorgcomplex de Hussonshoek in Woubrugge opgeleverd. Dit nieuwe gebouw biedt plaats aan zestien zelfstandige zorgappartementen waar mensen

zelfstandig kunnen wonen, maar toch met de zorg in de buurt. Naast deze zestien appartementen wonen er 24 dementerende ouderen in de Hussonshoek, verspreid over drie woongroepen van zorgaanbieder ActiVite. De Hussonshoek is daarmee de eerste kleinschalige voorziening voor mensen met dementie in Woubrugge.

Woondiensten Aarwoude heeft de zestien appartementen in september 2015 verhuurd aan oudere woningzoekenden die een bepaalde zorgbehoefte hebben. Bij de toewijzing van de zestien appartementen hadden zittende huurders van Woondiensten Aarwoude voorrang op andere woningzoekenden. Dit heeft gezorgd voor de nodige doorstroming. Veel zittende oudere huurders hebben hun grote eengezinswoning opgezegd en zijn verhuisd naar een levensloopgeschikt zorgappartement in de Hussonshoek. De eengezinswoningen die deze mensen hebben achtergelaten zijn vervolgens allemaal weer opnieuw verhuurd aan andere woningzoekenden.

[Vijf woningen de Zevensprong](#)

Woondiensten Aarwoude heeft in 2015 een contract gesloten met bouwer Vink + Veenman om vijf woningen binnen het plan de 'Zevensprong' af te nemen. Dit

project bestaat uit geschakelde woningen en rijwoningen die gelegen zijn aan de rand van het dorp Nieuwkoop in de gelijknamige gemeente. Woondiensten Aarwoude zal in 2016 vijf rijwoningen afnemen. De woningen zullen na afname ingezet gaan worden als sociale huurwoning. Zittende huurders van Woondiensten Aarwoude en van Woningstichting Nieuwkoop krijgen voorrang bij de toewijzing van de woningen. Naar verwachting zullen de woningen in het tweede kwartaal van 2016 opgeleverd worden.

[Participatie centrumplan Leimuiden](#)

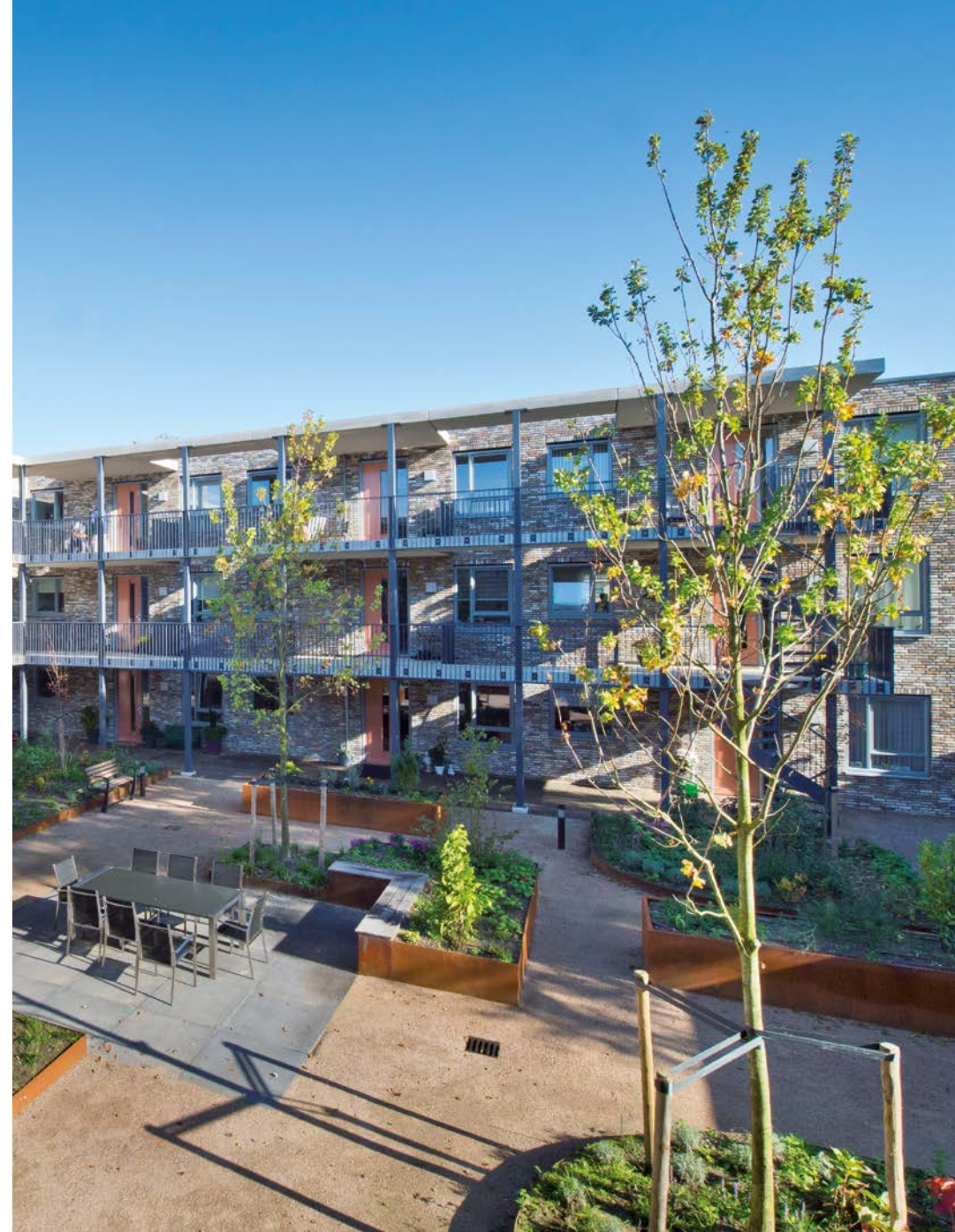
Eind 2014 lanceerde de Werkgroep Masterplan Dorpshart Leimuiden (WMDL) een initiatief om in het centrum van Leimuiden een nieuw dorps hart met woningen, winkels en een passantenhaven te realiseren. Dit als alternatief voor het gestrande plan van Leyten. Woondiensten Aarwoude heeft vanaf het moment dat de gemeenteraad besloot dit plan verder uit te laten werken constructief samengewerkt met de initiatiefnemers om te zorgen dat in het plan ook sociale huurwoningen gerealiseerd kunnen worden.

In 2015 hebben er verschillende gesprekken plaatsgevonden tussen de WMDL en Woondiensten Aarwoude over het centrumplan. Na de selectie van de

bouwer heeft Woondiensten Aarwoude ook hiermee gesprekken gevoerd. Eind 2015 hebben de bouwer (Smits bouwbedrijf) en de gemeente Kaag en Braassem een contract getekend over de afname van de grond om het eerste deel van het plan te kunnen bouwen. Dit betreft het noordelijk deel van het plangebied. De eerstvolgende stap is dat er uitgewerkte ontwerpen gemaakt worden van de te bouwen woningen in het plan. Tussen Woondiensten Aarwoude en Smits bouwbedrijf zijn dus nog geen overeenkomsten getekend. De samenwerking met alle betrokken partijen verloopt goed.

Leimuiden-West (ViBu locatie)

Sinds oktober 2014 worden er gesprekken gevoerd met een ontwikkelaar die voornemens is woningen te ontwikkelen op de zogeheten ViBu-locatie. Woondiensten Aarwoude ziet kansen om op deze locatie nieuwe woningen van het type comfortwoning af te nemen. In december 2015 heeft ViBu een overeenkomst met de gemeente gesloten en is het voorontwerp bestemmingsplan ter inzage gelegd. Er is veel draagvlak voor dit plan bij de sportverenigingen en de gemeente.



Van Egmondlocatie Woubrugge

In 2015 heeft Woondiensten Aarwoude deel genomen aan een werkgroep die door de dorpsraad van Woubrugge is ingesteld. De werkgroep heeft als doelstelling om met voorstellen te komen voor een bestemming van de zogeheten Van Egmondlocatie, welke gelegen is naast het kantoor van Woondiensten Aarwoude. Woondiensten Aarwoude heeft voorgesteld om circa achttien comfortwoningen te bouwen op de locatie. Verschillende omwonenden zien woningbouw echter niet als optimale bestemming voor de grond en daarom zijn er verschillende alternatieven voorgedragen voor de grond. De ideeën lopen uiteen van heemtuin tot landijsbaan en van parkeerplaats tot industrieterrein. Op 1 december 2015 is door wethouder Hoek aan de leden van de dorpsraad gevraagd het proces tijdelijk te pauzeren in verband met de ontwikkelingen in het statushouders-dossier. De mogelijkheden van gebruik van dit terrein voor de huisvesting van statushouders worden door de gemeente onderzocht.

Iedereen thuis in Langeraar

Begin 2015 heeft Woondiensten Aarwoude een plan gelanceerd om in het dorp Langeraar 20 nieuwe sociale huurwoningen van het type comfortwoningen te

bouwen. Deze woningen zouden gebouwd moeten worden op de uitbreidingslocatie 'Vivero' aan de oostkant van het dorp. De plannen vielen bij de dorpsraad Rondon de Plassen in goede aarde en de dorpsraad en Woondiensten Aarwoude hebben zich samen sterk gemaakt voor het plan.

In maart 2015 boden de dorpsraad en Woondiensten Aarwoude het plan samen aan projectwethouder Elkhuisen aan, voorafgaand aan een Raadsvergadering over het project. De wethouder omarmde het aanbod en vervolgens zijn de gemeente en Woondiensten Aarwoude samen om tafel gegaan om te trachten tot een overeenkomst voor het plan te komen. Dat heeft even geduurd, maar heeft uiteindelijk geresulteerd in een afspraak over grondprijzen voor sociale huurwoningen in de gehele gemeente Nieuwkoop. Dat betekende ook dat het project in Langeraar gerealiseerd kan gaan worden.

Woondiensten Aarwoude en de gemeente verwachten begin 2016 een contract te kunnen tekenen over de grond en de bouw van de woningen. Als alles vlot verloopt zouden de woningen eind 2017 al opgeleverd kunnen worden.

Extra huisvesting statushouders

Zowel de gemeente Kaag en Braassem als de gemeente Nieuwkoop hebben een grote taakstelling op het gebied van huisvesting van statushouders. Het aantal te huisvesten statushouders was in 2015 al aanmerkelijk hoger dan de voorgaande jaren, maar zal in 2016 naar verwachting nog bijna verdubbelen. Eind 2015 had Woondiensten Aarwoude in de gemeente Kaag en Braassem een kleine voorsprong ten opzichte van haar taakstelling en in de gemeente Nieuwkoop een kleine achterstand. In sommige gevallen duurt gezinshereniging iets langer dan verwacht. In 2016 zullen de woningcorporaties flink aan de slag moeten, omdat de gemeente haar fors hogere opgave doorlegt naar de corporaties.

Sinds eind 2015 is Woondiensten Aarwoude met beide gemeenten in gesprek over manieren om de grote stroom statushouders te huisvesten. Woondiensten Aarwoude zet hierbij in op de realisatie van extra sociale huurwoningen om tot een structureel groter aanbod aan sociale huurwoningen te komen voor alle woningzoekenden. Zo kunnen statushouders worden gespreid over de gemeenten en dit bevordert de integratie.

Terugkoop Koopgarantwoningen

Tot 2013 heeft Woondiensten Aarwoude woningen verkocht met de constructie Koopgarant. Woondiensten Aarwoude heeft bij deze woningen de verplichting om de woning terug te kopen van de eigenaar.

Inmiddels begint het aantal eigenaren dat hun woning weer terug te koop aanbiedt aan Woondiensten Aarwoude te stijgen en liep dit in 2015 op tot vijf.

Dit heeft grotendeels te maken met de aantrekkende woningmarkt waardoor veel mensen door willen verhuizen naar een grotere woning. Een groot gedeelte van de teruggekochte woningen wordt na terugkoop in de sociale verhuur genomen. Die woningen die niet passen binnen het sociale bezit van Woondiensten Aarwoude worden vrij doorverkocht na terugkoop.

De verwachting is dat het aantal terug te kopen Koopgarantwoningen hoog zal blijven zolang de hypotheekrente laag staat en de aankoop van een nieuwe woning voor veel mensen haalbaar is.

Verkoop woningen

Woondiensten Aarwoude heeft haar verkoopprogramma in 2015 nagenoeg stopgezet. Enkele woningen zijn toch afgestoten.

De vrijstaande woning aan de Bateweg 1 in Woubrugge

was al lang in het bezit van Woondiensten Aarwoude en verkeerde in matige onderhoudsstaat. De grote, oude, vrijstaand woning was duur in onderhoud en was qua woningtype niet geschikt voor sociale verhuur. Woondiensten Aarwoude heeft daarom besloten de woning te verkopen. Bij de verkoop zijn door Woondiensten Aarwoude bepalingen opgelegd die de koper verbieden het pand te slopen. Zodoende heeft Woondiensten Aarwoude speculatie met het pand onmogelijk gemaakt en er tegelijkertijd voor gezorgd dat het oude, karakteristieke huisje voor het dorp Woubrugge behouden blijft. Naast deze woning zijn er drie grote vrije sector huurappartementen in het Kroondomein verkocht. Deze woningen zijn allemaal verkocht nadat de huur opgezegd was door de huurder. Omdat de appartementen met oppervlaktes van meer dan 130 m² ook niet geschikt zijn voor sociale verhuur en Woondiensten Aarwoude haar vrije sectorportefeuille wil afbouwen is besloten deze woningen vrij te verkopen. Ook is in 2015 nog één woning getransporteerd die in 2014 al verkocht was. Het ging hier om een grote eengezinswoning in Hoogmade. Hiermee komt het totaal aantal verkopen over 2015 op vijf uit.

Vestia bezit

In 2013 heeft Woondiensten Aarwoude al aangegeven dat zij bereid is om het Vestia-bezit in de gemeente Nieuwkoop aan te kopen, mits dit verantwoord kan. In de afgelopen jaren is het niet gelukt om met Vestia tot overeenstemming te komen. Intussen wordt het sociale woningbezit in de dorpen waar Vestia werkzaam is elk jaar kleiner. Een groot gedeelte van de vrijkomende woningen wordt namelijk in huur opgetrokken naar de vrije sector. Hierdoor komen veel minder sociale huurwoningen in deze dorpen beschikbaar. Woondiensten Aarwoude wil in 2016 graag samen met de gemeente Nieuwkoop onderzoeken hoe het Vestiabezit in deze gemeente veilig kan worden gesteld ten behoeve van de sociale doelgroep.

3. Sociale problematiek



Huurachterstanden

Eén van de speerpunten van Woondiensten Aarwoude voor de komende jaren is de aanpak van sociale problematiek bij huurders. Huurachterstanden zijn vaak een teken aan de wand dat er grotere (sociale) problemen spelen in een huishouden. Daarom is Woondiensten Aarwoude in 2015 begonnen met een gestructureerde aanpak van de huurachterstanden. In nauwe samenwerking met de deurwaarder is het incassoproces herzien, waarbij veel aandacht uit is gegaan naar de communicatie met de huurder in kwestie. De inzet is er op gericht om de betalingsproblemen op te lossen met ontbinding van de huurovereenkomst en woninguitzetting als allerlaatste mogelijkheid.

Naast de hernieuwde aanpak is er extra aandacht uitgegaan naar de aanpak van notoire wanbetalers. In sommige gevallen betreft het huurders die al vele jaren slecht betaalgedrag laten zien en waar al meerdere keren ontruiming gevonnist is. De aanpak van deze wanbetalers heeft tot vier uitzettingen in 2015 geleid. Ondanks de inzet van Woondiensten Aarwoude op het terugdringen van huurachterstanden, zijn deze in 2015 toch licht opgelopen. Dit is vooral het gevolg van toenemende deurwaarderskosten voor de aanpak van

huurachterstanden. In het ondernemingsplan dat Woondiensten Aarwoude eind 2015 opgesteld heeft gaat nog meer aandacht uit naar de aanpak van huurachterstanden in combinatie met meer focus en samenwerking op het gebied van sociale problematiek.

Onderzoek voorkoming huurachterstanden en huisuitzettingen

In de tweede helft van 2015 heeft Woondiensten Aarwoude een onderzoek laten uitvoeren naar de huidige werking van de netwerken die er zijn ter bespreking van mensen met sociale, psychische of financiële problemen. De aanleiding voor dit onderzoek was de aanname dat de netwerken die er momenteel zijn niet optimaal functioneren en daardoor niet het maximale resultaat behalen voor de betreffende huurders/inwoners.

De eerste bevindingen van het onderzoek zijn eind 2015 aan Woondiensten Aarwoude gepresenteerd. Op grond van aanbevelingen die gedaan zijn gaat Woondiensten Aarwoude het gesprek aan met gemeenten en andere partners om gezamenlijk tot een betere aanpak te komen.

4. Samenwerking

Gemeente Kaag en Braassem

De samenwerking tussen Woondiensten Aarwoude en de gemeente Kaag en Braassem is in 2015 vruchtbaar verlopen. Er is regelmatig ambtelijk en bestuurlijk overleg gevoerd over tal van thema's.

De gemeente en de lokale corporaties hebben in 2015 de aanloop naar prestatieafspraken genomen. In 2015 hebben de gemeente en de twee lokale corporaties allereerst opdracht gegeven voor een breed woningmarktonderzoek. Dit onderzoek is in het voorjaar en de zomer van 2015 uitgevoerd door onderzoeksbureau Companen. In het najaar van 2015 is het onderzoek opgeleverd en gepresenteerd aan de gemeenteraad.

Met het woningmarktonderzoek in de hand gaat de gemeente aan de slag met het opstellen van een Woonvisie, waarna de gemeente en de corporaties samen met de huurdersbelangenorganisaties om tafel gaan om nieuwe prestatieafspraken te maken. Deze stappen zullen naar verwachting in 2016 afgerond worden. Vooruitlopend op de prestatieafspraken hebben er al informele gesprekken plaatsgevonden tussen de gemeente, de corporaties en de huurdersorganisaties. Deze gesprekken zijn gebruikt om te waarborgen dat

alle partijen van tevoren goed aangehaakt zijn bij het proces en dezelfde verwachtingen hebben.

In het begin van 2015 heeft de gemeente, na overleg met de corporaties, uitvoeringsregels opgesteld voor de inzet van lokaal maatwerk. De gemeente en de corporaties hebben gezamenlijke doelstellingen benoemd voor de inzet van lokaal maatwerk. Sinds de vaststelling van deze uitvoeringsregels hebben de corporaties zelf mandaat om het maatwerk in te zetten en verantwoordelijk zijn zij zich aan het eind van het jaar over zowel de inzet als over de bereikte resultaten. De belangrijkste doelstellingen van lokaal maatwerk zijn het bevorderen van doorstroming en het passend huisvesten van mensen met bijvoorbeeld een zorgindicatie.

Naast de bovenstaande onderwerpen hebben de gemeente Kaag en Braassem en Woondiensten Aarwoude afspraken gemaakt over de Koopgarantwoningen in het Kroondomein in Leimuiden.

De gemeente en Woondiensten Aarwoude hebben afgesproken dat deze Koopgarantwoningen worden afgestoten. Woondiensten Aarwoude kiest voor vrije verkoop omdat de woningen qua omvang en luxe niet geschikt zijn voor sociale verhuur. De bordeswoningen die in Koopgarant zijn verkocht worden na terugkoop

omgezet naar sociale huurwoningen. De voorraad sociale huurwoningen in het Kroondomein neemt de komende jaren dus toe.

In de laatste maanden van 2015 is tot slot het onderwerp huisvesting van statushouders hoog op de agenda gekomen van zowel de gemeente als van de corporaties. In het laatste kwartaal zijn de gemeente en Woondiensten Aarwoude in overleg geweest om te onderzoeken of het mogelijk is om op korte termijn extra sociale huurwoningen aan de voorraad toe te voegen. Zowel de gemeente als de corporatie zijn bereid om tijd en geld in te investeren om de extra instroom van statushouders op te kunnen vangen om zoveel mogelijk te voorkomen dat de wachtlijsten verder op lopen.

[Uitvoering prestatieafspraken Kaag en Braassem](#)

In 2015 heeft Woondiensten Aarwoude op alle onderwerpen waarover prestatieafspraken met de gemeente Kaag en Braassem zijn gemaakt een bijdrage geleverd. Deze bijdragen staan allemaal in het teken van het verwezenlijken van het lokale volkshuisvestingsbeleid.

Woondiensten Aarwoude heeft haar bijdrage geleverd aan het huisvesten van statushouders in de gemeente

conform de afspraken. Woondiensten Aarwoude heeft aan het eind van 2015 zelfs aangegeven meer te willen doen dan haar wettelijke taak op het gebied van de realisatie van extra huisvesting.

Woondiensten Aarwoude heeft in de gemeente Kaag en Braassem het lokaal maatwerk ingezet om de doorstroming te bevorderen. Concreet is het lokaal maatwerk toegepast bij de eerste toewijzing van de zestien appartementen in de Hussonshoek.

Woondiensten Aarwoude heeft naar haar vermogen bijgedragen aan het realiseren van 30% sociale woningbouw in de gemeente. Woondiensten Aarwoude is echter ook geconfronteerd met particuliere initiatiefnemers die niet mee wensten te werken aan de bouw van het benodigde type sociale huurwoningen binnen hun bouwplan.

Conform de afspraken heeft Woondiensten Aarwoude samen met MeerWonen en de gemeente opdracht gegeven voor de uitvoering van een woningmarktonderzoek. De drie partijen delen de kosten van dit onderzoek. Het onderzoek is eind 2015 opgeleverd en gepresenteerd aan de gemeenteraad.

De uitkomsten van het onderzoek zijn onderlegger voor de Woonvisie en voor de te maken prestatieafspraken.



Woondiensten Aarwoude heeft een bijdrage geleverd aan de totstandkoming van de kernprofielen in de dorpen Hoogmade en Rijnsaterwoude. Zij heeft dit gedaan door kennis en informatie te delen met de gemeente en de inwoners van de dorpen. Ook was Woondiensten Aarwoude bij bijeenkomsten over de maatschappelijke agenda aanwezig.

In 2015 heeft Woondiensten Aarwoude het initiatief genomen om de samenwerking met het maatschappelijk middenveld te verbeteren. Dit gaat verder dan hetgeen in de prestatieafspraken staat. Woondiensten Aarwoude zag een noodzaak om dit onderwerp te agenderen, omdat zij een toenemende sociaal-maatschappelijke problematiek signaleert.

De gemeente en Woondiensten Aarwoude hebben in 2015 hun bouw- en onderhoudsplannen onderling afgestemd conform de prestatieafspraken. Bij het project de Hussonshoek werd constructief samengewerkt in het realiseren van de openbare ruimte rond het project.

Naast al deze concrete acties hebben de gemeente en de lokale corporaties in 2015 gewerkt aan de voorbereidingen voor het opstellen van de nieuwe gemeentelijke woonvisie. Woondiensten Aarwoude zal een actieve bijdrage gaan leveren aan de Woonvisie.

In 2016 zullen de gemeente en de corporaties nieuwe prestatieafspraken gaan maken in het licht van de nieuwe Woningwet.

[Gemeente Nieuwkoop](#)

Ook in de gemeente Nieuwkoop hebben Woondiensten Aarwoude, Woningstichting Nieuwkoop en de gemeente Nieuwkoop een gezamenlijk woningmarktonderzoek uit laten voeren in 2015. Ook dit onderzoek is uitgevoerd door onderzoeksbureau Companen. In november 2015 zijn de resultaten van het onderzoek gepresenteerd aan de Nieuwkoopse gemeenteraad tijdens een openbare bijeenkomst.

Het onderzoek laat zien dat er in de komende jaren een lichte bevolkingsgroei verwacht kan worden en daarmee gepaard een toename van het aantal huishoudens.

Ook de doelgroep van de corporaties groeit de komende jaren in de Nieuwkoop. Om deze groei te kunnen opvangen zullen er sociale huurwoningen bijgebouwd moeten worden de komende 10 jaar.

Een ander hoogtepunt in de samenwerking tussen de gemeente Nieuwkoop en de corporaties is dat er in 2015 grondprijsafspraken zijn gemaakt. In deze afspraken staat wat de corporaties betalen voor grond om sociale huurwoningen op te bouwen in de gemeente.

De afspraken gelden voor alle bouwers van sociale huurwoningen in de gemeente en bevatten specifieke regels ten aanzien van de exploitatietermijn en de regels bij verkoop van de gebouwde sociale huurwoningen. Daarnaast is het Vestiabezit in de gemeente Nieuwkoop in 2015 onderwerp van gesprek geweest in de gemeenteraad. De gemeenteraad en de corporaties delen het gevoel van urgentie ten aanzien van het weglekken van een deel van de sociale woningvoorraad. Dit weglekken wordt veroorzaakt door het feit dat woningen door Vestia worden opgetrokken naar de vrije sector. Een direct gevolg van het weglekken is dat er in het werkgebied van Vestia nauwelijks nog sociale huurwoningen beschikbaar komen voor reguliere woningzoekenden. Deze mensen moeten daarom noodgedwongen uitwijken naar andere dorpen, zoals het werkgebied van Woondiensten Aarwoude. De gemeente Nieuwkoop is ook bereid om samen met de corporaties op te trekken om te trachten het sociale bezit in de gemeente te behouden. Hiervoor zijn echter nog geen concrete plannen.

[Prestatieafspraken Nieuwkoop](#)

In de gemeente Nieuwkoop waren in 2015 geen actuele prestatieafspraken, omdat dit in voorgaande jaren niet

wilde lukken. Alle partijen hebben zich in 2015 ingezet om samen tot resultaten te gaan komen op dit gebied. De gemeente en de corporaties hebben samen afspraken gemaakt over het opstellen van prestatieafspraken in 2016.

In 2015 hebben de partijen een gezamenlijk woningmarktonderzoek uit laten voeren. Het onderzoeksrapport vormt de belangrijkste onderlegger voor de woonvisie die de gemeente op gaat stellen. Zodra de woonvisie gereed is, zullen de gemeente en de corporaties samen prestatieafspraken gaan maken. Deze moeten in 2016 gereed komen.

De gemeente Nieuwkoop heeft in 2015 al aangegeven dat de huidige woonvisie niet meer actueel is en dus niet als richtlijn voor de activiteiten van de corporaties kan dienen. De gemeente heeft de corporaties dan ook ontslagen van hun plicht tot het uitbrengen van een bod in 2015. Partijen zijn pragmatisch te werk gegaan met het verwezenlijken van lokale volkshuisvestelijke doelen. Zo heeft Woondiensten Aarwoude in 2015 in Nieuwkoop meegewerkt aan de huisvesting van statushouders, heeft zij nieuwe sociale huurwoningen toegevoegd aan de voorraad en heeft zij gewerkt aan doorstroming door de inzet van lokaal maatwerk bij nieuwbouw. Daarnaast heeft Woondiensten Aarwoude samen met

Woningstichting Nieuwkoop en de gemeente opdracht gegeven voor het uit laten voeren van een woningmarktonderzoek. De corporaties hebben niet alleen bijgedragen door de inbreng van data en kennis, maar delen ook mee in de kosten van het onderzoek.

Dorpsraden

Woondiensten Aarwoude heeft in de afgelopen jaren goede relaties opgebouwd met alle dorpsraden binnen haar werkgebied. 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.

In Langeraar is nauw opgetrokken met de dorpsraad Rondom de Plassen. Samen met de dorpsraad is het plan 'Iedereen thuis in Langeraar' aan de gemeente aangeboden. Dit heeft er uiteindelijk in geresulteerd dat de gemeente en Woondiensten Aarwoude tot overeenstemming zijn gekomen over de bouw van circa 20 nieuwe sociale comfortwoningen in het dorp. Met de dorpsraad Leimuiden is in 2015 regelmatig overleg gevoerd. De besprekingen zijn meermaals over

het nieuwe centrumplan gegaan, maar ook over verschillende andere thema's als het onderhoud aan de betonwoningen, de Oosterweg en het ontbreken van zorg in het dorp.

Met de dorpsraad Woubrugge is onder andere gesproken over concrete locaties zoals de 'Van Egmondlocatie', maar er is ook overleg geweest over de bouw van de Hussonshoek.

Met de dorpsraad Hoogmade is enkele keren gesproken in 2015. Hierbij heeft Woondiensten Aarwoude aangegeven graag woningen van het type comfortwoning toe te willen voegen in Hoogmade, omdat dit type woning ontbreekt in het dorp. Helaas is het nog niet gelukt om de bouw van sociale huurwoningen opgenomen te krijgen in de bouwplannen die er zijn in het dorp.

Collega corporaties

Woondiensten Aarwoude heeft in 2015 wederom in veel dossiers samen opgetrokken met de collega corporaties Woningstichting Nieuwkoop en MeerWonen. In beide gemeenten waren de corporaties samen met de gemeenten opdrachtgevers voor het woningmarkt-onderzoek. Daarnaast is er in veel bestuurlijke dossiers onderlinge afstemming gezocht.

In 2016 zal er in de beide gemeenten geprobeerd worden om nieuwe prestatieafspraken te maken. In beide gemeenten zullen de gemeenten dat samen proberen te doen met alle lokale woningcorporaties en hun huurdersbelangenverenigingen.

De fusie tussen Alkemade Wonen en Woningstichting Buitenlust uit Oegstgeest is in 2014 voorbereid en in 2015 geëffectueerd. Alkemade Wonen en Buitenlust lieten Woondiensten Aarwoude in 2014 weten dat zij alleen toegevoegde waarde zagen in een fusie van Alkemade Wonen en Buitenlust en een fusie met Woondiensten Aarwoude niet te willen verkennen. De nieuwe organisatie, MeerWonen is medio 2015 formeel een feit geworden en de samenwerking met de nieuwe corporatie verloopt goed.

Woondiensten Aarwoude heeft al jaren een gezamenlijke wachtdienst met Woningstichting Nieuwkoop. Ook in 2015 heeft deze soepel gefunctioneerd. De nieuwe gezamenlijke klachtencommissie van Woondiensten Aarwoude en Woningstichting Nieuwkoop is in 2015 van start gegaan. De nieuw opgerichte commissie bestaat uit zeer bekwame leden waarvan de meeste niet alleen over inhoudelijke kennis van zaken beschikken, maar ook binding hebben met het werkgebied en het werk van de

woningcorporaties. Woondiensten Aarwoude en Woningstichting Nieuwkoop treffen elkaar zowel formeel als informeel regelmatig en trekken als goede burensamen op waar het gaat om de volkshuisvesting in de gemeente Nieuwkoop.

Overige partners en samenwerkingsverbanden

Eind 2014 is er een nieuw samenwerkingsverband van corporaties opgericht in Holland Rijnland; het Platform Woningcorporaties Holland Rijnland. Binnen deze vereniging worden zaken als de huisvestingsverordening, regionaal volkshuisvestingsbeleid, ruimtelijke ordening en bouwbeleid afgestemd tussen de corporaties in de regio. Naast regionale afstemming kan de vereniging een platform bieden waarin de aangesloten corporaties van elkaar kunnen leren en informatie kunnen uitwisselen. De directeur-bestuurder van Woondiensten Aarwoude is bestuurslid van de vereniging. Hij is ook bestuurslid van Holland Rijnland Wonen, de organisatie die de regionale woonruimteverdeling uitvoert via Woningnet Holland Rijnland.

Nadat de verkoop van woningen van Woondiensten Aarwoude via Rijnhart Wonen uit Leiderdorp opgestart was, is deze samenwerking ook al snel weer noodgedwongen beëindigd. Dit had te maken met het

feit dat de nieuwe Woningwet voorschrijft dat corporaties geen (commerciële) activiteiten mogen verrichten voor derden, dus ook niet voor collega corporaties. Nadat de samenwerking met Rijnhart Wonen op dit onderwerp beëindigd was, is de verkoop uitbesteed aan Van 't Hof makelaars. Deze nieuwe samenwerking verloopt prettig en constructief.

Zorgaanbieders

In 2015 is het woon-zorgcomplex de Hussonshoek in Woubrugge opgeleverd en in gebruik genomen. Naast de zestien zelfstandige zorgappartementen die Woondiensten Aarwoude zelf verhuurt, huurt zorgaanbieder ActiVite drie woongroepen voor dementerende ouderen in het gebouw. Deze groepen bieden aan in totaal 24 dementerenden plaats. De samenwerking met ActiVite ten aanzien van de bouw, oplevering en ingebruikname verliep vlot en in goed overleg.

Huurdersorganisatie

2015 is voor de Stichting Bewonersbelangen Aarwoude (SBBA) een bijzonder druk jaar geweest. In het afgelopen jaar zijn er vier adviesaanvragen ingediend bij SBBA en heeft er zeven keer regulier of bijzonder

overleg plaatsgevonden tussen SBBA en Woondiensten Aarwoude. Op de volgende onderwerpen is advies gevraagd in het afgelopen jaar:

- Huurverhoging 2015
- Implementatie van de Warmtewet
- Ondernemingsplan 2016 – 2018
- Passend toewijzen

Op alle onderwerpen zijn door SBBA positieve adviezen gegeven in 2015. Naast het advies over de voorgenomen besluiten heeft SBBA in het afgelopen jaar verschillende tips en adviezen gegeven die zijn overgenomen door Woondiensten Aarwoude. Zo heeft SBBA bijvoorbeeld geadviseerd om meer tijd te nemen voor de implementatie van de Warmtewet en om een huurdersbijeenkomst te organiseren. SBBA heeft aan de voorkant van het traject meegedacht en gestuurd in de totstandkoming van de systematiek van huurverhoging, maar ook in de systematiek van het passend toewijzen. Tijdens de totstandkoming van het nieuwe ondernemingsplan heeft SBBA verschillende adviezen gegeven en ideeën geopperd die over zijn genomen in het uiteindelijke plan. Een mooi voorbeeld hiervan is de introductie van een huurwijzer die advies geeft over de betaalbaarheid van een nieuwe huurwoning. SBBA heeft tijdens bijeenkomsten haar inbreng geleverd

aan de totstandkoming van het nieuwe ondernemingsplan van Woondiensten Aarwoude. Ook is het concept besproken met de leden van SBBA.

Daarnaast hebben de leden van SBBA deelgenomen in de sollicitatiecommissie voor de leden van de nieuwe klachtencommissie. De leden van SBBA zijn ook aanwezig geweest bij de bijeenkomst over de uitkomsten van de visitatie en bij een startoverleg over de prestatieafspraken in Kaag en Braassem.

Leden van SBBA hebben zitting gehad in twee doelgroepenpanels/expertpanels als onderdeel van de beide woningmarktonderzoeken. Zij zijn ook bij de presentaties van de beide woningmarktonderzoeken aanwezig geweest.

Bij de openingen van verschillende nieuwbouwcomplexen waren leden van SBBA afgevaardigd en ook bij de aanbidding van het plan Iedereen thuis in Langeraar aan de wethouder was SBBA vertegenwoordigd. Woondiensten Aarwoude is blij met een betrokken en deskundige huurdersorganisatie, waarvan de vrijwilligers hun werk zeer serieus nemen.

[Stakeholdersbijeenkomst over visitatie](#)

In 2014 heeft de visitatie van Woondiensten Aarwoude plaatsgevonden. Tijdens dit onafhankelijke onderzoek

zijn de belangrijkste stakeholders van de corporatie uitgebreid bevestigd op wat zij vinden van de prestaties van Woondiensten Aarwoude. Onderzoeksbureau EY heeft Woondiensten Aarwoude op alle vier de terreinen gemiddeld een ruime zeven gegeven. Sterke punten van Woondiensten Aarwoude zijn onder andere de mate waarin woningen beschikbaar zijn voor haar doelgroep, de totstandkoming van gemeenschappelijk beleid, haar visie en haar voortrekkersrol in de regio. De bouwkwaliteit van projecten van Woondiensten Aarwoude is volgens de visitatiecommissie van bijzondere betekenis voor de lokale samenleving.

De commissie heeft ook verbeterpunten geformuleerd: Hoewel de belanghebbenden (zeer) veel mogelijkheden tot inspraak ervaren, kan de corporatie nog beter bewaken dat belanghebbenden met een andere visie 'aangehaakt' blijven en voldoende mogelijkheden tot invloed op het beleid hebben. De corporatie wordt als gedreven ervaren ten aanzien van haar eigen visie, maar soms ook als te stellig.

De uitkomsten van de visitatie zijn begin 2015 gepresenteerd aan alle stakeholders tijdens een middag in Alphen aan den Rijn. De middag was druk bezocht waarbij alle belangrijke stakeholders vertegenwoordigd waren. De verbeterpunten zijn in 2015 direct opgepakt.



Bij het maken van het nieuwe ondernemingsplan is bijvoorbeeld een andere werkwijze gekozen dan voorheen. De huurdersorganisatie SBBA en beide gemeenten zijn vanaf het begin betrokken bij het maken van het nieuwe plan. Zij kregen de gelegenheid hun eigen agenda te presenteren in plaats van te mogen reageren op voorstellen van Woondiensten Aarwoude. Dit gebeurde in een bijeenkomst waarin zowel de gemeenten als de huurdersorganisatie aanwezig waren. De kritische noten van de huurdersorganisatie ten aanzien van betaalbaarheid hebben geleid tot nieuw huurbeleid dat een positief advies heeft mogen ontvangen van de huurdersorganisatie.

5. Interne organisatie

Efficiency

Woondiensten Aarwoude heeft de afgelopen jaren actief ingezet op de reductie van bedrijfslasten. In de afgelopen jaren is het ook goed gelukt om de bedrijfslasten te verlagen. Dat is niet zonder pijn verlopen. Het aantal medewerkers is in de afgelopen jaren afgebouwd en de arbeidsvoorwaarden van het personeel zijn versoerd. Op dit moment doet Woondiensten Aarwoude het werk met slechts 13,8 FTE, terwijl een gemiddelde corporatie in Nederland met dezelfde omvang 20 FTE nodig heeft om hetzelfde werk te doen. Woondiensten Aarwoude is daarmee aanzienlijk efficiënter georganiseerd dan andere corporaties in het land of in de regio.

In 2015 werden bijna twee keer zoveel woningen verhuurd als in andere jaren. Ondanks het beperkte personeelsbestand slaagden de medewerkers van Woondiensten Aarwoude er in om zonder externe inhuur die klus met elkaar te klaren. Daarnaast was het ziekteverzuim met 0,64% ook nog eens extreem laag.

Financiële positie

Mede als gevolg van de lage bedrijfslasten is Woondiensten Aarwoude een financieel gezonde corporatie. De corporatie heeft een lage schuldenpositie

en een technisch goed onderhouden en kwalitatief hoogwaardig woningbezit.

Zowel de minister als ook het WSW zijn positief over de financiële positie van Woondiensten Aarwoude.

Daarnaast zijn de processen en de controle goed op orde.

Beleidsontwikkeling

In 2015 heeft Woondiensten Aarwoude gewerkt aan het ontwikkelen van nieuw beleid op verschillende thema's. Ten eerste is in 2015 het nieuwe ondernemingsplan, Aarwoude 2.0 in concept gereedgekomen. Dit ondernemingsplan kent een looptijd van drie jaar, te weten 2016 – 2018. Uit het plan volgt een concreet uitvoeringsoverzicht, waarin vijf hoofddoelstellingen staan die uitgewerkt zijn in 29 duidelijke en meetbare doelstellingen. Dit ondernemingsplan zal de komende drie jaren het koersdocument zijn dat de beslissingen van Woondiensten Aarwoude bepaalt. In het gehele proces van totstandkoming van het plan zijn de belangrijkste stakeholders (de huurdersorganisatie en de gemeenten) meegenomen en bevroegd. Al voordat er een letter op papier stond is aan de belangrijkste stakeholders om input gevraagd. Het grootste deel van de input van de stakeholders heeft zijn weg naar het



plan gevonden en is opgenomen in het uitvoeringsoverzicht.

Naast het strategische beleid is er in 2015 gewerkt aan vastgoedbeleid. Woondiensten Aarwoude heeft in 2015 een uitgewerkte portefeuillestrategie beschreven, welke een nauwe samenhang kent met het ondernemingsplan en welke de beide woningmarktonderzoeken als onderlegger heeft. Deze strategie geeft op hoofdlijnen weer hoe de wensportefeuille van Woondiensten Aarwoude er typologisch, technisch, energetisch en kwantitatief uitziet in het huidige en het komende decennium.

De concretisering van de portefeuillestrategie komt vast te liggen in een nieuw strategisch voorraadbeleid. Dit nieuwe SVB was eind 2015 grotendeels uitgewerkt en zal naar verwachting begin 2016 afgerond worden. In 2015 heeft Woondiensten Aarwoude voor de eerste maal haar vernieuwde meerjaren- onderhoudsbegroting (MJOB) gebruikt bij de planning, aanbesteding en uitvoering van het planmatig onderhoud. In de nieuwe MJOB zijn de technische kenmerken van het woningbezit herijkt en op een hoger detailniveau vastgelegd. Hierdoor zijn keuzes veel secuurder te maken en kunnen werkzaamheden niet meer alleen op complexniveau maar veel beter op technisch

onderdeelniveau gemaakt worden. Dit schept mogelijkheden om kosten verder te reduceren. Naast het strategisch en technisch beleid is er in 2015 een slag gemaakt in het uitwerken van een nieuw communicatiebeleid. Dit beleid zal naar verwachting in de eerste helft van 2016 geïmplementeerd worden. De doelstelling van het beleid is om de communicatie te stroomlijnen, te uniformeren en om dit zo goed mogelijk aan te laten sluiten bij de behoefte van de huurders en de overige stakeholders.

Afbouw niet-DAEB portefeuille

In 2013 heeft Woondiensten Aarwoude besloten te gaan werken aan het afbouwen van het niet-DAEB-bezit. Hieronder vallen vooral vrije sectorhuurwoningen. De omvang van het niet-DEAB-bezit was al zeer beperkt, maar Woondiensten Aarwoude heeft toch besloten om deze portefeuille zo ver mogelijk af te bouwen. In 2015 zijn drie grote, luxe appartementen in het Kroondomein en een vrijstaande woning in Woubrugge verkocht omdat deze woningen niet passen bij de doelstelling die Woondiensten Aarwoude heeft, namelijk het bieden van sociale huurwoningen. Alle vrije sector huurwoningen die Woondiensten Aarwoude in bezit heeft worden bij mutatie omgezet

naar sociale huurwoning, of worden verkocht. Ook Koopgarantwoningen die teruggekocht worden, worden in sociale verhuur genomen of vrij verkocht, wanneer de woning te groot en luxe is voor exploitatie als sociale huurwoning.

Ondernemingsraad

In 2015 heeft er vier keer regulier overleg plaatsgevonden tussen de OR en de directeur-bestuurder van Woondiensten Aarwoude. Daarnaast heeft de OR een belangrijke rol gespeeld bij de totstandkoming van het nieuwe ondernemingsplan van Woondiensten Aarwoude. De OR en de RvC hebben samen met het MT van Woondiensten Aarwoude twee bijeenkomsten bijgewoond waarin in een vroeg stadium input is opgehaald en waarbij de uitkomsten besproken zijn. De OR heeft in dit traject onder andere aandacht gevraagd voor de personele consequenties van het nieuwe ondernemingsplan. Voor veel medewerkers is het werk aan verandering onderhevig, hetgeen niet alleen aanpassingsvermogen vergt, maar wat ook ondersteund moet worden door bijvoorbeeld opleiding en training van de medewerkers. Naast het ondernemingsplan is de OR op verschillende onderwerpen om advies gevraagd. In 2015 heeft er ook

een personele wisseling binnen de OR plaatsgevonden. Eén van de zittende leden heeft na een lange staat van dienst afscheid genomen van de OR en is vervangen door een nieuw lid. Daarmee bestaat de OR nog steeds uit drie leden.

6. Geldstromen

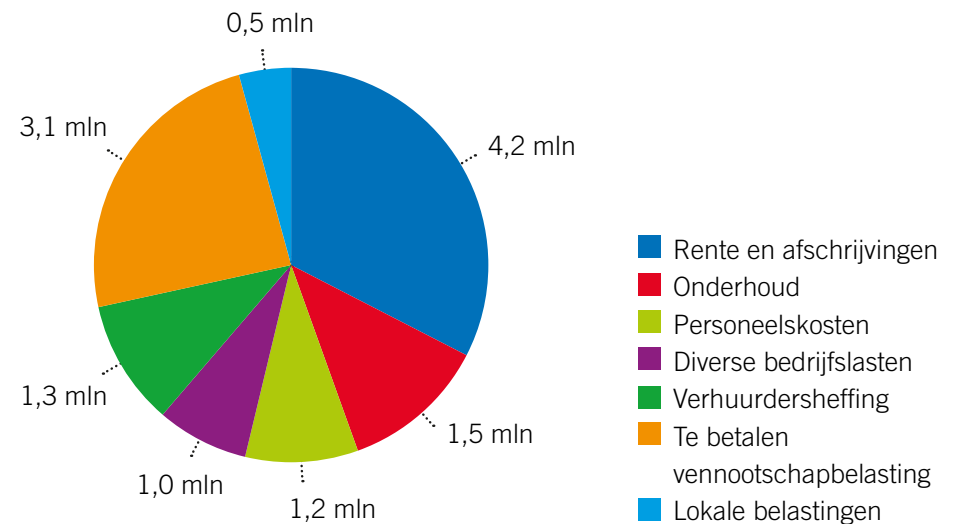
Deze paragraaf is geschreven om u op hoofdlijnen inzicht te geven in de belangrijkste geldstromen binnen Woondiensten Aarwoude. Hiermee wil de corporatie duidelijk maken hoeveel geld er uit gaat en hoeveel geld er binnenkomt. Woondiensten Aarwoude tracht dat zo simpel mogelijk te doen door hier de hoofdlijnen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

Aan de uitgavenkant

Woondiensten Aarwoude gaf in 2015 circa 12,9 miljoen euro uit aan:

- circa 4,2 miljoen euro aan rente en afschrijving
- circa 1,5 miljoen euro kosten aan regulier onderhoud voor het woningbezit
- circa 1,2 miljoen euro kosten aan personeel
- circa 1,0 miljoen aan diverse bedrijfslasten (waaronder servicekosten, primair systeem en verzekeringen)

- circa 1,3 miljoen euro aan de verhuurdersheffing
- circa 3,1 miljoen euro te betalen vennootschapsbelasting
- circa 0,5 miljoen euro aan Onroerend Zaak Belasting (OZB) en waterschapslasten



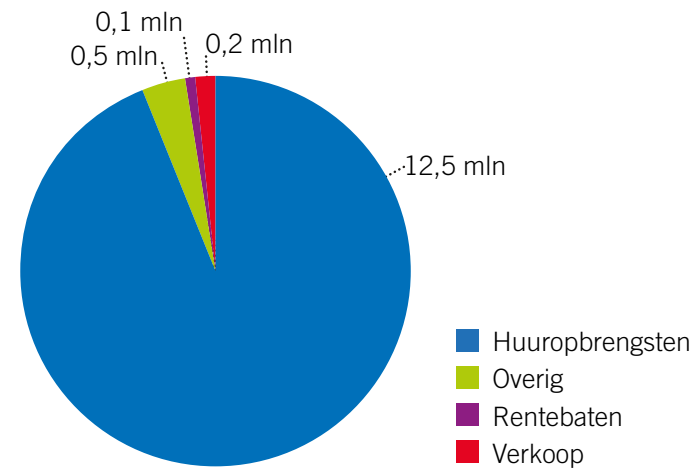
Uitgaven Woondiensten Aarwoude naar categorie



Aan de inkomstenkant

Woondiensten Aarwoude ontving in 2015 circa 13,2 miljoen euro inkomsten aan:

- circa 12,5 miljoen euro aan huuropbrengsten
- circa 0,5 miljoen euro aan overige opbrengsten
- circa 0,1 miljoen euro aan rentebaten
- circa 0,2 miljoen euro aan opbrengsten van verkochte woningen



Inkomsten Woondiensten Aarwoude naar categorie

Verkoopresultaat

In 2015 heeft Woondiensten Aarwoude vijf woningen getransporteerd. Dit waren vijf vrije verkoopwoningen. De verkoop van de woningen heeft 0,2 miljoen euro opgeleverd. Woondiensten Aarwoude zet de verkoopopbrengst in om de investeringen in nieuwbouw die in het ondernemingsplan zijn opgenomen zo veel mogelijk door te laten gaan.

De komende jaren

Voor de verwachte resultaten voor de komende jaren zie hoofdstuk 9 Financiële gegevens.

7. Risicoprofiel en Risicomanagement

Om zo goed mogelijk uitvoering te geven aan de doelstelling, is het van belang om rekening te houden met verschillende risico's in de omgeving van de corporatie. In deze risicoparagraaf gaat Woondiensten Aarwoude in op de diverse risicocategorieën die hierin erkend worden. Allereerst wordt de risicobereidheid of 'risk-appetite' van Woondiensten Aarwoude geschetst en in perspectief geplaatst.

Risicobereidheid

Woondiensten Aarwoude is een traditioneel risicomijdende organisatie. Op gebieden waar geen, of te weinig, verstand van is, begeeft de corporatie zich niet.

De beperkte schaal van de organisatie helpt hierbij: de organisatie is overzichtelijk, alle projecten en activiteiten zijn in beeld, en richten zich op de taakvelden die traditioneel tot de woningcorporatiesector behoren, namelijk het voorzien in woningen voor hen die hier in financiële zin niet zelf op de vrije markt in kunnen voorzien. Deze woningen behoren tot het DAEB bezit. Dit houdt ook in dat Woondiensten Aarwoude zich niet richt op niet-DAEB bezit, zoals dat in de Woningwet 2015 is gedefinieerd. Het beperkte bestand aan niet-DAEB bezit zal de komende jaren ook nog verder worden afgebouwd.

Naast de schaal van de organisatie is van belang dat Woondiensten Aarwoude opereert in een sterke woningmarkt. Vooral nog is de vraag naar (sociale) huurwoningen in het werkgebied zo groot, dat de corporatie zich geen zorgen maakt over de verhuur van sociale huurwoningen. Dit maakt dat ook van die kant Woondiensten Aarwoude zich op dit moment 'zorgeloos' richt op de verhuur van het DAEB-bezit. Uit de woningmarktonderzoeken die zijn gedaan, blijkt ook dat er in de komende jaren geen krimp van de doelgroep zal optreden in de woningmarkt, maar sprake zal zijn van groei.

De financiële positie van Woondiensten Aarwoude is stabiel. Er is een stabiele inkomende kasstroom uit de verhuur van woningen, en deze is voldoende om uitgaven aan onderhoud en overige bedrijfslasten te kunnen voldoen. Ook de rente op de aangetrokken financieringen moet uit deze kasstroom worden voldaan. Woondiensten Aarwoude heeft hierin een dermate gunstige schuldpositie dat deze rentelasten, vergeleken met andere corporaties, relatief laag zijn. Hoewel er zeker een goede uitgangspositie is, en zoals eerder aangegeven risicomijdend geopereerd wordt, valt een zekere mate van risico niet te vermijden. Met name

waar het betreft nieuwbouwontwikkeling, loopt een woningcorporatie sowieso een risico. Woondiensten Aarwoude neemt keuzes hierin altijd op basis van een goede afweging van het project, inclusief de mogelijke risico's, voordat zij zich aan een bepaald project verbindt. Pas als de corporatie tevreden is met het vooruitzicht van een bepaald project, gaat zij onomkeerbare verplichtingen aan om een dergelijk project te realiseren.

In het vervolg van deze risicoparagraaf wordt nader ingaan op de specifieke risico-categorieën die hierbij onderkend worden.

Maatschappelijke risico's

Maatschappelijke risico's vormen een categorie van risico's waar Woondiensten Aarwoude slechts beperkt invloed op kan uitoefenen. Geprobeerd wordt echter wel rekening te houden met mogelijke gevolgen van deze risico's: wat moet Woondiensten Aarwoude wijzigen in haar beleid en aanpak mocht een gebeurtenis zich voordoen.

Voorbeelden van maatschappelijke risico's zijn vooral te vinden in politieke besluitvorming, bijvoorbeeld wijzigingen in de huurtoeslag, inkomensgrenzen en

opvang van statushouders. Om deze risico's zo goed mogelijk te kunnen beheersen, kiest Woondiensten Aarwoude voor het aanbieden van producten die voor zo veel mogelijk doelgroepen geschikt zijn.

Vastgoedrisico's

Woondiensten Aarwoude bestemt haar woningen voor de doelgroep van woningzoekenden met een laag inkomen. Dit brengt ook bepaalde vastgoed gerelateerde risico's met zich mee. Woondiensten Aarwoude probeert niet om de maximale opbrengst uit de woningen die zij verhuurt te krijgen, maar biedt de woningen tegen een sociale huurprijs aan. Dit beleid heeft tot gevolg dat ook niet de maximale inkomsten verkregen worden die bij een ander, meer commercieel gericht, beleid gerealiseerd kunnen worden. Een commerciële belegger zal kiezen voor de aanpak die de hoogste opbrengst oplevert, of dit nu een verhuur- of verkoopbeleid is, maakt daarin niet zo veel uit. Doordat de woningen langdurig beschikbaar gehouden worden voor sociale verhuur en daarbij wordt ook nog eens een lagere dan maximale huurprijs gevraagd, krijgt de corporatie nooit de maximale verhuur- of verkoopopbrengst voor deze woningen.

Bovenstaand verschil in beleidsvoering tussen een commerciële vastgoedbelegger en Woondiensten Aarwoude leidt er ook toe dat het woningbezit op marktwaarde een veel hogere waarde weergeeft dan de waarde die op basis van het gevoerde beleid gerechtvaardigd zou zijn. Woondiensten Aarwoude is hierdoor op papier, bij waardering tegen marktwaarde, veel rijker dan zij in werkelijkheid is.

Projectontwikkeling

Zoals onder de risicobereidheid reeds aangegeven, is Woondiensten Aarwoude risicomijdend. Ook bij de projectontwikkeling (nieuwbouw) komt dit duidelijk naar voren. Woondiensten Aarwoude legt zich, zoals reeds genoemd, niet vast op verplichtingen voordat zij volledig tevreden is met de beheersbare risico's van het project. Om tot een totaalplaatje en compleet vooruitzicht te komen, wordt bij de projectontwikkeling een risicoanalyse van het project vanuit verschillende gezichtspunten gemaakt. Hierbij wordt onder andere gekeken naar hoe het project bijdraagt aan de totale portefeuille, hoe het risico van leegstand van het project is en wat de ontwikkeling bijvoorbeeld voor het imago van Woondiensten Aarwoude doet. Hiermee wordt geprobeerd de keuze voor het al dan niet ontwikkelen

van een bepaald project op een bewuste, afgewogen manier te maken. Daar waar het gaat om het directe risico dat Woondiensten Aarwoude loopt bij projectontwikkeling, speelt verder nog dat actief geprobeerd wordt om met haar samenwerkingspartners tot een zodanige samenwerkingsvorm te komen waar het risico voor de corporatie, en daarmee voor het maatschappelijk belang, zo klein mogelijk is. Dit doet de corporatie bijvoorbeeld door de keuze voor de samenwerkingsvorm en de manier waarop projecten aanbesteed worden.

Gezien de gestelde doelstelling ('missie'), richt Woondiensten Aarwoude zich bij projectontwikkeling alleen op sociale huurwoningen. Hierdoor heeft zij geen afzetrisico voor koopwoningen.

Daar waar het betreft het innemen van grondposities geldt dat dit alleen gedaan wordt voor gronden waar een woonbestemming op rust. Ook hierin worden geen risico's genomen ten aanzien van bijvoorbeeld bestemmingsplanwijzigingen.

Klantrisico's

Woondiensten Aarwoude ziet, waar het klantrisico's betreft, met name risico in het aanbod van passende

woonruimte voor woningzoekenden. De afgelopen periode is de druk op de woningmarkt toegenomen, en naar alle waarschijnlijkheid zal dit in de komende periode nog wel aanhouden. De corporatie kan op dit moment niet voldoende sociale huurwoningen aanbieden om aan de vraag te voldoen.

Hiernaast ziet Woondiensten Aarwoude dat de woningen die de laatste jaren verhuurd worden veelal aan de bovenkant van het sociale segment geprijsd zijn. Er zijn bewuste keuzes gemaakt voor de komende jaren waar het betreft 'passend toewijzen', maar de tijd moet leren of hiermee ook voor alle inkomensgroepen in het sociale segment een passend aanbod kan worden gedaan. De laatste jaren nemen de betalingsproblemen van een grotere groep huurders toe. Woondiensten Aarwoude is ook op dit onderdeel beleid aan het vormen om de problematiek tijdig te herkennen, en er vervolgens in samenspraak met haar partners acties op in te zetten.

Tenslotte onderkent Woondiensten Aarwoude nog het risico van het steeds mondiger en veeleisender worden van de huurder. Steeds meer wordt (financiële) inzet van de corporatie verwacht om bepaalde huurdersbelangen te dienen, bijvoorbeeld energiebesparing. Woondiensten



Aarwoude wil graag haar steentje bijdragen aan de doelstellingen van energiebesparing, maar maakt keuzes hierin op basis van meerdere afwegingen. Met name wordt hier aangesloten bij het planmatig onderhoud wat toch al ingepland was. Dit houdt echter ook in dat de corporatie niet direct op elk individueel verzoek in kan en wil gaan.

Organisatierisico's

Woondiensten Aarwoude is een corporatie met een kleine werkorganisatie. Dit houdt ook in dat de taken over weinig mensen verdeeld moeten worden en dat er voor opvang van bepaalde kritische bedrijfsprocessen intern oplossingen gezocht moeten worden. Dit wordt ondervangen door te zorgen dat voor elke taak die binnen Woondiensten Aarwoude wordt herkend, opvang wordt geregeld. Deze opvang kan zowel intern als extern georganiseerd worden.

Hiernaast investeert Woondiensten Aarwoude in het up-to-date houden van de benodigde kennis bij medewerkers en het ontwikkelen van competenties in het belang van zowel de organisatie als de individuele functies.

Woondiensten Aarwoude besteedt hiernaast een aantal taken uit aan specialisten, bijvoorbeeld waar het betreft de automatisering. Ook wordt gericht kennis en expertise ingekocht door voor bepaalde werkzaamheden gebruik te maken van de dienstverlening van ZZP'ers.

Financiële risico's

Financiële risico's waar Woondiensten Aarwoude rekening mee houdt in haar beleidsvorming en bedrijfsvoering hebben onder meer te maken met de ontwikkeling van inflatiepercentages, tariefstijgingen voor diverse belastingen en heffingen, al dan niet heffen voor saneringssteun en opvragen van obligo door het WSW.

Ook de renteontwikkeling kan grote invloed hebben op de financiële huishouding, met name wanneer voor het realiseren van nieuwbouwprojecten nieuwe leningen moeten worden aangetroffen. Specifiek voor dit laatste risico geldt dat geprobeerd wordt door langlopende leningen met lange rentevast periodes de gemiddelde rentelast zo laag mogelijk te houden. De corporatie is zich er echter ook van bewust dat zij soms juist een hogere rente moet betalen om de zekerheid voor lange termijn te realiseren. Per situatie wordt beoordeeld of deze opslag wel of niet past in het totaalplaatje, maar

Woondiensten Aarwoude is in principe bereid om voor zekerheid op langere termijn een extra opslag te betalen.

Een ander nadeel van deze rente-strategie is dat bij dalende rentes hier niet snel op ingespeeld kan worden en dus ook niet de voordelen van rentedalingen direct benut worden. Ook hier speelt echter dat er liever een stabiele basis in de leningenportefeuille gecreëerd wordt, met lange termijn duidelijkheid over te betalen lasten, dan het risico van (grote) renteschommelingen naar binnen te halen.

Woondiensten Aarwoude brandt haar vingers niet aan producten als derivaten waar zij niet de volledige kennis van in huis heeft, en waarvoor zij dus afhankelijk is van derden. Voor de uitvoering van de financieringsstrategie houdt de corporatie zich aan het interne Treasurystatuut, waarin alle taken en verantwoordelijkheden zijn vastgelegd. Voor eventuele extra ondersteuning wordt gebruik gemaakt van externe adviseurs, wederom onder de expliciete voorwaarde dat er geen producenten of diensten afgenomen worden die door de corporatie niet volledig zelf doorgrond kunnen worden.

Sturen op risico's

Woondiensten Aarwoude voert op al deze risicoterrainen een risicomijdend beleid. Dit houdt in dat er van tevoren een analyse gemaakt wordt van mogelijke risico's en bepaalt de corporatie in welke mate deze voorkomen of verzekert kunnen worden of dat eventueel het risico gelopen moet worden. Woondiensten Aarwoude betaalt in dit soort situaties liever een beperkte 'verzekeringspremie' om risico's buiten de deur te houden, dan deze risico's zelf te dragen.

Om de risico's in financiële zin inzichtelijk te maken, worden schaduwscenario's voor de begroting doorgerekend. Dit wordt een steeds belangrijker onderdeel van de reguliere bedrijfsvoering binnen de organisatie en stelt de corporatie in staat om tijdig bij te sturen op 'materiële' afwijkingen.

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
Telefax: (0172) 50 35 99
E-mail adres: info@woondienstenaarwoude.nl
Internet adres: www.woondienstenaarwoude.nl
Directeur-bestuurder: drs. R.O.J. van der Laan

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 2015 waren de statuten dd. 19 december 2003 van toepassing. De huidige statuten zijn bij notariële akte van 23 maart 2016 voor het laatst gewijzigd en geheel opnieuw vastgesteld.

De goedkeuring voor die statutenwijziging werd verleend bij besluit van de Autoriteit Wonen van 18 februari 2016, kenmerk 2016.0000099681.

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

De woningen, die Woondiensten Aarwoude in eigendom heeft, zijn gelegen binnen de grenzen van de gemeenten Kaag en Braassem (1168) en Nieuwkoop (776).

Op 31 december 2015 waren 1944 wooneenheden in exploitatie. Verder exploiteert Woondiensten Aarwoude

acht standplaatsen voor woonwagens, vier garages, zes parkeerplaatsen, drie bedrijfspanden en een brugwachterhuis.

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).

De directeur-bestuurder is secretaris in het bestuur van Holland Rijnland Wonen en secretaris in het bestuur van het Platform Woningcorporaties Holland Rijnland.

De directeur-bestuurder heeft in 2015 diverse bijeenkomsten, masterclasses en coaching sessies bijgewoond of gevolgd. Daarnaast is hij lid van een intervisiegroep voor bestuurders van woningcorporaties, het Landelijk Contact Volkshuisvesting. Voor een deel van de bijeenkomsten zijn ook punten toegekend in het kader van de Permanente Educatie. Dit waren er in 2015 in totaal 24.

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

Woondiensten Aarwoude voert een sobere en doelmatige bedrijfshuishouding. Door de aanschaf en het gebruik van de beschikbare middelen zo optimaal mogelijk te benutten, wordt een zodanig financieel beleid gevoerd op de korte en lange termijn, zodat haar voortbestaan in financieel opzicht gewaarborgd is.

Een belangrijk uitgangspunt daarbij is dat alle uitgaven zoals kapitaallasten, onderhoudslasten en beheerskosten gedekt moeten worden door huuropbrengsten.

De boekwinsten die worden verkregen door verkoop van bestaande huurwoningen worden gestort in een Reserve voor onrendabele investeringen in sociale huurwoningen.

Waardering vaste activa

De materiële vaste activa mogen volgens de richtlijnen van de Raad van de Jaarverslaggeving worden gewaardeerd tegen historische kostprijs of aanschaffingsprijs met als ondergrens dat eventuele verliezen door negatieve bedrijfswaarden in het jaar van ontstaan moet worden afgeboekt. De voorkeur wordt

gegeven aan bedrijfswaarde, waarbij overigens waardering tegen historische kostprijs niet wordt verboden. Vooralsnog hanteert Woondiensten Aarwoude waardering tegen historische kostprijs.

Met ingang van 1 januari 2012 is de herziene RJ 645 van kracht geworden. Vanaf dat boekjaar mag niet meer annuïtair worden afgeschreven, maar dient altijd de lineaire afschrijvingsmethode te worden gehanteerd.

Continuïteit

Omdat Woondiensten Aarwoude geen eigen normen hanteert voor de hoogte van het voor de financiële continuïteit benodigde eigen vermogen, dienen als toetsingskader de normen van het Centraal Fonds voor de Volkshuisvesting (CFV).

Op 1 juli 2015 is het Centraal Fonds Volkshuisvesting opgeheven. Met ingang van die datum houdt de nieuw opgerichte Autoriteit woningcorporaties (Aw) toezicht op alle woningcorporaties in Nederland. De Aw ziet, naast het financiële toezicht, ook toe op de governance, integriteit en rechtmatigheid bij corporaties. De Aw is ondergebracht bij de Inspectie Leefomgeving en Transport (ILT).

Bij de beoordeling van de financiële continuïteit gaat het CFV uit van een ondergrens volkshuisvestelijk vermogen plus vpb-beklemming. Het totaal risico plus vpb-beklemming tot en met 2017 bedraagt 17,0% en tot en met 2019 19,0% .

De door het CFV aangepaste solvabiliteit bedroeg over 2014 41,2% (2013: 61,6%). De ongecorrigeerde solvabiliteit bedraagt over 2013 56,0% (2012: 44,0%). Omgerekend per woning beschikt Woondiensten Aarwoude over een volkshuisvestelijk vermogen van € 38.315. Dit bedrag is voldoende om de financiële continuïteit van de corporatie te waarborgen. Alle (batige) middelen, die niet nodig zijn om de financiële continuïteit te waarborgen, worden ingezet ten behoeve van de volkshuisvesting.

Financieel resultaat

x € 1.000	2013	2014	2015
Resultaat uit gewone reguliere bedrijfsvoering	2.230	1.758	3.257
Resultaat verkoop woningen	1.164	2.392	158
Resultaat uit winstbelastingen	-2.330	-1.224	3.121
Waardeveranderingen en afboeking onrendabele investeringen	-1.261	132	963
	-197	3.058	1.257

De volgende zaken zijn van invloed geweest op de uitkomst van het resultaat:

- lagere verkoopopbrengst
- lagere lonen en sociale lasten
- lagere overige bedrijfslasten door onder andere geen saneringsheffing
- hogere waardeveranderingen vastgoedportefeuille
- hogere vennootschapsbelasting



De verwerking van het jaarresultaat 2015 geschiedt als volgt:

Overige reserves x € 1.000			
Onttrekking afwaardering activa	-180		
Terugname afwaardering activa	0		
		-180	
Onttrekking resultaat reguliere bedrijfsvoering		4.400	
Onttrekking resultaat winstbelastingen		-3.121	
			1.099
Bestemmingsreserves x € 1.000			
Toevoeging resultaat projecten		0	
Toevoeging resultaat verkoop woningen		158	
			158
Totale toevoeging			1.257

Vermogenspositie

x € 1.000	2013	2014	2015
Overige reserves	39.042	42.100	43.357

Treasurystatuut

Het beheer van de geldmiddelen geschiedt volgens het door de Raad van Commissarissen goedgekeurde treasurystatuut. Van belang is dat hierin is opgenomen dat in principe risicomijdend moet worden belegd. Beleggingen van liquiditeiten voor maximaal één jaar zullen plaatsvinden in termijndeposito's bij in het statuut met name genoemde banken. Voor beleggingen met een langere looptijd dient een risicoprofiel in acht te worden genomen zoals dat in het statuut is weergegeven.

De current ratio

De current ratio geeft de mate aan waarin de kortlopende schulden uit de vlottende activa kunnen worden betaald.

De current ratio bedraagt 1,34 (2014 2,31).
Woondiensten Aarwoude heeft geen eigen norm aan de current ratio gesteld

Liquiditeit en beleggingen

Ter uitvoering van het treasurystatuut wordt maandelijks een liquiditeitsbegroting voor de komende twaalf maanden opgesteld. Bij de jaarlijkse begroting wordt

een liquiditeitsprognose voor de komende tien jaar overgelegd. Hierdoor bestaat er een goed inzicht in de toekomstige liquiditeit- en financieringsbehoefte.

Liquiditeit

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

Woondiensten Aarwoude heeft ultimo 2015 haar overtollige middelen nog steeds uitstaan op ondernemers deposito's tegen een gunstigere rente bij de ABN AMRO bank dan op de rekening-courant van de huisbankier Bank Nederlandse Gemeenten (BNG).

Financiering

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

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

Over 2015 bedroeg de verschuldigde rente over alle langlopende geldleningen circa € 1,7 miljoen (2014: € 1,7 miljoen). Gerekend over de gemiddelde schuldrestanten van die leningen aan het begin en het einde van het verslagjaar komt dit neer op 4,1% (2014: 3,9%). De schuld van Woondiensten Aarwoude daalt met € 1,7 miljoen en het gemiddelde rentepercentage van de leningenportefeuille blijft nagenoeg gelijk.

Derivaten

In de afgelopen jaren zijn door steeds meer corporaties derivaten gebruikt. Ook het afgelopen jaar zijn weer verschillende corporaties in opspraak geraakt door onzorgvuldig dan wel frauduleus handelen met derivaten.

Woondiensten Aarwoude heeft altijd gekozen voor een behoudende manier van financieren door het aantrekken van langlopende leningen met (bij voorkeur) lange rentevaste perioden en heeft geen derivaten in haar leningenportefeuille. De leningen van

Woondiensten Aarwoude zijn geborgd door het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW). Vooralsnog hebben wij ook niet de ambitie verandering in deze gekozen structuur te brengen.

Renteconversie

Voor 1 lening, groot € 1.043.694,40 (NLG 2.300.000) met een schuldrestant van € 937.468,91 en een rente van 6,86% heeft per 31 maart 2015 een renteconversie plaatsgevonden. De nieuwe rente bedraagt voor deze lening, met een looptijd van 10 jaar 1,03%. De geldlening heeft nog een resterende looptijd van 30 jaar.

De huidige rentepercentages van de geldleningen die in de toekomst converteren lopen uiteen van 2,49% tot 6,75%. Het ongewogen gemiddelde van alle percentages bedraagt 3,90% (2014: 4,03%). Wanneer de kapitaalrente op het huidige niveau blijft zullen de conversies ongetwijfeld tot verdere verlaging van de rentekosten leiden.

Woondiensten Aarwoude is afhankelijk van de leen- en waarborgingscapaciteit van het WSW. Op 18 juni 2015 is bericht ontvangen van het WSW dat Woondiensten Aarwoude op basis van de prognosegegevens voor de

jaren 2015 tot en met 2017 voldoet aan de ‘eisen van kredietwaardigheid’, en dat voor Woondiensten Aarwoude het volume is vastgesteld dat in aanmerking komt voor borging. Voor de jaren 2015 tot en met 2017 bedraagt het volume respectievelijk (2015 € 33,5 mln., 2016 € 38,0 mln. en 2017 € 38,0 mln.).

Waarborgen van geldleningen

Bij besluit van 2 oktober 1998 is Woondiensten Aarwoude als deelnemer toegelaten tot het WSW. Door de gemeenteraden van Nieuwkoop en Kaag en Braassem zijn achtervangbesluiten genomen.

Rentabiliteitswaarde leningen

Met ingang van 2012 is de herziene RJ 645 van kracht. In deze nieuwe richtlijnen is bepaald dat bij het berekenen van de bedrijfswaarde het niet meer is toegestaan om een rentabiliteitswaardecorrectie op de leningenportefeuille toe te passen, omdat de waarde van het vastgoed los moet worden gezien van de financieringsportefeuille van de corporatie.

Waarde van het bezit

Bedrijfswaarde van het woningbezit

Woondiensten Aarwoude waardeert het Kaag en Braassemse gedeelte van het bezit op historische kostprijs, waarbij rekening wordt gehouden met de waarderingregels. Bij het Nieuwkoopse gedeelte van het woningbezit gebeurt dat aan de hand van de overnameprijs van destijds of bij nieuwbouw ook op historische kostprijs. Voor beoordeling van de financiële waarde van de uitkomsten wordt jaarlijks ook de bedrijfswaarde van het woningbezit berekend. In deze bedrijfswaardeberekening worden ook de toekomstige investeringen, sloop en verkoop bestaand bezit voor de eerste vijf jaar meegenomen. Deze vergelijking wordt gemaakt op basis van het Product Markt Combinatie (PMC) niveau. De bedrijfswaarde wordt berekend op basis van het definitieve begrotingsscenario.

Met ingang van het boekjaar 2007 zijn bij Woondiensten Aarwoude PMC's gedefinieerd naar kern. Hierdoor ontstaat een betere aansluiting op het ondernemingsplan ‘Ruimte maken om thuis te geven!’ en de begroting.

Effectief houdt dit in dat de boekwaarde van alle woningen in een kern wordt vergeleken met de bedrijfswaarde van al deze woningen in de kern. Vervolgens wordt op basis van deze totalen per kern bepaald of de bedrijfswaarde ten minste gelijk is aan de boekwaarde. Indien de bedrijfswaarde duurzaam lager is dan de boekwaarde per kern, wordt afgeboekt tot het niveau van deze bedrijfswaarde.

Een waardeverandering is duurzaam als de bedrijfswaardeberekening van een PMC vijf achtereenvolgende jaren negatief is. Wanneer de bedrijfswaardeberekeningen daarna duurzaam positief zijn, moet de afwaardering worden teruggenomen.

Als gevolg van deze nieuwe indeling zijn afboekingen gedaan in het verleden opnieuw beoordeeld en daar waar de afboekingen volgens deze nieuwe indeling niet langer van toepassing bleken te zijn, zijn deze teruggenomen. Nieuw te bouwen woningen worden per project ingepast in de PMC indeling per kern.

Vanaf 2012 past Woondiensten Aarwoude de herziene richtlijnen voor de jaarverslaggeving toe. Dit heeft tot gevolg dat de bedrijfswaarde op een andere manier benaderd wordt dan voorheen, en dat een onderscheid

gemaakt wordt naar verschillende PMC voor Diensten van Algemeen Economisch Belang (DAEB) en niet-DAEB bezit.

In het kader van de gewijzigde richtlijnen is vanaf 2012 voor elke kern sprake van twee PMC's, te weten DAEB en niet-DAEB.

De bedrijfswaarde per 31 december 2015 inclusief de grondwaarde bedroeg € 115,3 miljoen.

Voor de bedrijfswaarde niet-DAEB worden andere parameters gehanteerd dan voor de DAEB bedrijfswaarde.

Bedrijfswaarde per 31 december

x € 1.000.000	2014	2015	Mutatie
DAEB	102,1	106,6	4,5
niet-DAEB	11,7	8,7	3,0/-
Totaal	113,8	115,3	1,5

De belangrijkste veranderingen voor de DAEB bedrijfswaarde zijn:

- oplevering nieuwbouw (+ € 11,8 miljoen)
- een stijging door mutatie niet-DAEB / DAEB (+/+ 2,5 miljoen)
- een daling van de huren (-/- € 1,6 miljoen)
- een daling van overige exploitatie uitgaven (+ 2,3 miljoen)
- een stijging van de onderhoudslasten (-/- € 9,9 miljoen)

De belangrijkste veranderingen voor de niet-DAEB bedrijfswaarde zijn:

- een daling door mutatie DAEB / niet-DAEB (-/- € 2,5 miljoen)
- een daling van de huren (-/- € 0,1 miljoen)
- een stijging van de onderhoudslasten (-/- € 0,4 miljoen)

Verdien capaciteit per 31 december 2015 x € 1.000.000

	Bedrijfs- waarde	Boek- waarde incl. grond	Verdien- capaciteit	%	Bedrag per woning	Gem. bedrijfs waarde per woning
DAEB	106,6	66,9	39,7	59,3	20.802	55.923
niet-DAEB	8,7	6,5	2,2	33,8	35.475	142.398
Totaal	115,3	73,4	41,9	51,1	21.257	58.605

In 2015 heeft een afwaardering ad € 180.488,00 plaats gevonden. Het betrof de niet-DAEB van PMC Leimuiden. Voor genoemd bedrag is een herwaarderingsreserve gevormd.

Waarde voor de onroerende zaakbelastingen

De totale waarde van het woningbezit van Woondiensten Aarwoude voor de heffing van onroerende zaakbelastingen bedraagt € 322,0 miljoen en die van het kantoorpand bedraagt € 0,9 miljoen. Ten aanzien van de woningen in de gemeente Nieuwkoop is geen rekening gehouden met een aftrek van de waarde van de grond die Woondiensten Aarwoude slechts in erfpacht heeft.

Overige investeringen

Naast investeringen voor onroerende zaken in exploitatie en onroerende zaken in ontwikkeling zijn er in het boekjaar 2015 ook investeringen gedaan in onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie. Dit betekent dat er investeringen zijn gedaan om het exploiteren van de woningen mogelijk te maken. In 2015 zijn er uitgaven gedaan ten dienste van onze exploitatie.

Financiële risico's

Financiële claims van derden zijn niet tegen Woondiensten Aarwoude ingesteld. Een financieel risico zou kunnen zijn de bij de privatisering met de gemeente overeengekomen bijdrage (maximaal € 2,3 miljoen of f 5 miljoen op indexbasis prijspeil 31 december 1994) in de eventuele kosten van bodem- en asbestsanering bij het geprivatiseerde woningbezit van de gemeente Kaag en Braassem. Omdat er geen aanwijzingen zijn dat deze verplichting tot werkelijke uitgaven zal leiden, is deze niet afzonderlijk op de balans opgenomen. In de toelichting tot het vermogen hebben wij wel melding gemaakt van deze verplichting. Voor het overige zijn er geen risico's bekend die afbreuk zouden kunnen doen aan de huidige financiële positie van Woondiensten Aarwoude.



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

Grondposities

Woondiensten Aarwoude heeft ultimo 2015 geen grondposities in haar bezit.

Frauderisicoanalyse en interne controle

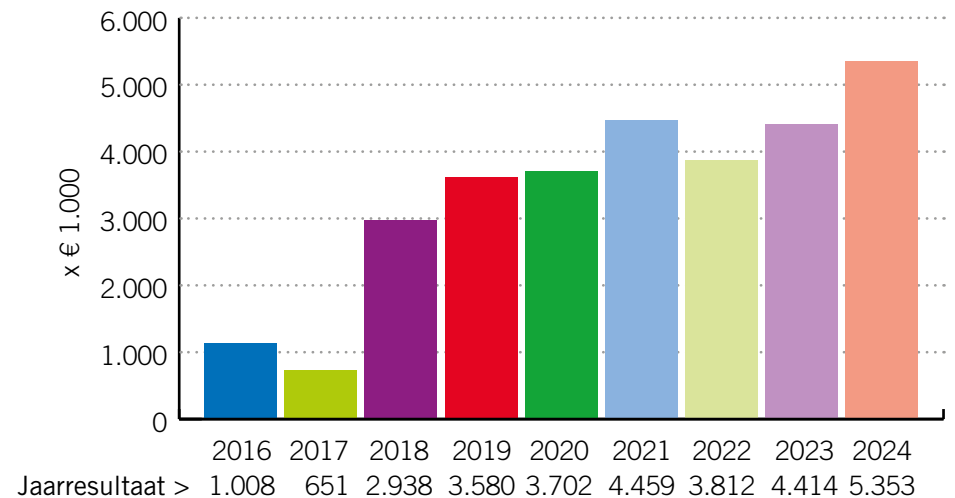
De interne controle wordt periodiek uitgevoerd volgens het interne controleplan. Het interne controleplan is dynamisch en de processen, waarvoor op een later tijdstip interne controle nodig wordt geacht, kunnen aan dit plan worden toegevoegd.

Aan de hand van de interne controle kunnen risico's worden bijgesteld.

Meerjarenperspectief

Op basis van het beleid, verwoord in de begroting 2016, wordt voor dat jaar een positief resultaat van de reguliere exploitatie inclusief vennootschapsbelasting verwacht van € 1.008.000. Voor de jaren 2016 tot en met 2024 is een positief jaarresultaat inclusief vennootschapsbelasting voorzien. Voor een specificatie van de ontwikkeling van het jaarresultaat voor de komende jaren wordt verwezen naar onderstaande grafiek.

Prognose jaarresultaten 2016 tot en met 2024



Effecten voorgenomen regeringsbeleid

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

De voorgenomen verhuurderheffing naar de kennis van heden loopt voor Woondiensten Aarwoude op van € 1.491.000 in 2016 naar € 1.993.000 in 2020. Het aandeel in de saneringssteun bedraagt voor 2016 € 0,00. Voor de jaren 2017 tot en met 2020 houdt Woondiensten Aarwoude rekening met een totale saneringssteun heffing van € 456.000.

Woondiensten Aarwoude heeft in haar projecties rekening gehouden met een matiging van het huurbeleid. De ingerekende stijging van de huurinkomsten bedraagt gemiddeld 1% boven inflatie.

Woondiensten Aarwoude heeft in haar projecties rekening gehouden met een investeringsvolume voor

nieuwbouw huurwoningen in de jaren tot en met 2020 van gemiddeld € 2,5 miljoen per jaar.

Haar gecommitteerde investeringen per 31 december 2015 liggen onder dit bedrag.

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

De Interest-Coverage Ratio (ICR) of rentedekkingsgraad geeft aan hoeveel maal Woondiensten Aarwoude haar rentelasten verdient. De ICR is voor het jaar 2015 4,69 (2014: 3,33).

De Loan to Value geeft de verhouding aan tussen de totaal langlopende schulden en de totale boekwaarde van de activa. De Loan to Value bedraagt voor het jaar 2015 56,6% (2014: 68,4%).

Voor de risicobeoordeling door het WSW wordt de (ontwikkeling in de) operationele kasstromen na 2% aflossingsfictie over de vijf prognosejaren bekeken. Is de kasstroom onvoldoende voor de 2% aflossingsfictie of is de tendens van de kasstromen negatief dan worden er in de regel beperkingen (claims) opgelegd aan het toegekende faciliteringsvolume.

Woondiensten Aarwoude verwacht blijvend te kunnen

voldoen aan de kengetallen ICR, Loan to Value en 2% aflossingsfictie en daarmee toegang te blijven houden tot de kapitaalmarkt. Het bestuur zal de voorgenomen maatregelen in de komende jaren conform de projecties moeten realiseren.

Verbindingen

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

- Vereniging van eigenaren (VVE) De Regenboog;
- Vereniging van eigenaren Hofstedepark;
- Vereniging van eigenaren Aarpark;
- Vereniging van eigenaren Keizerskroon;
- Vereniging van eigenaren Prinsenkroon.

De inkomsten van de vereniging bestaan uit de maandelijks verschuldigde voorschotbijdragen en rente.

De uitgaven bestaan voornamelijk uit servicekosten, verzekeringen, onderhoud en administratiekosten.

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

Ondersteuning aan buitenlandse instellingen

Een toegelaten instelling mag een buitenlandse instelling

jaarlijkse financieel ondersteunen met maximaal 0,3 promille van het beginbalanstotaal. Ultimo 2015 ondersteunt Woondiensten Aarwoude geen buitenlandse instellingen. Daarom zijn uitgaven inzake ondersteuning aan buitenlandse instellingen niet in de jaarrekening verantwoord.

10. Verslag van de Raad van Commissarissen over het jaar 2015

Inleiding

Niet alleen voor de organisatie Stichting Woondiensten Aarwoude (WDA), maar ook voor de Raad van Commissarissen (RvC) van WDA was 2015 een jaar vol beweging. De invoering van de nieuwe Woningwet nam steeds vastere vormen aan en is uiteindelijk gerealiseerd ingaande 01 juli 2015, de uitkomsten van de visitatie zijn besproken met de stakeholders, er is gewerkt aan de invoering van wijzigingen voortvloeiend uit de nieuwe Woningwet en er is gewerkt aan een nieuw ondernemingsplan. Het contact en overleg met stakeholders is intensief geweest en ook is afscheid genomen van de heer S.J.A. Rietbroek, lid RvC, vanwege het bereiken van de maximum zittingsduur. Een uitgebreid overzicht van de wijze waarop en de onderwerpen waarover de RvC zijn toezichthoudende taak heeft vervuld, vindt u in dit Verslag 2015 van de RvC. Hiermee leggen wij verantwoording af over de wijze waarop we als Raad van Commissarissen van Stichting Woondiensten Aarwoude invulling gegeven hebben aan onze taak en maatschappelijke verantwoordelijkheid.

De rol van de RvC: toezichthouder, werkgever, adviseur/klankbord

In zijn rol als interne toezichthouder houdt de Raad van

Commissarissen van WDA toezicht op het functioneren van de directeur-bestuurder van WDA en de algemene gang van zaken binnen WDA. De Raad van Commissarissen geeft de accountant opdracht voor de controle van de jaarstukken en keurt de opdrachtverlening goed voor de visitatie die WDA elke vier jaar laat uitvoeren.

Daarnaast adviseert de raad de directeur-bestuurder gevraagd en ongevraagd en vervult de raad ten opzichte van de directeur-bestuurder de werkgeversrol. Uit dien hoofde (werkgeversrol) is de raad verantwoordelijk voor de benoeming (en eventuele schorsing of ontslag) van de directeur-bestuurder en stelt de raad zijn beoordeling en arbeidsvoorwaarden vast.

Legitimatie

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

De Raad van Commissarissen van WDA heeft een toezichtvisie opgesteld, waarin hij duidelijk maakt waarom de RvC bestaat, wat hij onder goed toezicht verstaat en namens wie hij toezicht houdt. De raad geeft

hierin een antwoord op basisvragen over zijn taakopvatting, doel en functie. De raad beschrijft hierin onder andere dat de RvC en zijn leden vanuit een maatschappelijke betrokkenheid als toezichthouder actief en structureel verantwoording willen afleggen aan interne en externe belanghebbenden.

In een toezichtkader heeft de raad uitgewerkt hoe hij deze visie in de praktijk wil brengen. Het toezichtkader beschrijft op hoofdlijnen het speelveld en de taken van de corporatie en omvat het geheel van spelregels die de Raad van Commissarissen bij het uitoefenen van zijn taken volgt.

Commissies

De RvC heeft dit jaar geen afzonderlijke commissie(s) benoemd anders dan de reeds functionerende remuneratiecommissie. De remuneratiecommissie bereidt namens de RvC de werkgeverstaken voor en houdt jaarlijks een functionerings- en beoordelingsgesprek met de directeur-bestuurder. De RvC, het management en de OR geven de input voor het functioneringsgesprek. De remuneratie valt onder de verantwoordelijkheid van de gehele RvC. Onder het hoofdstuk 'Verslag vanuit werkgeversrol' staat nader omschreven welke werkzaamheden deze commissie in



2015 heeft verricht. De personele samenstelling van de commissie is weergegeven in paragraaf 'Samenstelling RvC'.

Tot de taak van de commissie behoren de volgende activiteiten: het jaarlijks doen van voorstellen aan de Raad betreffende het te voeren bezoldigingsbeleid voor de directeur-bestuurder, de bezoldiging van de directeur-bestuurder, de vergoeding van de leden van de Raad en zijn voorzitter en vicevoorzitter.

Voor meer informatie verwijzen we u naar de website van WDA, rubriek 'Governance'. U vindt hier onder andere de statuten en reglementen, de toezichtvisie, het toezichtkader, het toetsingskader en de profielschetsen RvC.

[Governancecode Woningcorporaties 2015: een vernieuwde code](#)

Op 1 mei 2015 is de vernieuwde Governancecode voor woningcorporaties ingevoerd. Een Governancecode geeft richtlijnen voor goed, verantwoord en transparant bestuur en toezicht. De vernieuwde code is mede opgesteld vanuit het besef dat de kwaliteit en de transparantie van bestuur en toezicht aan hogere normen moeten voldoen. Maatschappelijke en politieke

ontwikkelingen hebben een rol gespeeld bij en zijn van invloed geweest op de herziening van de code, zoals de parlementaire enquête woningcorporaties, de nieuwe Woningwet en aan alle discussies daaromheen.

In de vernieuwde code is er meer aandacht voor cultuur en gedrag, passend bij transparante en integere organisaties. Het belang van (toekomstige) bewoners en andere direct belanghebbenden blijft daarbij voorop staan. De gemeente en de huurdersorganisaties hebben een uitdrukkelijker positie in de nieuwe code.

De besturen van Aedes (Vereniging van Woningcorporaties) en de VTW (Vereniging van Toezichthouders in Woningcorporaties) legden op basis van de bevindingen van de commissie Herziening Governancecode een voorstel voor actualisering van de code aan hun leden voor. Zij stemden massaal vóór de nieuwe code. De vorige code uit 2011 is hiermee in zijn geheel vervallen.

De vernieuwde code kent vijf principes. De principes vullen elkaar aan en moeten in samenhang worden gezien:

- Principe 1: Belang van (toekomstige) huurders of bewoners staat voorop, waar het gaat over waarden en normen die passen bij de maatschappelijke opdracht.
- Principe 2: Bestuur en RvC zijn aanspreekbaar op resultaten.
- Principe 3: Bestuur en RvC zijn geschikt voor hun taak
- Principe 4: Dialoog met (toekomstige) bewoners, gemeente en andere belanghebbende partijen.
- Principe 5: Beheersen van de risico's verbonden aan de activiteiten van de corporatie.

Deze vijf principes van de vernieuwde Governancecode zijn uitgewerkt in zestig bepalingen. De code kent twee typen bepalingen: 'pas toe' en 'pas toe of leg uit'.

In lijn met nieuwe wetgeving en om de kwaliteit en transparantie van handelen van bestuur en RvC te bevorderen mag van een aantal bepalingen niet worden afgeweken, voor die bepalingen geldt uitsluitend 'pas toe'. Dit is bij de betreffende bepalingen in de code weergegeven.

Voor de overige bepalingen geldt dat een corporatie daarvan af kan wijken als dit volgens de betreffende corporatie tot een beter resultaat leidt. Hierbij dient echter nog steeds in de geest van het principe gehandeld te worden en moet de corporatie op inzichtelijke wijze onderbouwen en actief verantwoorden ('leg uit') waarom zij hiervan afwijkt. Indien zij op deze wijze gemotiveerd afwijkt, volgt zij dus ook de code. De vernieuwde code is niet vrijblijvend; het is verplicht de code te volgen voor leden van Aedes en de VTW en dus ook voor WDA en de RvC van WDA. Corporaties kregen tot 1 januari 2016 de tijd om de wijzigingen in te voeren.

[Implementatie governance in verslagjaar](#)

De RvC van WDA onderschrijft de code van harte, past de code volledig toe en wijkt daar niet van af. De Raad heeft zich georiënteerd op de gevolgen van de nieuwe Woningwet voor de governance en met name voor het interne toezicht. In 2016 vindt verdere verdieping plaats. De Raad heeft zijn toezichtvisie, het toezichtkader en toetsingskader aan de hand van de nieuwe code aangepast en vastgesteld. Ook het treasurystatuut is in verband met de gewijzigde beleidsregels over verantwoord beleggen aangepast door de directeur-

bestuurder en goedgekeurd door de RvC. Treasury van de corporatie heeft geen winstoogmerk maar staat ten dienste van het risicobeleid. Bovendien heeft de Raad in januari 2016 zijn goedkeuring verleend aan de aangepaste stichtingsstatuten, deze zijn nu voorgelegd aan de Minister voor de benodigde goedkeuring. De aanpassing van de statuten was onder meer nodig vanwege veranderingen in wet- en regelgeving.

Verslag vanuit de toezichthoudende rol

Toezicht op strategie

De Raad van Commissarissen houdt toezicht op de inhoud van de strategie van de organisatie en de mate waarin deze strategie wordt gerealiseerd. Het opstellen (en ter toetsing voorleggen) van de strategie is een taak van de directeur-bestuurder. Toch is 'de strategie' net zo zeer eigendom van de RvC. Het houden van toezicht en dienen van maatschappelijke belangen kan immers alleen verantwoord geschieden als de koers wordt onderschreven. De Raad is in het najaar van 2015 samen met de directeur-bestuurder en de OR in een sessie van twee aparte dagen bijeengekomen om de uitgangspunten en contouren van het nieuwe strategisch ondernemingsplan door te spreken. Bij de totstandkoming van het ondernemingsplan heeft de directeur-bestuurder de input van de huurdersvertegenwoordiging en de gemeenten gevraagd en verwerkt.

Het nieuw strategisch ondernemingsplan van de directeur-bestuurder is ter vergadering van de RvC behandeld en goedgekeurd in januari 2016. De Raad is content dat in dit nieuwe plan het sociaal gezicht van WDA als huisvester van personen met lage inkomens,

inclusief wonen met zorg, goed tot uiting komt. Ook is er aandacht voor duurzaam onderhoud en de kwaliteit van de woningen.

Besluiten

De RvC heeft in 2015 in totaal zeven maal vergaderd, waarvan vijf reguliere vergaderingen in aanwezigheid van de directeur-bestuurder waren. Tijdens deze reguliere vergaderingen zijn onder andere besproken: de algemene gang van zaken binnen WDA, financiën waaronder de jaarrekening en de begroting, treasurystatuut, integriteit, de maatschappelijke opgave van WDA, het volkshuisvestelijk beleid, nieuw ondernemingsplan, procedure benoeming nieuwe commissaris en ontwikkelingen wet- en regelgeving. Hieronder staan de besluiten die door de raad genomen zijn:

- 2015.05.01 Goedkeuring jaarrekening 2014 inclusief alle bijlagen
- 2015.05.02 Goedkeuring verkoop Bateweg 1 in Woubrugge
- 2015.05.03 Goedkeuring Treasurystatuut i.v.m. wijzigende beleidsregels verantwoord beleggen
- 2015.05.04 Goedkeuring mandaat

begrotingsoverschrijding van 150.000 euro t.b.v. de invoering van de herzieningswet.

- 2015.05.05 Besluit benoeming mevrouw J.S. Duttonhofer als waarnemend voorzitter met ingang van 1 september 2015.
- 2015.09.01 Besluit van de RvC om geen finale kwijting te verlenen aan de leden van de RvC, de heer S. Rietbroek en de directeur-bestuurder.
- 2015.11.01 Goedkeuring begroting 2016.
- 2015.11.02 Vaststellen toezichtvisie, toezichtkader en toetsingskader.

Toezicht op de implementatie

De hernieuwde Woningwet is per 1 juli 2015 van kracht geworden. Met de Woningwet zijn belangrijke hervormingen doorgevoerd die erop gericht zijn dat woningcorporaties hun rol kunnen voortzetten en zich hierbij richten op hun kerntaak: het huisvesten van de doelgroep. De RvC heeft toezicht gehouden op de invoering van de wet- en regelgeving door zich regelmatig te laten voorlichten en informeren over de voortgang van de implementatie binnen WDA. Als voorbereiding op deze taak heeft de RvC onder andere



in mei 2015, samen met de RvT van Rijnhart Wonen en de directeur-bestuurders van beide organisaties, een cursus gevolgd over de nieuwe Woningwet en de gevolgen daarvan. Daarin is een tijdstabel aangereikt met de relevante data waarop de wijzigingen binnen de organisatie moeten zijn doorgevoerd.

[Scheidingsvoorstel DAEB- en niet-DAEB](#)

Nieuwe wet- en regelgeving verplichten corporaties om uiterlijk 1 januari 2017 een ontwerpvoorstel in te dienen voor de scheiding van het woningbezit in DAEB en niet-DAEB (Diensten van Algemeen Economisch Belang). Dit ontwerpvoorstel dient de strategische uitgangspunten te omvatten, waaronder de verdeling van bezit in DAEB en niet-DAEB. Op basis van de goedgekeurde jaarrekening dient dan uiterlijk op 1 mei 2017 een definitief scheidingsvoorstel ingediend te worden. De scheiding zelf vindt daadwerkelijk plaats per 1 januari volgend op het besluit van de Autoriteit. Het woningbezit van WDA geeft geen aanleiding tot het maken van een scheidingsvoorstel.

[Indienen voorstel woningmarktregio](#)

Eveneens op basis van nieuwe wet- en regelgeving kunnen gemeenten kunnen vanaf 1 januari 2016 een

voorstel voor een woningmarktregio doen. Corporaties kunnen daarop een zienswijze indienen. Het beoogd resultaat is dat elke corporatie één regio als kernwerkgebied krijgt. Buiten dat kernwerkgebied mag geen uitbreidingsnieuwbouw plaatsvinden, tenzij voor deze regio ontheffing wordt verleend. Bestaand bezit mag wel behouden worden en het slopen en ter plaatse nieuw bouwen van woningen blijft toegestaan. Het woningbezit van WDA is verdeeld over twee gemeenten, te weten Gemeente Kaag en Braassem en Gemeente Nieuwkoop.

Samenwerkingsverbanden

WDA heeft goede samenwerkingsafspraken met corporaties in de regio. Deze afspraken hebben echter niet geleid tot het vormen van een samenwerkingsverband. WDA heeft ook geen andersoortige samenwerkingsverbanden.

Toezicht op financiële en operationele prestaties

In het jaarverslag rapporteert de directeur-bestuurder over de gerealiseerde maatschappelijke, operationele en financiële resultaten van de corporatie. Daarbij wordt ook aandacht gegeven aan de doelmatigheid van de corporatie (efficiëntie) en de mate waarin de corporatie

in staat is haar maatschappelijke taak op langere termijn te vervullen (continuïteit). Het jaarverslag wordt openbaar gemaakt.

De Raad van Commissarissen ontvangt periodiek informatie over het investeringsprogramma van WDA. Hierin wordt aangegeven welke initiatieven WDA wil ontplooiën op het gebied van onder andere nieuwbouw, renovatie, sloop, aankoop en verkoop van woningen en eventueel ander vastgoed, teneinde de gewenste opbouw van de vastgoedportefeuille te bereiken. De meerjarenbegroting heeft betrekking op de ontwikkeling van de financiële positie van de organisatie in de komende tien jaar. De jaarlijkse begroting bevat de operationele en financiële doelstellingen van WDA voor het betreffende jaar.

In november 2015 heeft de Raad van Commissarissen de begroting 2016 goedgekeurd. Hierbij werd ook gerapporteerd over de wijze waarop WDA voldoet aan de financiële ratio's van CFV-ILT/Aw en WSW. De pijlers van de financiële sturing van WDA staan beschreven in het jaarverslag.

Waardering op marktwaarde

De waardering op marktwaarde is opgevraagd in de dVi over 2015. Waardering op marktwaarde zal voor het

eerst plaatsvinden over het jaar 2016 (startbalans 2016). De methodiek van marktwaardering is bij Ministeriële regeling gepubliceerd per 1 juli 2015. De te hanteren parameters voor marktwaardering zijn in het vierde kwartaal van 2015 geactualiseerd, zodat de methode geijkt is met transactiegegevens uit het jaar 2015.

[Jaarverslag, jaarrekening, accountantsverslag](#)

In de vergadering van de Raad van Commissarissen op 21 mei 2015 zijn de jaarrekening en het jaarverslag 2014 (tevens volkshuisvestingsverslag) van WDA met de accountant besproken. Nadat is kennisgenomen van de controleverklaring van de accountant heeft de Raad van Commissarissen op 21 mei 2015 de jaarrekening en het jaarverslag 2014 goedgekeurd. Tevens is de managementletter van de externe accountant ter beschikking gesteld aan de Raad van Commissarissen. De conclusie luidt dat de interne beheersing van voldoende niveau is en er geen significante tekortkomingen zijn gesignaleerd. De bevindingen van de accountant zijn vastgelegd in het accountantsverslag 2014. De door PwC vermelde verbeterpunten in dit verslag worden door de organisatie meegenomen.

[Toezicht op volkshuisvestelijke en maatschappelijke prestaties](#)

De volkshuisvestelijke en maatschappelijke prestaties van WDA worden regelmatig besproken tijdens de vergaderingen van de RvC. Gevraagd en ongevraagd rapporteert de directeur-bestuurder hierover aan de Raad. Betreffende de efficiency binnen en continuïteit van WDA deelt de Raad de mening van de directeur-bestuurder dat dit op orde is.

Naar het beeld van de RvC voldoet het volkshuisvestelijk verslag aan de vereisten met betrekking tot het gebied van de volkshuisvesting. De toewijzing van woongelegenheden vindt verantwoord plaats. De huurdersorganisatie wordt actief betrokken en geraadpleegd. Ook met de gemeenten vindt actief en regelmatig overleg plaats.

Volgens de nieuwe Woningwet dient WDA jaarlijks voor 1 juli aan de gemeenten en huurdersorganisatie een ‘bod’ uit te brengen waarin WDA de voorgenomen werkzaamheden voor de komende jaren voorlegt. Voor 2015 geldt een uitzondering, dan moet het uiterlijk voor 1 november 2015 geschieden. De verplichting tot het uitbrengen van een ‘bod’ en het maken van prestatieafspraken geldt alleen als de gemeente een

woonvisie of volkshuisvestingsbeleid heeft opgesteld. Zowel Gemeente Kaag en Braassem als Gemeente Nieuwkoop hebben aan WDA schriftelijk te kennen gegeven dat zij in 2016 een woonvisie zullen opstellen en dat WDA in 2015 niet wordt gehouden aan de verplichting om voor 1 november 2015 een ‘bod’ uit te brengen. De Raad kan zich vinden in het standpunt van de gemeenten.

Volkshuisvestelijk verslag

Uit het volkshuisvestelijk verslag opgesteld door de directeur-bestuurder blijkt dat WDA zich houdt aan de wettelijke begrenzing van haar taken en laat WDA zien op welke manier uitvoering wordt gegeven aan afspraken die zijn gemaakt met gemeenten en de huurdersorganisatie. Ook geeft WDA in dit verslag inzicht in de wijze waarop overleg wordt gevoerd met de stakeholders en legt WDA daarin verantwoording af over de toewijzing van woningen.

De Raad constateert dat wij met elkaar onze volkshuisvestelijke taken in de twee gemeenten goed uitvoeren.

Klachtenbehandeling

De directeur-bestuurder heeft aan de Raad van

Commissarissen verslag uitgebracht over klachtenbehandeling en de werkzaamheden van de ingestelde externe klachtencommissie. De directeur-bestuurder rapporteert via kwartaalrapportages en het jaarverslag over ingediende klachten bij de onafhankelijke klachtencommissie. Zowel in 2014 als 2015 is geen enkele klacht ingediend bij de onafhankelijke klachtencommissie. De reglementen vindt u op de website.

Visitatie

In 2014 heeft WDA zich laten visiteren door EY. De RvC heeft de in het rapport genoemde verbeterpunten voor de RvC meegenomen in haar zelfevaluatie van december 2014 en doorgevoerd in 2015. De zelfevaluatie van de RvC in 2015 heeft plaatsgevonden onder leiding van een extern deskundige. De toezichtvisie, het toezichtkader en toetsingskader zijn geformaliseerd. De directeur-bestuurder heeft alle stakeholders uitgenodigd om op 16 februari 2015 het visitatierapport 2014 en ieders zienswijze op dit rapport gezamenlijk te bespreken. De RvC was bij deze bijeenkomst aanwezig. De bijeenkomst was druk bezocht en er werden veel vragen gesteld. Er was een open sfeer waarin mensen vragen durfden te stellen. De

directeur-bestuurder en de organisatie kregen complimenten voor de open opstelling van de directeur-bestuurder en de toelichting vanuit de organisatie.

[Toezicht op stakeholderdialog](#)

In de vergaderingen van de RvC informeert de directeur-bestuurder de raad regelmatig over de omgang met en de participatie en invloed van belanghebbenden, zoals gemeenten en huurdersorganisatie. Naar de mening van de raad is er ruim voldoende en goed contact tussen de directeur-bestuurder en de stakeholders. Zowel in het visitatietraject als bij het traject naar het ondernemingsplan zijn de gemeenten en de huurdersorganisatie als primaire belanghebbenden geraadpleegd. Dit is ook vastgelegd in het ondernemingsplan en met de Raad van Commissarissen besproken. Verslagen van bijeenkomsten met deze partijen over het ondernemingsplan alsmede het advies van de huurdersorganisatie zijn aan de Raad van Commissarissen ter beschikking gesteld. Bij de stakeholdersbijeenkomst wordt een breder gezelschap aan belanghebbenden uitgenodigd, zoals gemeenteraadsleden, leden van dorpsraden, zorg- en welzijnsorganisaties, politie, organisaties van ouderen en mensen met een beperking. Begin 2015 vond een

stakeholdersbijeenkomst plaats over de uitkomsten van het visitatierapport. De Raad van Commissarissen was hierbij aanwezig.

Om dit proces van de stakeholderdialog verder te verankeren zal de directeur-bestuurder een lijst van belanghebbenden samenstellen en de mate van contact met deze belanghebbenden.

De RvC heeft zich ook georiënteerd over wat er onder de gemeenten, de huurdersorganisatie en andere stakeholders leeft. De RvC heeft in het verslagjaar zelf een rol gehad in de stakeholderdialog tijdens de bijeenkomst over het visitatierapport en in het proces van het maken van prestatieafspraken door het bijwonen van de voor de gemeenteraden georganiseerde informatiebijeenkomsten over de totstandkoming van de woonvisie van de betreffende gemeenten. De Raad wil naar de stakeholders toe waar mogelijk een actieve rol vervullen.

Beide gemeenten hebben aangegeven hun woonvisie te willen actualiseren en pas daarna nieuwe prestatieafspraken te willen maken. De bestaande prestatieafspraken met beide gemeenten lopen door.

Toezicht op risicobeheersing

Interpretatie bedrijfsrisico's Raad van Commissarissen

Tegelijkertijd met het meerjarenplan bespreekt de Raad van Commissarissen het financiële risicoprofiel van WDA. Dit profiel benoemt en kwantificeert risico's die WDA loopt op het gebied van vastgoed, maatschappij, klant, organisatie en financiën. De Raad van Commissarissen is – na beoordeling van de informatie die van de directeur-bestuurder is ontvangen en na het overleg met de accountant – van oordeel dat WDA in voldoende mate rekening houdt met de diverse risico's en daarop stuurt.

Bij risicomanagement zijn twee elementen van belang: De kans dat een risico zich voordoet en de impact van het risico. Woondiensten Aarwoude is een overzichtelijke organisatie met beheersbare risico's. De organisatie is zowel qua kasstromen als solvabiliteit gezond en weerbaar. De risico's die verbonden zijn aan het verhuren en beheren van sociale huurwoningen zijn relatief laag. De grootste risico's zijn verbonden aan het ontwikkelen van projecten. Woondiensten Aarwoude kiest hier voor een zo laag mogelijk risicoprofiel. Zo koopt zij geen grond aan zonder dat er zekerheid

bestaat over een woonbestemming en ontwikkelt zij alleen nog maar sociale huurwoningen in het DAEB segment. Via het investeringsstatuut en aanbestedingsbeleid is het risicoprofiel vastgelegd en bij concrete investeringsvoorstellen wordt in een risicoparagraaf aandacht besteed aan de risico's van investeringen. Bij de begroting wordt nadrukkelijk stil gestaan bij de lange termijn ontwikkeling.

Toezicht op verbindingen

Er is geen sprake van verbindingen en er zijn dit jaar ook geen initiatieven of anderszins genomen om te komen tot verbindingen.

Opdrachtgeverschap externe auditor

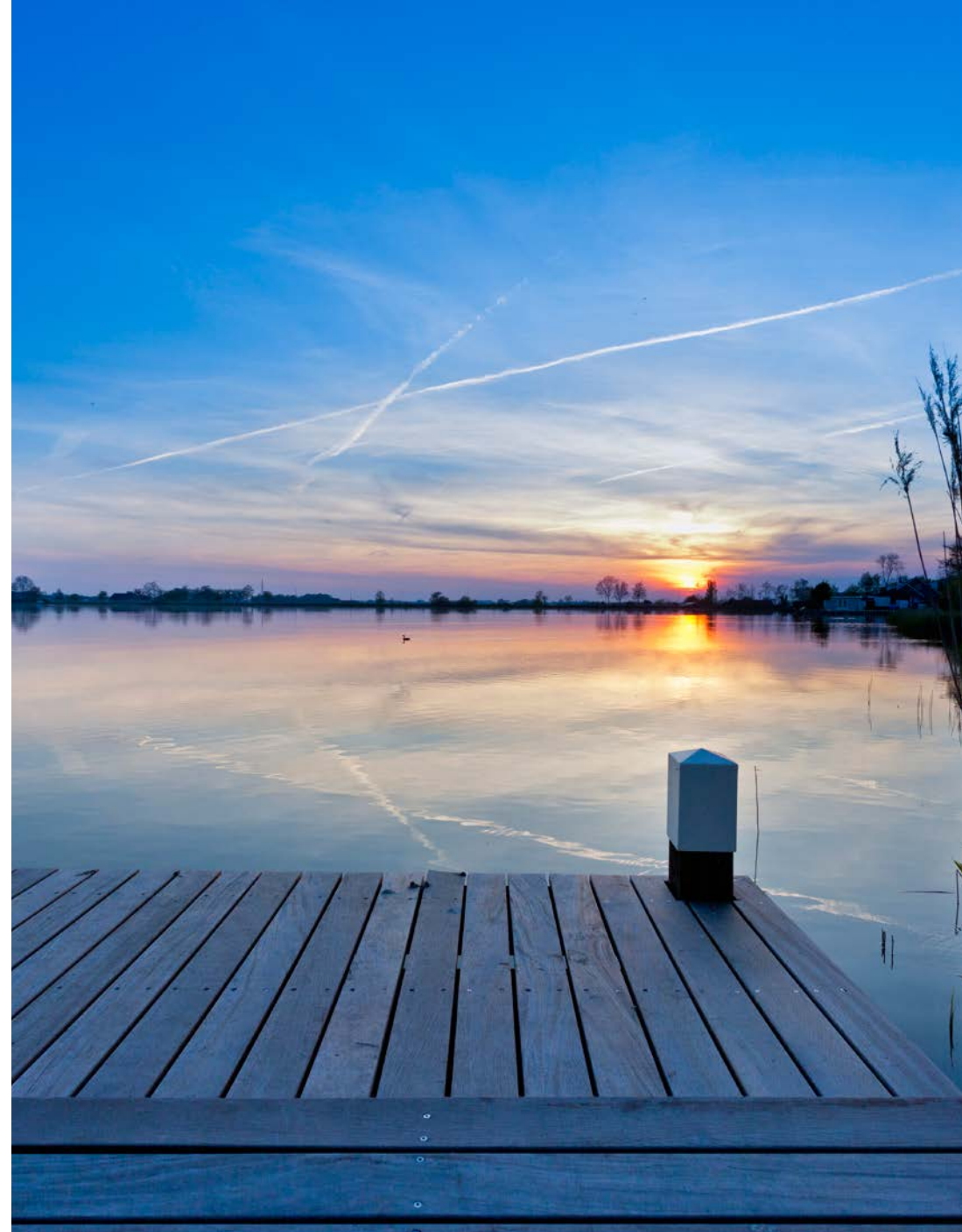
Benoeming accountant

De accountant wordt benoemd door de RvC na advies van de directeur-bestuurder. Uit het oogpunt van een goede governance is WDA in 2010 overgestapt naar PwC als nieuwe accountant. Vanwege de forse impact van de nieuwe wet- en regelgeving is besloten, mede na een positief advies van de directeur-bestuurder en het hoofd bedrijfsvoering, om het contract met PwC met 1 jaar te verlengen.

In de loop van 2016 zal op basis van een volledige evaluatie bekeken worden of er sprake zal zijn van een herbenoeming of een nieuwe selectieprocedure.

Conclusies toezichhoudende rol

De RvC meent dat hij voldoende inzicht en informatie heeft in de organisatie en de bedrijfsvoering en dat mede daarom de toezichhoudende rol op een gedegen en professionele wijze wordt vormgegeven.



Verlag vanuit de werkgeversrol

Invulling werkgeversrol voor bestuur

De Raad besluit over benoeming, beoordeling en beloning, schorsing en ontslag van de directeur-bestuurder. De Raad heeft op grond daarvan tot taak periodiek het functioneren van de directeur-bestuurder te beoordelen. De directeur-bestuurder van WDA is in vaste dienst. Dit brengt met zich mee dat de directeur-bestuurder jaarlijks beoordeeld wordt op het functioneren. De werkgeversrol vraagt een bepaalde houding van de RvC in de relatie met en de beoordeling van de directeur-bestuurder. Daarbij streeft de RvC naar een gezond evenwicht tussen vertrouwen en controle, het vinden van de juiste toon en het gebruiken van ervaring en intuïtie.

Topstructuur, profiel directeur-bestuurder en benoeming

WDA heeft een eenhoofdig bestuur. Met de directeur-bestuurder is een arbeidsovereenkomst gesloten conform het in het 'Advies van de Commissie Arbeidsvoorwaarden Statutair Directeur Woningcorporaties' (commissie Izeboud) opgenomen model. Wat betreft de beloning valt Woondiensten Aarwoude vanaf 1 januari 2014 in functiezwaarte groep C van de WNT staffel.

Beoordelingskader en beoordeling directeur-bestuurder

De RvC hanteert het ondernemingsplan mede als toetsingskader voor de beoordeling van de directeur-bestuurder. Voor beoordeling van het functioneren van de directeur-bestuurder is door de RvC een beoordelingsdocument gemaakt waarbij beoordeeld kan worden met zwak, voldoende, goed of uitstekend, op de volgende punten:

- tijdige en op kwalitatief voldoende niveau aanlevering van beleidsvoornemens;
- vakinhoudelijke kennis m.b.t. volkshuisvesting en management;
- het vermogen om afwijkende (crisis) situaties te beoordelen en hanteren;
- communicatieve instelling t.o.v. RvC;
- begroting gerealiseerd;
- realisatie beleid- en activiteitenplannen;
- projecten gerealiseerd;
- communicatieve instelling t.o.v. medewerkers;
- onderhoud relaties met politiek / overheid;
- onderhoud relatie met bewoners / -groepen;
- onderhoud met commerciële relaties;
- communicatieve instelling t.o.v. extern;
- realisatie personeelsbeleid;
- delegeren;
- organisatorische kwaliteiten;
- coaching.

De remuneratiecommissie van de Raad van Commissarissen heeft in het verslagjaar een voortgangsgesprek gevoerd met de directeur-bestuurder en zijn functioneren met hem besproken. Voorafgaand aan het beoordelingsgesprek heeft de voltallige Raad van Commissarissen het functioneren besproken. Ieder lid van de RvC heeft afzonderlijk de directeur-bestuurder op bovengenoemde punten beoordeeld. Daarnaast zijn ook de OR en het managementteam geraadpleegd. Deze individuele beoordelingen van de RvC en de input van de OR en het MT zijn vervolgens in de vergadering van de RvC besproken. De input van de RvC, het management en de OR is gebruikt voor het functioneringsgesprek met de directeur-bestuurder dat door de remuneratiecommissie op 4 augustus 2015 is gehouden. Het remuneratieverslag met de beoordeling van de directeur-bestuurder over 2015 en de beloning voor 2016 is op 15 december 2015 door de remuneratiecommissie met de directeur-bestuurder besproken. De aan het begin van 2015 met de directeur-bestuurder gemaakte aandachtspunten en afspraken zijn met positief resultaat opgepakt en afgerond. In dit gesprek zijn met de directeur-bestuurder tevens nieuwe afspraken gemaakt voor het jaar 2016. De eindbeoordeling voor de directeur-bestuurder over

2015 is goed tot uitstekend. De RvC heeft veel waardering voor de grote inzet van de directeur-bestuurder bij de totstandkoming van het nieuwe ondernemingsplan, de realisatie van een efficiënte organisatie, de bespreking van het visitatierapport met de stakeholders, de implementatie van nieuwe wet- en regelgeving en het adequaat inspelen op de actuele ontwikkelingen, zowel landelijk als regionaal. De financiële positie van WDA is goed. WDA ligt goed op koers met het realiseren van de volkshuisvestelijke prestaties. De samenwerking tussen de Raad van Commissarissen en de directeur-bestuurder is effectief.

[Beloningskader en beloning](#)

Ook in 2015 heeft de RvC zich gehouden aan de Wet Normering bezoldiging Topfunctionarissen publieke en semipublieke sector (WNT) die eind 2013 door minister Blok is vastgesteld en geldt vanaf 1 januari 2014. In deze door de minister vastgestelde WNT wordt aangegeven dat het salaris van de directeur-bestuurder gekoppeld wordt aan de functiezwaarte van de corporatie. Ook in 2015 valt Woondiensten Aarwoude in bezoldigingsklasse C van de WNT staffel. Het salaris van de directeur-bestuurder valt met ingang van 1 januari 2014 onder het overgangsrecht van de WNT. Deze

periode eindigt per 31 december 2017.

De WNT verbiedt het toekennen van bijzondere beloningen. Ondanks de goede tot uitstekende beoordeling van de RvC voor de directeur-bestuurder over 2015 kent de RvC deze dan ook niet toe.

Het TVI (Totaal Vast Inkomen) van de directeur-bestuurder bleef in 2015 gelijk aan het salaris van 2014 (en 2013), namelijk € 112.188,00 en passend binnen het voor de functie geldende overgangsrecht behorend bij de WNT staffel. Dit bedrag is inclusief vakantietoelage en eventuele eindejaarsuitkering en zonder variabele beloning en exclusief onkostenvergoeding en pensioenafdracht.

Het totale bruto salaris van de directeur-bestuurder over het jaar 2015 bedroeg € 112.188,00. De RvC bespreekt en stelt het salaris van de directeur-bestuurder volgens de vigerende WNT normen voor het jaar 2016 vast.

Het salaris blijft ongewijzigd.

Organisatiecultuur en integriteit

Vanuit de werkgeversrol constateert de RvC dat binnen de organisatie sprake is van een integere en open cultuur waarbinnen ruimte is voor reflectie en tegenspraak. Naar het oordeel van de RvC is de directeur-bestuurder zich bewust van zijn

voorbeeldfunctie en draagt zijn feitelijk gedrag bij aan de gewenste organisatiecultuur. Zo wordt de OR en het MT steeds betrokken bij de beoordeling van het functioneren van de directeur-bestuurder en worden de agenda en de verslagen van de vergaderingen van de OR met de directeur-bestuurder aan de RvC gezonden. Ook is afspraak dat deze vergaderingen desgewenst door een vertegenwoordiging van de Raad kunnen worden bijgewoond.

Conclusie werkgeversrol

De RvC meent dat de werkgeversrol op een gedegen en professionele wijze wordt vormgegeven.

Verslag vanuit de klankbordfunctie

De signaal- en klankbordfunctie voor de directeur-bestuurder is ook een van de taken van de Raad van Commissarissen. Dit betekent voor de leden van de Raad van Commissarissen dat zij over de juiste kwaliteiten dienen te beschikken om deze functies goed uit te oefenen, zoals: inlevingsvermogen, het bewaren van de juiste afstand en overzicht kunnen hebben in de grote lijnen zonder hierbij de noodzakelijke details uit het oog te verliezen. De Raad van Commissarissen, individueel en als college, moet in staat zijn de directeur-bestuurder met gezag en respect te begeleiden en waar nodig een spiegel voor te houden.

In het verslagjaar heeft de directeur-bestuurder op eigen initiatief in voorkomende gevallen gebruik gemaakt van deze functie van de Raad. Zoals bij de totstandkoming van het nieuwe ondernemingsplan, de invulling van prestatieafspraken en oriëntatie op nieuwe projecten.

Er hebben in 2015 periodiek overleg en klankbord-gesprekken plaatsgevonden tussen de voorzitter van de RvC en de directeur-bestuurder. Tijdens deze gesprekken is op hoofdlijnen de dagelijkse gang van

zaken besproken en is door de directeur-bestuurder informatie verstrekt over lopende en nieuwe projecten. In een open en zakelijke sfeer zijn de ontwikkelingen van de corporatie besproken. De verstandhouding tussen de directeur-bestuurder en de RvC kan als professioneel en goed worden aangemerkt.

Over de Raad van Commissarissen

Samenstelling

Volgens de Statuten bestaat de RvC uit maximaal vijf leden, waarvan twee voorkeurscommissarissen, aan te wijzen door de huurdersorganisatie op basis van bindende voordracht.

Profielchetsen

De Raad van Commissarissen is samengesteld op basis van het volgende algemeen profiel:

- een helicopterview, analytisch vermogen en het kunnen onderscheiden van hoofd- en bijzaken (denkniveau ten minste HBO);
- het op hoofdlijnen kunnen functioneren als een klankbord voor de directeur-bestuurder op diverse (deel-) terreinen van het beleid;
- kennis en ervaring met bestuurlijke besluitvormingsprocessen;
- inzicht in strategische afwegingsprocessen;
- het kunnen werken in teamverband;
- algemene interesse voor de samenleving en de volkshuisvesting in het bijzonder;
- affiniteit met de doelstelling van de corporatie;

- het beschikken over eigenschappen als discussievaardigheid, vergadervaardigheid, besluitvaardigheid en communicatievaardigheid.

Verder gelden voor de werving van leden specifieke profielen voor diverse specifieke deskundigheden om het brede spectrum van de woningcorporatie te kunnen overzien. De profielschets is op 21 mei 2015 geëvalueerd en ongewijzigd vastgesteld als gevolg van de werving van een nieuwe commissaris. De profielschetsen zijn beschreven in het reglement van de RvC. Op de website van WDA zijn het RvC reglement en de vastgestelde profielen gepubliceerd. Het functioneren van de Raad is gediend bij een goede teamsamenstelling en diversiteit; ook op dit gebied zijn in het profiel criteria opgenomen. De RvC is van mening dat de profielschets en de hierin opgenomen competenties, deskundigheden en ervaringen goed zijn uitgebalanceerd en mede zijn gebaseerd op de door de VTW opgestelde criteria voor goed intern toezicht.

Benoeming

Zoals eerder vermeld heeft de RvC dit jaar afscheid genomen van de heer S.J.A. Rietbroek, lid en vicevoorzitter, vanwege het bereiken van de maximale



zittingstermijn. WDA is de heer Rietbroek erkentelijk voor zijn betrokkenheid, werklust en collegialiteit waarmee hij invulling heeft gegeven aan zijn toezichthoudende rol en taken.

De raad is in het voorjaar gestart met de voorbereiding van de wervings- en selectieprocedure. Na bespreking van de profielschets, gewenste deskundigheid en vacaturetekst in de RvC is de vacature op de website van de corporatie gepubliceerd en openbaar gemaakt via advertenties in regionale en landelijke kranten. Er was geen sprake van werving van een voorkeurscommissaris. De gewenste deskundigheid was gedegen kennis van de volkshuisvesting en kennis van en binding met de regio. Uit de 45 sollicitanten zijn 6 kandidaten uitgenodigd voor een gesprek met de voltallige RvC. In november is de heer A.W. Debets benoembaar geacht en heeft de RvC bij de Autoriteit woningcorporaties een aanvraag ingediend voor een zienswijze (op basis van artikel 30 van de Woningwet 2015) op de geschiktheid en de betrouwbaarheid bij benoeming van de heer A.W. Debets als lid van de Raad van Commissarissen. Op 17 december 2015 is de positieve zienswijze ontvangen en de heer Debets is op 20 januari 2016 benoemd tot commissaris in de RvC. De RvC meent met zijn benoeming een uitstekende

opvolger te hebben gevonden, die niet alleen bijdraagt aan de ervaring en deskundigheid van de raad maar ook aan zijn diversiteit.

Schema samenstelling & rooster van aftreden

De Raad van Commissarissen was in 2015 als volgt samengesteld:

Voorzitter RvC

Naam:	J.W. Snik
Geslacht:	man
Woonplaats:	Leiden
Geboortejaar:	1948
Hoofdfunctie:	gepensioneerd
Nevenfunctie(s):	lid Raad van Toezicht PROOLEIDEN (Stichting Openbaar Primair en Speciaal Onderwijs te Leiden)
<i>Educatie</i>	
PE-punten in verslagjaar:	9
<i>Benoeming</i>	
Aanvang 1e termijn:	01-08-2010
Aanvang 2e termijn:	01-01-2011
Aanvang 3e termijn:	01-01-2015
Einde huidige termijn:	01-08-2018
Herbenoembaar:	Nee
<i>Rol</i>	
Voorzitter:	m.i.v. 01-08-2010
Voorzitter remuneratiecommissie:	van 01-08-2010 t/m 27-11-2015
Lid remuneratiecommissie:	m.i.v. 27-11-2015
<i>Profiel</i>	
Deskundigheid:	Organisatorisch, bestuurlijk, management
Specifieke deskundighe- den:	Bestuurlijke ervaring en kennis van het onderwijs.
Onafhankelijkheid:	ja

Leden RvC

Naam:	S.J.A. Rietbroek
Geslacht:	man
Woonplaats:	Den Haag
Geboortejaar:	1960
Hoofdfunctie:	zelfstandig architect
Nevenfunctie(s):	geen
<i>Educatie</i>	
PE-punten in verslagjaar:	6
<i>Benoeming</i>	
Aanvang 1e termijn:	01-09-2007
Aanvang 2e termijn:	01-01-2012
Einde huidige termijn:	01-09-2015
Herbenoembaar :	Nee
<i>Rol</i>	
Vicevoorzitter:	van 01-01-2009 tot 01-09-2015
<i>Profiel</i>	
Deskundigheid:	Vastgoed & Woningmarkt
Specifieke deskundigheden:	bouwkundig ir.
Onafhankelijkheid:	ja

Naam:	J.S. Duttenhofer
Geslacht:	vrouw
Woonplaats:	Duivendrecht
Geboortejaar:	1958
Hoofdfunctie:	juridisch adviseur
Nevenfunctie(s):	lid Raad van Toezicht Stichting Montessori Scholen Amsterdam; plaatsvervangend voorzitter LKC (Landelijke Klachten Commissie voor het onderwijs); lid Raad van Toezicht Stichting Esprit Scholen; voorzitter klachtencommissie Stichting Voortgezet Onderwijs Amsterdam-Zuid, voorzitter Raad van Commissarissen Gezinsupport.nu BV
<i>Educatie</i>	
PE-punten in verslagjaar:	15
<i>Benoeming</i>	
Aanvang 1e termijn:	01-07-2010
Aanvang 2e termijn:	01-07-2014
Einde huidige termijn :	01-07-2018
Herbenoembaar :	Nee
<i>Rol</i>	
Vice-voorzitter:	m.i.v. 20-01-2016
<i>Profiel</i>	
Deskundigheid:	juridisch
Onafhankelijkheid:	ja

Naam:	R.J. Klein
Geslacht:	man
Woonplaats:	Leimuiden (gemeente Kaag en Braassem)
Geboortejaar:	1974
Hoofdfunctie:	planontwikkelaar en projectmanager Maatschappelijk Vastgoed en teammanager bij Grontmij Nederland B.V. tot 31-01-2015 Projectmanager bij OLCO Maatschappelijk Vastgoed per 01-01-2016
Nevenfunctie(s):	geen
<i>Educatie</i>	
PE-punten in verslagjaar:	13
<i>Benoeming</i>	
Aanvang 1e termijn:	01-01-2010
Aanvang 2e termijn :	01-01-2014
Einde huidige termijn:	01-01-2018
Herbenoembaar:	Nee
<i>Rol</i>	
Lid remuneratiecommissie:	Voorzitter remuneratiecommissie m.i.v. 27-11-2015; lid remuneratiecommissie van 01-08-2010 tot 27-11-2015
<i>Profiel</i>	
Deskundigheid:	Vastgoed, Projectontwikkeling en Grondzaken
Specifieke deskundigheden:	financiën, bouwkundig ir., Real Estate
Onafhankelijkheid:	ja

Naam:	A.J.H. van Straten-Hagen
Geslacht:	vrouw
Woonplaats:	Hilversum
Geboortejaar:	1970
Hoofdfunctie:	Manager Financiën bij Stichting Dudok Wonen
Nevenfunctie(s):	Nyenrode Business Universiteit Bachelorscriptie begeleider/ examinator
<i>Educatie</i>	
PE-punten in verslagjaar:	22
<i>Benoeming</i>	benoemd op voordracht huurdersvertegenwoordiging
Aanvang 1e termijn:	19-11-2013
Einde huidige termijn:	19-11-2017
Herbenoembaar:	Ja
<i>Rol</i>	
<i>Profiel</i>	
Deskundigheid:	Financiën
Specifieke deskundigheden:	Register accountant (RA)
Onafhankelijkheid:	ja

Vanaf 20 januari 2016 is benoemd als lid van de Raad van Commissarissen:

Naam:	A.W. Debets
Geslacht:	man
Woonplaats:	Alphen aan den Rijn
Geboortejaar:	1975
Hoofdfunctie:	Portefeuillemanager Woningstichting Portaal
Nevenfunctie(s):	Secretaris CAS Alphen, lid Klankbordgroep ouders basisschool Via Nova Alphen a/d Rijn; Eigenaar Bureau Stadslicht
<i>Educatie</i>	
PE-punten in verslagjaar:	
<i>Benoeming</i>	
Aanvang 1e termijn:	20-01-2016
Einde huidige termijn :	20-01-2020
Herbenoembaar :	Ja
<i>Rol</i>	
<i>Profiel</i>	
Deskundigheid:	volkshuisvestelijk volkshuisvesting en woning- markt, vastgoedontwikkeling en -strategie,
Specifieke deskundigheden:	
Onafhankelijkheid:	ja

Conclusie samenstelling

De Raad van Commissarissen is van oordeel dat de raad voldoende divers is samengesteld wat deskundigheid en competenties betreft. De samenstelling en deskundigheid van de raad sluiten aan bij de beschrijving daarvan in de profielschets van de Raad van Commissarissen. De deskundigheid en ervaring van de aanwezige commissarissen dekken de opgave naar de mening van de Raad, ook voor de komende jaren. De individuele leden van de Raad vullen elkaar qua competenties aan, kunnen in goede harmonie met elkaar samenwerken en elkaar ook kritisch aanspreken.

Functioneren

Integriteit en onafhankelijkheid

Ieder RvC-lid heeft een integriteitsverklaring ondertekend en dient daarnaar te handelen. Door deze ondertekening heeft elke commissaris aangegeven dat hij of zij zich in het verleden, het heden en in de toekomst integer en in overeenstemming met de hiertoe opgestelde wet- en regelgeving en bedrijfsregels heeft en zal gedragen. Bij de benoeming van nieuwe commissarissen hanteert de Raad van Commissarissen een zogeheten integriteitscheck.

Commissarissen melden een (mogelijk) tegenstrijdig belang direct aan de voorzitter van de RvC en aan de overige leden van de raad. In het verslagjaar heeft zich een dergelijk tegenstrijdig belang niet voorgedaan.

Conform de bepalingen in de Governancecode Woningcorporaties zijn de leden van de Raad onafhankelijk. De Raad is zodanig samengesteld dat de leden ten opzichte van elkaar, de directie en welk deelbelang dan ook onafhankelijk en kritisch kunnen functioneren en hun taak naar behoren kunnen vervullen. De leden van de Raad hebben geen nevenfuncties die tegenstrijdig zijn aan het belang van

WDA. Met andere woorden: er is een waarborg dat de leden van de Raad op onafhankelijke wijze tot hun oordeel kunnen komen.

Commissarissen melden nieuwe (neven)functies en bespreken die in de Raad. De RvC concludeert dat alle leden in het verslagjaar aan deze criteria hebben voldaan en onafhankelijk hun taak hebben uitgeoefend. Voorts wordt bij de aanvaarding van nieuwe nevenfuncties aan de hand van de Wet Bestuur en Toezicht bepaald of de commissarissen zich houden aan het wettelijke toegestane aantal commissariaten.

Voor meer informatie verwijzen we u naar de website, rubriek '[Governance](#)'. U vindt hier onder andere de integriteitscode.

Aanspreekbaarheid

De RvC hecht grote waarde aan zijn aanspreekbaarheid. Een ieder, binnen en buiten de organisatie van WDA, is uitgenodigd zich tot de RvC te wenden als daartoe aanleiding is. De cultuur binnen WDA is open en alles kan aan de orde komen.

Meldingsplicht

Op basis van de nieuwe regelgeving geldt voor Raden van Commissarissen van woningcorporaties een brede meldingsplicht. Bij financiële problemen, dreigende sanering, het ontbreken van financiële middelen voor het voortzetten van verbindingen, twijfel over de integriteit bij beleid of beheer bij de corporatie, rechtmatigheid kwesties of bijvoorbeeld het niet halen van de toewijzingsnormen, dienen de Raden van Commissarissen dit onverwijld te melden aan de Autoriteit Woningcorporaties.

In het verslagjaar heeft zich geen situatie voorgedaan die noopte tot melding.

Informatievoorziening

De RvC en de afzonderlijke commissarissen hebben een eigen verantwoordelijkheid (zogenaamde 'informatiehaalplicht') om ervoor te zorgen dat zij beschikken over relevante informatie van bestuur, externe accountant en/of derden (zoals het management, adviseurs, de controller of de externe toezichthouder).

Om de toezichthoudende taak goed te kunnen vervullen heeft de raad zich regelmatig mondeling en schriftelijk door de directie laten informeren over de

maatschappelijke prestaties en de financiële resultaten in relatie tot de beoogde doelen, relevante externe ontwikkelingen en de wensen en behoeften van belanghebbenden. De Raad van Commissarissen ziet erop toe dat de ontvangen informatie de relevante aspecten laat zien op financieel, volkshuisvestelijk, maatschappelijk en organisatorisch gebied, en op het gebied van de dienstverlening aan de klanten van WDA. De Raad laat zich ook informeren door relevante stakeholders binnen en buiten de organisatie. De RvC ervaart de contacten met de huurders-vertegenwoordiging en de OR als zeer belangrijk omdat daarmee vanuit verschillende perspectieven informatie wordt verkregen over het functioneren van WDA. Tevens halen de leden van de Raad zelf informatie op, onder andere bij de VTW (Vereniging van Toezichthouders in Woningcorporaties) en Aedes, bij diverse sector-gerelateerde bijeenkomsten en bij eigen netwerkcontacten.

De RvC is van oordeel dat de planning- en control cyclus van WDA goed functioneert en toereikende informatie genereert voor de toezichthoudende taak van de commissarissen. De specifieke doelen die de organisatie zich in een jaar stelt, worden in goed meetbare

prestatie-indicatoren gedefinieerd en er wordt bijgestuurd als daar aanleiding toe is. Verandering van omgeving – zoals wijziging van wetgeving – wordt systematisch bijgehouden en de implementatie van veranderingen wordt beheerst.

De RvC heeft afspraken met het bestuur gemaakt over de informatievoorziening. Belangrijke instrumenten zijn de kwartaalrapportages die inzicht geven in de bedrijfsvoering, projecten en politieke en maatschappelijke informatie. Daarnaast ontvangt de raad alle persberichten en krantenartikelen die betrekking hebben op wonen. Verslagen van MT vergaderingen ontvangt de Raad van Commissarissen ter informatie, alsmede alle belangrijke brieven van het WSW en CFV/ILT-Autoriteit Woningcorporaties. Ook andere relevante stukken worden als ingekomen stukken geagendeerd voor de vergadering van de Raad van Commissarissen.

Excursie

In oktober bezocht de Raad van Commissarissen samen met de Raad van Commissarissen van zorgaanbieder ActiVite een woon-zorgcomplex aan de Hussonshoek in Woubrugge, een project met 24 PG plaatsen en

16 zorgwoningen; de realisatie van dit project is gestart in 2014. In december 2014 was het project in de ruwbouw al gevorderd tot de derde verdieping. Het project is in september 2015 opgeleverd en de feestelijke opening was op 2 december 2015.

Lidmaatschappen

De leden van de Raad van Commissarissen zijn lid van de Vereniging Toezichthouders Woningcorporaties (VTW). Ze ontvangen diverse vaktijdschriften en brochures. De leden worden daarnaast in de gelegenheid gesteld om opleidingen te volgen.

Zelfevaluatie

De RvC bespreekt ten minste één keer per jaar het eigen functioneren (in termen van effectiviteit) en dat van individuele leden van de RvC. Eens per twee jaar doet de RvC dat onder onafhankelijke, externe begeleiding. De zelfevaluatie van de Raad van Commissarissen is in 2015 gehouden onder leiding van een extern deskundige.

Enkele aandachtspunten waren:

- Informatievoorziening aan de Raad: minder gedetailleerd, meer inrichten op wat bestuurlijk speelt/actueel is, toekomstgericht met relatie tot het ondernemingsplan zodat ook effecten op de ratio's zichtbaar worden.
- Teamdynamiek RvC en in samenspel met directeur-bestuurder: van 'going concern naar toekomst'; van toezicht naar sparringpartnerschap; van reactief naar proactief. Zowel van zijde RvC als directeur/bestuurder is behoefte uitgesproken meer die richting op te willen.
- Betrokkenheid van RvC in stakeholdersbeleid WDA: waar zit nog ontwikkeling? Stakeholders en stakeholdersbeleid expliciet op de agenda plaatsen.
- Rol RvC bij mogelijk fusietraject. Er is teruggeblikt op de voorgaande fusie-oriëntaties. Voor de toekomst is relevant om gezamenlijk alle fusie-opties/scenario's in kaart te brengen in combinatie met de ontwikkeling van het ondernemingsplan.
- Individuele evaluatie. Er is binnen de RvC een feedback-ronde gehouden over ieders functioneren: wat goed gaat en wat behoeft aandacht en/of ontwikkeling.



Permanente educatie

Elk lid van de Raad moet eind 2016 tien PE punten hebben behaald en zo voldoen aan het Reglement Permanente Educatie van de VTW. De tot nu toe behaalde punten per lid staan vermeld onder het hoofdstuk Samenstelling. De door de directeur-bestuurder behaalde PE-punten staan elders vermeld in het jaarverslag.

Bezoldiging

De bezoldiging van de Raad van Commissarissen bij WDA vindt plaats volgens de beroepsregel Bezoldiging commissarissen 2015 en 2016. Deze regeling van de VTW (de Vereniging van Toezichthouders in Woningcorporaties) is op 20 april 2015 door de Algemene ledenvergadering vastgesteld als een voor alle leden algemeen geldende en bindende beroepsregel.

De RvC onderschrijft de uitgangspunten die in de beroepsregel worden gehanteerd, waaronder de gepaste terughoudendheid die een RvC van een woningcorporatie dient te betrachten bij het vaststellen van de hoogte van zijn eigen bezoldiging. Soberheid en doelmatigheid zijn gepast vanwege de publieke taak van de corporatie. De maximale bezoldiging die de

beroepsregeling hanteert ligt daarom duidelijk onder de maximale bezoldiging die op basis van de wettelijke bepalingen van de WNT2 (Wet Normering Topinkomens 2) wordt voorgeschreven.

De bezoldigingsmaxima in de beroepsregeling zijn gekoppeld aan de zwaarte van de functie van de RvC, die verband houdt met de zwaarte van de corporatie.

Met ingang van 1 april 2015 zijn de vergoedingen als volgt vastgesteld: voor de leden mevrouw Van Straten-Hagen, mevrouw Duttenhofer en de heer Klein elk € 7.000, voor de heer Rietbroek (vicevoorzitter): € 7.700 en voor de heer Snik (voorzitter): € 10.500. Deze vergoedingen passen binnen de voor de leden van de RvC geldende regelgeving volgens de WNT2. Deze bedragen vormen het TVI, dus inclusief de vakantie-toelage, exclusief eventuele toeslagen en exclusief de BTW en exclusief de reiskostenvergoeding.

Als de commissaris btw in rekening moet brengen, dan komt deze voor rekening van de corporatie. Als de commissaris in aanmerking komt voor ontheffing of vermindering van btw mag dit niet ten gunste komen van de commissaris zelf. In dat geval zal de commissaris de btw niet declareren bij danwel terugbetalen aan WDA.

Naast de bezoldiging stelt WDA middelen ter beschikking voor activiteiten op het gebied van professionalisering en deskundigheidsbevordering (permanente educatie), evaluatie en onbelaste kosten die de individuele commissaris, uit hoofde van zijn/haar functie bij de betreffende corporatie, maakt. De corporatie voldoet ook de kosten voor de aansprakelijkheids- en rechtsbijstandsverzekering die zij heeft afgesloten voor de commissarissen in verband met het uitoefenen van de functie.

De bezoldiging is onafhankelijk van de prestaties van de corporatie. Dit is een voorwaarde om het onafhankelijk functioneren van de RvC te waarborgen.

Het bezoldigingsbeleid wordt jaarlijks vastgesteld aan het einde van het jaar en gepubliceerd in het jaarverslag. Dit jaarverslag wordt met inbegrip van het bezoldigingsbeleid gepubliceerd op de website.

De over 2015 aan commissarissen uitgekeerde bezoldiging is opgenomen in de jaarrekening.

Vergaderingen, overig

De RvC heeft in 2015 in totaal zeven maal vergaderd. Deze zeven vergaderingen bestonden uit vijf reguliere vergaderingen, een evaluatievergadering zonder aanwezigheid van de directeur-bestuurder en een extra evaluatievergadering onder begeleiding van een externe. Ieder kwartaal heeft een vergadering van de RvC plaatsgevonden waarin gesproken is met de directeur-bestuurder over de gerapporteerde voortgang van werkzaamheden en projecten, zowel qua planning, financieel als de volkshuisvestelijke doelen. Sinds 2010 worden de kwartaalrapportages opgesteld volgens de Balanced Scorecard (BSC).

Onderwerpen die tenminste eenmaal per jaar door de RvC worden geagendeerd en ook in 2015 op de agenda stonden zijn:

- de jaarstukken (jaarverslag, jaarrekening, volkshuisvestelijk verslag, accountantsverslag);
- de invulling van de maatschappelijke taak en positie;
- de financiële risico's, de aard van de financiering en eventuele beleggingen van Woondiensten Aarwoude;
- evaluatie van het ondernemingsplan;
- de begroting voor het komend jaar;
- het toetsingskader voor de beoordeling van de directeur-bestuurder;

- de Governance;
- de zelfevaluatie en deskundigheidsbevordering RvC;
- evaluatie van het reglement voor de RvC;
- functieprofielen van de RvC;
- rooster van aftreden leden van de RvC.

Door middel van de kwartaalrapportages wordt de RvC tevens op de hoogte gehouden van de werkzaamheden en bevindingen van de klachtencommissie.

In het Hoofdstuk 2 Verslag vanuit de toezichthoudende rol staat vermeld hoe vaak de Raad heeft vergaderd en welke besluiten zijn genomen.

[Overleg met Stichting Bewonersbelangen Aarwoude \(SBBA\), de huurdersvertegenwoordiging](#)

Het contact met Stichting BBA verloopt in de regel via de commissarissen die op voordracht van de SBBA zijn benoemd. Tenminste een keer per jaar bezoekt de commissaris een vergadering van de SBBA. De SBBA heeft aangegeven dit regelmatig overleg met de huurderscommissarissen op prijs te stellen.

In 2015 was er tweemaal een officieel overleg tussen de SBBA en een delegatie van de Raad van Commissarissen. Eenmaal met alleen de voordrachtscommissarissen en de tweede keer met een voordrachtscommissaris, de voorzitter RvC en de

directeur-bestuurder. De gespreksonderwerpen waren onder andere de communicatie met de corporatie en de betaalbaarheid.

De Raad van Commissarissen is van mening dat de betrokkenheid en inzet van het bestuur van SBBA hoog zijn.

[Overleg OR](#)

Een vertegenwoordiging van de RvC is regelmatig aanwezig bij vergaderingen tussen de OR en de directeur-bestuurder. De agenda en notulen van alle vergaderingen worden aan de commissaris ter informatie toegezonden. De Raad van Commissarissen ervaart de sfeer en de betrokkenheid in de Ondernemingsraad als prettig. De Raad is positief gestemd over de proactieve rol die de Ondernemingsraad heeft gevoerd ten aanzien van de interne organisatieverandering en de betrokkenheid bij de totstandkoming van het nieuwe ondernemingsplan.

[Overleg met overige stakeholders](#)

De Raad van Commissarissen heeft zich door de directeur-bestuurder van WDA nadrukkelijk laten informeren over het gevoerde overleg met verschillende stakeholders. De Raad acht de dialoog met de

stakeholders van belang om de volkshuisvestelijke opgave goed te kunnen uitvoeren. WDA geeft hierdoor mede actief invulling aan haar maatschappelijke verantwoordelijkheid.

De Raad en/of leden van de Raad heeft/hebben op diverse momenten in het verslagjaar contact gehad met stakeholders, te weten:

- met diverse stakeholders tijdens de door WDA georganiseerde bijeenkomst over de uitkomsten van het visitatierapport.
- met de Raad van Toezicht van ActiVite tijdens het bezoek aan de Hussonshoek
- met de gemeenteraad van de Gemeente Kaag en Braassem tijdens een door de gemeente georganiseerde informatiebijeenkomst woningmarktanalyse.
- met de gemeenteraad van Gemeente Nieuwkoop tijdens een door de gemeente georganiseerde oriëntatiebijeenkomst op het gebied van ontwikkelingen in de Nieuwkoopse woningmarkt.
- met de directeur-bestuurder en RvT van Rijnhart Wonen, een collega-corporatie, tijdens een gezamenlijk georganiseerde studiedag.
- Tijdens de feestelijke opening met open huis van de Hussonshoek.

TOT SLOT

Vooruitblik 2016

De langverwachte 'Herzieningswet toegelaten instellingen volkshuisvesting' is in 2015 in werking getreden. Deze nieuwe Woningwet is nader uitgewerkt in Algemene Maatregelen van Bestuur. Er is nu meer inzicht in het domein waarop woningcorporaties kunnen acteren en welke volkshuisvestelijke activiteiten daarbij horen. Dit heeft WDA betrokken bij het tot stand komen en het verder uitwerken van het ondernemingsplan 2016-2018. De commissarissen zijn en worden hierbij nauw betrokken. Speerpunten wat betreft de commissarissen zijn hierbij onder andere de beschikbaarheid, het sociale gezicht en de betaalbaarheid. Ter verbetering van het toezicht op woningcorporaties is zowel bij Aedes als bij VTW verplichte permanente educatie (PE) voor bestuurders en toezichthouders ingevoerd. Voor de toezichthouders wordt aandacht gegeven aan de (door)ontwikkeling van competenties van de individuele commissarissen en de Raad van Commissarissen als collectief, gebaseerd op de geschiktheidseisen, het profiel en andere aspecten die bijzondere aandacht vragen. Uiteraard wordt hierbij ook de persoonlijke ontwikkelingsbehoefte van de

commissarissen betrokken. Waar mogelijk zullen educatieve activiteiten gecombineerd worden met die van de directeur-bestuurder.

Dankwoord

De RvC spreekt zijn waardering uit voor alle WDA medewerkers en de directeur-bestuurder die deze resultaten gezamenlijk hebben bereikt.

Slotverklaring

Aan de stakeholders van Stichting Woondiensten Aarwoude.

De Raad van Commissarissen heeft kennisgenomen van het door de directeur-bestuurder opgestelde jaarverslag over het boekjaar 2015, met daarin opgenomen de jaarrekening. PriceWaterhouseCooper heeft de jaarrekening gecontroleerd en voorzien van een goedkeurende controleverklaring. De Raad van Commissarissen kan zich verenigen met het jaarverslag van de directeur-bestuurder en stelt de jaarrekening vast.

De RvC is, voor zover haar informatievoorziening reikt, van oordeel dat:

- De middelen van WDA uitsluitend in het belang van de volkshuisvesting zijn besteed;
- Activiteiten uitsluitend hebben plaatsgevonden ten behoeve van de volkshuisvesting en de leefbaarheid, in overeenstemming met de statuten van de stichting;
- De woongelegenheden binnen het statutaire werkgebied liggen;
- Op het gebied van beleggen en verbintenissen geen risicovolle posities zijn ingenomen.

De RvC en zijn individuele leden verklaren integer en onafhankelijk te hebben gehandeld conform de hiertoe ondertekende integriteitsverklaring.

Woubrugge,
De Raad van Commissarissen van de Stichting Woondiensten Aarwoude

Voorzitter
J.W. Snik

Vice-voorzitter
Mw. mr. J.S. Duttenhofer MCL

Lid
ir. R.J. Klein MSRE

Lid
Mw. drs. A.J.H. van Straten-Hagen

Lid
A.W. Debets MSRE

Jaarrekening

11. Balans per 31 december 2015

12. Winst- en verliesrekening over 2015

13. Kasstroomoverzicht

Jaarre

11. Balans per 31 december 2015

(na voorgestelde resultaatbestemming) (x € 1.000)

	Ref.	31-12-2015	31-12-2014
Vaste Activa			
<i>Immateriële vaste activa</i>	19.1		
Automatisering		11	59
<i>Materiële vaste activa</i>	19.2		
Sociaal vastgoed in exploitatie		67.192	57.086
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie		23	7.810
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie		1.649	1.644
		68.863	66.540
<i>Vastgoedbeleggingen</i>	19.3		
Commercieel vastgoed in exploitatie		6.139	7.289
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden		11.526	11.847
		17.665	19.137
<i>Financiële vaste activa</i>	19.4		
Latente belastingvordering		323	1.510
Leningen u/g		0	700
Te vorderen BWS-subsidie		0	9
Overige vorderingen		0	1
		323	2.220
Som der vaste activa		86.862	87.956
Vlottende activa			
<i>Voorraden</i>	19.5		
Vastgoed bestemd voor verkoop		0	0
Overige voorraden		0	0
<i>Vorderingen</i>	19.6		
Huurdebiteuren		69	62
Gemeenten		2	0
Belastingen en premies sociale verzekeringen		406	833
Overige vorderingen		5	2
Overlopende activa		115	148
		596	1.047

<i>Liquide middelen</i>	19.7		12.750		13.270
Som der vlottende activa			13.346		14.317
Totaal activa			100.208		102.272
<i>Eigen vermogen</i>	19.8				
Overige reserves		43.357		42.100	
			43.357		42.100
<i>Voorzieningen</i>	19.9				
Voorziening onrendabele investering nieuwbouw		141		1.194	
Voorziening latente belastingverplichtingen		0		7	
			141		1.201
<i>Langlopende schulden</i>	19.10				
Leningen overheid		838		873	
Leningen kredietinstellingen		34.246		39.807	
Verplichtingen uit hoofde van Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden		11.673		12.085	
Overige schulden		0		1	
			46.757		52.766
<i>Kortlopende schulden</i>	19.11				
Schulden aan kredietinstellingen		6.387		3.333	
Schulden aan de gemeente		7		7	
Schulden aan leveranciers		246		385	
Belastingen en premies sociale verzekeringen		2.080		1.353	
Overige schulden		23		54	
Overlopende passiva		1.210		1.073	
			9.953		6.205
Totaal passiva			100.208		102.272

12. Winst- en verliesrekening over 2015

(x € 1.000)

	Ref.	2015	2014
<i>Bedrijfsopbrengsten</i>			
Huuropbrengsten	20.1	12.490	11.476
Opbrengsten servicecontracten	20.2	240	245
Netto verkoopresultaatvastgoedportefeuille	20.3	158	2.392
Geactiveerde productie eigen bedrijf	20.4	69	71
Overige bedrijfsopbrengsten	20.5	153	257
Som van de bedrijfsopbrengsten		13.110	14.441
<i>Bedrijfslasten</i>			
Afschrijvingen op (im)materiële vaste activa en vastgoedportefeuille	20.6	2.384	2.294
Overige waardeveranderingen vaste activa	20.7	-1.061	0
Lonen en salarissen		911	1.413
Sociale lasten		150	153
Pensioenlasten		143	159
Lasten onderhoud	20.8	1.546	1.467
Leefbaarheid	20.9	10	9
Lasten servicecontracten	20.10	269	300
Overige bedrijfslasten	20.11	2.566	2.935
Som van de bedrijfslasten		6.918	8.730
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	20.12	-98	132
Rentebaten en soortgelijke opbrengsten	20.13	78	124
Rentelasten en soortgelijke kosten	20.13	-1.794	-1.685
Som financiële baten en lasten		-1.716	-1.561
Resultaat uit gewone bedrijfsvoering voor belastingen		4.378	4.282
Belastingen resultaat uit gewone bedrijfsvoering	20.14	-3.121	-1.224
Resultaat na belastingen		1.257	3.058

13. Kasstroomoverzicht

(directe methode) (x € 1.000,-)

	2015	2014
<i>Kasstroom uit operationele activiteiten</i>		
Ontvangsten van huurders	12.454	11.470
Ontvangen overige	492	687
	12.946	12.157
Betalingen aan werknemers	-1.204	-1.725
Betalingen aan leveranciers onderhoud	-1.546	-1.467
Betalingen uit hoofde van zakelijke lasten	-1.932	-2.159
Betalingen overige	-912	- 810
	-5.594	-6.161
Kasstroom uit bedrijfsoperaties	7.351	5.997
Ontvangen interest	78	124
Betaalde interest	-1.811	-1.636
Betaalde winstbelasting	-777	-765
	-2.509	-2.277
Kasstroom uit operationele activiteiten	4.842	3.720
<i>Kasstroom uit investeringsactiviteiten</i>		
Investerings in immateriële vaste activa	-14	0
Investerings in materiële vaste activa	-4.561	-6.546
Mutatie materiële vaste activa VoV	0	0
Desinvesteringen materiële vaste activa	1.045	2.942
Desinvesteringen financiële vaste activa	709	23
Kasstroom uit investeringsactiviteiten	-2.821	-3.581
<i>Kasstroom uit financieringsactiviteiten</i>		
Ontvangsten uit langlopende schulden (nieuwe leningen)		5.000
Aflossingen langlopende schulden	-1.662	- 1.460
Mutatie terugkoopverplichting woningen VoV	0	0
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	-1.662	3.540
Toename / afname geldmiddelen in boekjaar	359	3.678

De toename / afname van de geldmiddelen in boekjaar sluit als volgt aan op de mutaties in de balanspost liquide middelen:

	2015	2014
<i>Stand per 1 januari</i>		
Liquide middelen	13.270	8.712
Schulden aan kredietinstellingen / bankkrediet	-880	0
	12.390	8.712
<i>Mutaties boekjaar</i>		
Liquide middelen	-520	4.558
Schulden aan kredietinstellingen / bankkrediet	880	-880
	360	3.678
<i>Stand 31 december</i>		
Liquide middelen	12.750	13.270
Schulden aan kredietinstellingen / bankkrediet	0	-880
Stand per 31 december	12.750	12.390

14. Algemene toelichting



Algemeen

Woondiensten Aarwoude is een stichting met de status van 'toegelaten instelling volkshuisvesting'. Zij heeft een specifieke toelating in de regio Alphen aan den Rijn, Kaag & Braassem, Nieuwkoop en Rijnwoude en is werkzaam binnen de juridische wetgeving vanuit de Woningwet en het Besluit Beheer Sociale Huursector. De statutaire vestigingsplaats is de gemeente Kaag en Braassem, de feitelijke vestigingsplaats is Elzenlaan 1 in Woubrugge. De activiteiten bestaan voornamelijk uit de exploitatie en ontwikkeling van woningen.

Stelselwijziging

Er zijn geen stelselwijzigingen doorgevoerd.

Schattingswijzigingen

Er zijn geen schattingswijzigingen doorgevoerd.

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.

Presentatiewijziging

In 2015 heeft Woondiensten Aarwoude een presentatiewijziging doorgevoerd voor de classificatie van het DAEB- en niet-DAEB bezit.

Hiermee sluit Woondiensten Aarwoude aan bij de verwerkingswijze zoals geldend onder de nieuwe Woningwet. De vergelijkende cijfers over 2014 zijn dienovereenkomstig aangepast. Als gevolg hiervan is de waarde van het niet-DAEB bezit met € 750.000,00 afgenomen en het DAEB bezit dientengevolge met € 750.000,00 toegenomen.

15. Grondslagen voor waardering van activa en passiva

Algemeen

Regelgeving

De jaarverslaggeving door toegelaten instellingen volkshuisvesting dient te voldoen aan de eisen zoals deze zijn geformuleerd in het Besluit beheer sociale huursector. In dit besluit wordt Titel 9 boek 2 BW voorgeschreven behoudens enkele uitzonderingen van specifieke aard. Voor verslagjaren vanaf 2012 is door de Raad voor de Jaarverslaggeving de herziene richtlijn 645 Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting uitgegeven. In deze richtlijn zijn onder meer specifieke modellen voor de balans en de winst-en-verliesrekening opgenomen en zijn voor de sector specifieke presentatie, waarderings- en verslaggevingvoorschriften geformuleerd. Woondiensten Aarwoude past deze herziene Richtlijn vanaf verslagjaar 2012 toe.

De jaarrekening is opgesteld in overeenstemming met artikel 35 van de Herzieningswet toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015, artikel 30 en 31 van Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting (BTIV) 2015, richtlijn 645 van de Richtlijnen voor de jaarverslaggeving en de Beleidsregels toepassing Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke

sector ('WNT'). In artikel 127, tweede lid van het BTIV is bepaald dat het Besluit Beheer Sociale huursector (het BBSH) tot 1 januari van het eerst volgende verslagjaar na inwerkingtreding van de Woningwet van toepassing blijft voor de jaarrekening, het jaarverslag, het volkshuisvestingsverslag en het onderzoeken en beoordelen van die verslagen. Dit betekent dat voor het verslagjaar 2015, het juridisch kader zoals dat volgt uit het BBSH van kracht is gebleven.

Toelichtingen op posten in de balans, winst-en-verliesrekening en kasstroomoverzicht worden in de jaarrekening genummerd.

Activa en verplichtingen worden in het algemeen gewaardeerd tegen de verkrijging- of vervaardigingsprijs of de actuele waarde. Indien geen specifieke waarderingsgrondslag is vermeld vindt waardering plaats tegen de verkrijgingprijs. In de balans, de winst-en-verliesrekening en het kasstroomoverzicht zijn referenties opgenomen. Met deze referenties wordt verwezen naar de toelichting. Toelichtingen op posten in de balans, winst-en-verliesrekening en kasstroomoverzicht worden in de jaarrekening genummerd.



Vergelijking met voorgaand jaar

De gehanteerde grondslagen van waardering en van resultaatbepaling zijn ongewijzigd ten opzichte van het voorgaande jaar, met uitzondering van de toegepaste presentatiewijziging zoals opgenomen in het vorige hoofdstuk.

Verwerking verplichtingen

Bij de bepaling van voorzieningen wordt uitgegaan van in rechte afdwingbare of feitelijke verplichtingen die op de balansdatum bestaan. Tot de feitelijke verplichtingen worden ook gerekend verplichtingen die kunnen worden gekwalificeerd als 'intern geformaliseerd en extern gecommuniceerd'. Hiervan is sprake wanneer uitingen namens de corporatie zijn gedaan richting huurders, gemeenten en overige stakeholders aangaande verplichtingen inzake toekomstige herstructureringen en toekomstige nieuwbouwprojecten. Een feitelijke verplichting is gekoppeld aan het besluitvormingsproces van de corporatie rondom projectontwikkeling en herstructurering. Van een feitelijke verplichting is sprake indien de formalisering van de definitief ontwerp fase en afgeleid het aanvragen van de bouwvergunning heeft plaatsgevonden.

Immateriële vaste activa

De immateriële vaste activa worden gewaardeerd tegen verkrijgingprijs onder aftrek van afschrijvingen.

Er wordt rekening gehouden met bijzondere waardeverminderingen; dit is het geval als de boekwaarde van het actief (of van de kasstroom-genererende eenheid waartoe het actief behoort) hoger is dan de realiseerbare waarde ervan.

Materiële vaste activa

Algemene uitgangspunten

Tenzij bij de afzonderlijke balansposten iets anders wordt vermeld gelden voor alle materiële vaste activa de volgende algemene uitgangspunten.

Verkrijgings- of vervaardigingsprijs

De verkrijgings- of vervaardigingsprijs wordt bepaald als de som van alle direct toe te rekenen uitgaven onder aftrek van afschrijvingen gedurende de geschatte toekomstige gebruiksduur. Op grond wordt niet afgeschreven.

Voor zover verkregen subsidies kwalificeren als investeringssubsidie worden deze in mindering gebracht op de verkrijgings- of vervaardigingsprijs.

Er wordt rekening gehouden met bijzondere waardeverminderingen die op balansdatum worden verwacht.

Indien grond gekocht is met opstellen, met de intentie de opstellen te slopen of teniet te laten gaan en vervolgens op de grond nieuwbouw te realiseren, dan maken de eventuele boekwaarde van de opstellen en de gemaakte sloopkosten deel uit van de verkrijgingsprijs van de grond.

Verwerking van groot onderhoud

Woondiensten Aarwoude verwerkt de kosten van groot onderhoud aan haar materiële vaste activa als onderdeel van de boekwaarde indien wordt voldaan aan de criteria voor activering. De geactiveerde kosten worden als afzonderlijke component behandeld. Voor zover sprake is van vervanging van onderdelen van het actief wordt de nog aanwezige boekwaarde van deze onderdelen gedesinvesteerd. Indien de boekwaarde van deze te desinvesteren onderdelen niet afzonderlijk uit de activa registratie zijn te herleiden wordt deze benaderd op basis van de huidige uitgaven, teruggerekend naar de datum van oorspronkelijke investering, en indien van toepassing rekening houdend met de naar benadering tot het moment van vervanging hierover gepleegde afschrijvingen.

Sociaal vastgoed in exploitatie

Sociaal vastgoed omvat woningen in exploitatie met een huurprijs onder de huurtoeslaggrens, het maatschappelijk vastgoed en het overige sociale vastgoed. De huurtoeslaggrens is een algemeen huurprijsniveau dat door de Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties wordt vastgesteld. Maatschappelijk vastgoed is bedrijfsonroerend goed dat is 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 Beschikking van de Europese Commissie d.d. 15 december 2009 aangaande de staatssteun voor toegelaten instellingen.

Het beleid van Woondiensten Aarwoude is er op gericht de sociale vastgoedportefeuille aan te houden voor de doelgroep van beleid. Slechts voor een deel van het sociale vastgoed vindt optimalisatie van het financiële rendement plaats. Daarmee kwalificeert Woondiensten Aarwoude zich als vastgoed beheerder en is de bedrijfswaarde de basis voor de invulling van de actuele waarde.

De oorspronkelijke investeringen in complexen worden gewaardeerd tegen verkrijgings- of vervaardigingsprijs onder aftrek van cumulatieve afschrijvingen en (naar verwachting duurzame) bijzondere waardeverminderingen. Deze vergelijking dient te worden gemaakt op Productmarkt Combinatie Niveau (PMC). Vanaf 2012 is de bepaling van de afschrijving niet langer gebaseerd op de annuïtaire methode maar wordt lineair afgeschreven.

Bij Woondiensten Aarwoude zijn PMC's gedefinieerd naar kern. Hierdoor ontstaat een betere aansluiting op het ondernemingsplan 'Ruimte maken om thuis te geven!'.

De verkrijgings- of vervaardigingsprijs wordt bepaald als de som van alle direct toe te rekenen uitgaven, eventueel vermeerderd met na-investeringen. Voor zover verkregen subsidies zijn te kwalificeren als investerings-subsidie worden deze in mindering gebracht op de verkrijgings- of vervaardigingsprijs.

Uitgaven na eerste verwerking (de zogeheten na-investeringen) die leiden tot een waardeverhoging van het actief worden aangemerkt als activeerbare kosten van vernieuwing.

Uitgaven die betrekking hebben op toekomstige herstructureringen, waarvan de feitelijke verplichtingen dan wel de in rechte afdwingbare verplichtingen zijn aangegaan worden in de waardering betrokken. Herstructurering onderscheidt zich van renovatie door het verbeteren of vergroten van de oorspronkelijke capaciteit.

De lasten van onderhoud waaronder renovatie onderscheiden zich van activeerbare kosten door het feit dat er geen sprake is van een waardeverhoging van het actief, tenzij de renovatie een verlenging van de levensduur van het actief tot gevolg heeft.

De lasten van onderhoud worden direct in het resultaat verantwoord.

Binnen het vastgoed worden componenten onderkend met een verschillende levensduur. Naast de grond (geen afschrijving), wordt de component opstal onderkend. Overige componenten met een afwijkende afschrijvings-termijn, zoals installaties en inrichting worden niet afzonderlijk onderscheiden, omdat deze onder de materialiteitsgrens blijven van 10% van de totale investeringen. Vervangingsinvesteringen van installaties en inrichting worden aangemerkt als onderhoudslasten en worden direct te laste van het resultaat verantwoord.

Complexen worden gedefinieerd op basis van groepen van gelijksoortige activa (kasstroomgenererende eenheid). Deze worden gedefinieerd op basis van onderkende product-marktcombinaties.

Deze worden gedefinieerd op basis van geografische indeling, welke zich als volgt laten omschrijven:

- Gemeente Nieuwkoop, de kernen Ter Aar en Langeraar;
- Gemeente Kaag & Braassem, de kernen Hoogmade, Woubrugge, Rijnsaterwoude en Leimuiden;

De indeling sluit aan op de wijze waarop het interne beleid en de bedrijfsvoering is gedefinieerd. Aansluiting is daarbij gezocht bij de differentiatie in het huur- en onderhoudsbeleid en levensduurschattingen.

Jaarlijks vindt toetsing plaats van de boekwaarde en realiseerbare waarde. Effectief houdt dit in dat de boekwaarde van alle woningen in een kern wordt vergeleken met de bedrijfswaarde van al deze woningen in de kern. Vervolgens wordt op basis van deze totalen per kern bepaald of de bedrijfswaarde ten minste gelijk is aan de boekwaarde. Indien de bedrijfswaarde duurzaam lager is dan de boekwaarde per kern, wordt afgeboekt tot het niveau van deze bedrijfswaarde.

Indien wordt vastgesteld dat een in het verleden verantwoorde bijzondere waardevermindering niet meer

bestaat of is afgenomen wordt de toegenomen boekwaarde van de desbetreffende activa niet hoger gesteld dan de boekwaarde die bepaald zou zijn indien geen bijzondere waardevermindering voor het actief zou zijn verantwoord.

De bedrijfswaarde wordt gevormd door de contante waarde van de geprognoseerde kasstromen uit hoofde van toekomstige exploitatieopbrengsten en toekomstige exploitatielasten over de geschatte resterende looptijd van de investering. Daarbij wordt rekening gehouden met de voorgenomen bestemming en aard van het bezit. Onderscheid wordt gemaakt in woningen bestemd voor de verhuur, woningen bestemd voor de verkoop op korte en langere termijn en bedrijfsmatige/overige onroerende zaken. De kasstroomprognoses zijn gebaseerd op redelijke en onderbouwde veronderstellingen die de beste schatting van de directie weergeven van de economische omstandigheden die van toepassing zullen zijn gedurende de resterende levensduur van het actief. De kasstromen zijn gebaseerd op de eind 2015 intern geformaliseerde meerjarenbegroting en bestrijken een periode van 5 jaar behoudens de verwachte kosten van groot onderhoud, erfpacht en overige contracten met een werkingsduur van meer dan vijf jaar. De kosten van

planmatig onderhoud worden gebaseerd op de in de meerjaren onderhoudsbegroting onderkende cycli per component. Voor latere jaren wordt uitgegaan van de verwachte gemiddelde groeivoeten voor inflatie, huurstijging en rente alsmede genormeerde lastenniveaus.

Bij de bedrijfswaarde berekening gelden de volgende uitgangspunten (bedragen in Euro's):

- jaarlijkse huurverhogingen voor DAEB bezit van 2,1% (1,1% inflatie en opslag van 1,0%) voor 2016, van 2017 t/m 2020, respectievelijk 2,37% (1,37% inflatie en opslag van 1,0%), 2,56% (1,56% inflatie en opslag van 1,00%), 2,69% (1,69% inflatie en opslag van 1,0%) en 2,0% op basis van inflatie en de jaren hierna jaarlijks 2,0% (voorgaand jaar: 2,25 %);
- jaarlijkse huurverhogingen voor niet-DAEB bezit van 1,0% voor 2016 en de jaren hierna inflatievolgend;
- jaarlijkse huurderiving van 1,0 % (voorgaand jaar: 1,0%);
- jaarlijkse stijgingen van de variabele lasten voor het bezit van 2016 t/m 2019, respectievelijk 1,1%, 1,37%, 1,56% en 1,69% en de jaren hierna jaarlijks 2,0%(voorgaand jaar: 3,25%);
- de verwachte onderhoudskostenstijging bedraagt het percentage verwachte inflatie;
- genormeerde variabele lasten (OZB, verzekering, verhuurdersheffing en algemeen beheer) voor DAEB bezit van € 1.704 per verhuureenheid (voorgaand jaar: € 1.681). Voor niet-DAEB bezit bedragen de genormeerde variabele lasten € 896 per verhuureenheid. Deze zijn gebaseerd op de uitgaven daarvoor zoals begroot voor 2016;
- genormeerde klachten- en mutatieonderhoudskosten (bedrijfseconomische interne norm) € 281 (voorgaand jaar: € 255);
- kosten van planmatig onderhoud, conform onderhoudsbegroting;
- een restwaarde op basis van geschatte grondwaarde aan het einde van de exploitatieperiode of de verwachte opbrengstwaarde bij verkoop voor het DAEB bezit van € 5,4 miljoen en voor het niet-DAEB bezit van € 0,1 miljoen; Voor het aangekochte Nieuwkoopse bezit zijn geen grondkosten opgenomen, maar een eeuwig durend erfpacht met een erfpachtcanon € 0,45;
- een rekenrente van 5,0 % (voorgaand jaar: 5,25%) voor WSW-geborgde woningen;

- een rekenrente van 5,0 % (voorgaand jaar: 5,25%) voor niet-WSW-geborgde woningen, bedrijfsmatige en overige onroerende zaken;
- de periode waarover contant gemaakt wordt loopt parallel met de geschatte resterende levensduur van de complexen/investering (variërend van 1 tot 50 jaar), de minimale levensduur is gesteld op 15 jaar tenzij vanuit planvorming een kortere levensduur gerechtvaardigd is;
- voor de verhuurdersheffing is voor de jaren 2014 en later het wettelijke kader eind 2013 gereed gekomen. In de Wet Maatregelen Woningmarkt zijn de tarieven voor 2014 t/m 2017 opgenomen. Deze bedragen respectievelijk € 3,81, € 4,49, € 4,91 en €5,36 per € 1.000 WOZ waarde voor alle woongelegenheden met een huurprijs onder de liberalisatiegrens. De verhuurdersheffing is voor de jaren 2016 t/m 2017 ingerekend in de bedrijfswaarde op basis van genoemde percentages. De verwachting is dat ook voor de jaren 2018 t/m 2020 het percentage wordt verhoogd. De verwachte tarieven bedragen € 5,65, € 5,96 en € 6,26 per € 1.000 WOZ waarde voor alle woongelegenheden met een huurprijs onder de liberalisatiegrens. Voor de periode ná 2020 is uitgegaan van de verwachte gelijkblijvend tarief. Voor de mutatie in de WOZ waarde is aangesloten bij het door het WSW afgegeven perspectief.



- De heffingsbijdrage van het Centraal Fonds Volkshuisvesting en de te betalen vennootschapsbelasting maken geen onderdeel uit van de bedrijfswaarde.

De verwachte opbrengstwaarde van woningen geormerkt voor verkoop wordt gedefinieerd als de contante waarde van het bedrag dat kan worden verkregen bij vrijwillige verkoop binnen een verwachte termijn, onder aftrek van verkoopkosten die niet door de koper worden gedragen. Ter bepaling van dit bedrag worden taxaties uitgevoerd door onafhankelijke externe deskundigen of worden vergelijkbare onroerende zaken als referentie gehanteerd.

De bepaling van de restwaarde van de grond opgenomen in de bedrijfswaarde vindt voor zover er nog geen herbestemming van de grond heeft plaatsgevonden plaats op basis van de huidige vergelijkbare kavel of vierkante meterprijs voor een sociale huurwoning. Deze kavelprijs wordt geïndexeerd naar het einde van de levensduur en verminderd met verwachte sloopkosten en kosten van uitplaatsing. Indien feitelijke dan wel in rechte afdwingbare verplichtingen zijn aangegaan die consequenties

hebben voor de bestemming van de grond dan wordt met deze gewijzigde bestemming in de waardering rekening gehouden. Op gronden wordt niet afgeschreven.

Indien sprake is van een afwaardering naar de lagere realiseerbare waarde dan geldt deze realiseerbare waarde als basis voor de afschrijving. Een lagere realiseerbare waarde wordt in zijn geheel toegerekend aan de opstal component. Dit impliceert dat over de oorspronkelijke verkrijgingsprijs van de grond geen afschrijving plaatsvindt. Zo nodig wordt de verkrijgingsprijs van de grond zelfstandig op basis van impairment (af)gewaardeerd naar lagere sociale marktwaarde.

[Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie](#)

Dit betreffen complexen in aanbouw die worden gewaardeerd tegen uitgaafprijzen onder aftrek van een bijzondere waardevermindering uit hoofde van te dekken stichtingskosten. Bij de bepaling van de bijzondere waardevermindering worden de boekwaarde en de realiseerbare waarde van de kasstroomgenererende eenheid waartoe de onroerende zaken gaan behoren betrokken. Indien de bijzondere

waardevermindering hoger is dan de waarde van de onroerende zaken in ontwikkeling, dan wordt de onroerende zaak op nihil gewaardeerd en wordt een voorziening aan de creditzijde van de balans opgenomen.

Afschrijving vindt eerst plaats nadat de betreffende complexen in exploitatie zijn genomen.

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.

Vastgoedbeleggingen

Vastgoedbeleggingen zijn onroerende zaken die worden aangehouden om huuropbrengsten, waardeinstijgingen of beide te realiseren. Vastgoedbeleggingen worden geclassificeerd als vastgoedbeleggingen in exploitatie indien ze beschikbaar zijn voor verhuur.

Algemene uitgangspunten

De Vastgoedbeleggingen, daaronder begrepen vastgoedbeleggingen in ontwikkeling, worden gewaardeerd tegen verkrijgings- of vervaardigingsprijs inclusief direct toerekenbare kosten, onder aftrek van lineaire afschrijvingen gedurende de verwachte toekomstige gebruiksduur en bijzondere waardeverminderingen. De algemene uitgangspunten van Materiële vaste activa zijn ook van toepassing op Vastgoedbeleggingen, tenzij hierna anders is vermeld.

Commercieel vastgoed in exploitatie

Het commercieel vastgoed in exploitatie omvat woningen in exploitatie met een huurprijs boven de huurtoeslaggrens, het bedrijfsmatig vastgoed (niet zijnde maatschappelijk vastgoed) en het overige commerciële vastgoed.

De oorspronkelijke investeringen in complexen worden gewaardeerd tegen verkrijgings- of vervaardigingsprijs onder aftrek van cumulatieve afschrijvingen en (naar verwachting duurzame) bijzondere waardeverminderingen. Deze vergelijking wordt gemaakt op Productmarkt Combinatie Niveau (PMC). Vanaf 2012 is de bepaling van de afschrijving niet langer

gebaseerd op de annuitaire methode maar wordt lineair afgeschreven.

Bij Woondiensten Aarwoude zijn PMC's gedefinieerd naar kern. Hierdoor ontstaat een betere aansluiting op het ondernemingsplan 'Ruimte maken om thuis te geven!'.

Voor de waardering van het commercieel vastgoed, wordt aansluiting gezocht bij de waarderingsgrondslag toegepast voor het sociaal vastgoed.

Jaarlijks vindt toetsing plaats van de boekwaarde en de actuele waarde. Als actuele waarde wordt de bedrijfswaarde gehanteerd. Effectief houdt dit in dat de boekwaarde van het commercieel vastgoed in een kern wordt vergeleken met de actuele waarde, van het commerciële vastgoed in de kern. Vervolgens wordt op basis van deze totalen per kern bepaald of de actuele waarde ten minste gelijk is aan de boekwaarde. Indien de actuele waarde duurzaam lager is dan de boekwaarde per kern wordt afgeboekt tot het niveau van de actuele waarde.

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.

Onroerende zaken die in het kader van een regeling Verkoop onder Voorwaarden (VOV) zijn overgedragen aan een derde en waarvoor de woningcorporatie een terugkoopplicht kent worden aangemerkt als financieringsconstructie. De betreffende onroerende zaken worden gewaardeerd tegen actuele waarde zijnde de met de koper overeengekomen contractprijs (eerste waardering) en daarna de marktwaarde op basis van VOV. Jaarlijks wordt de marktwaarde gecorrigeerd met het prijsindexcijfers koopwoningen dat wordt afgegeven door het CBS. De jaarlijkse waardemutatie wordt verwerkt in de winst- en verliesrekening.

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

Voor de in de regeling overeengekomen terugkoopwaarde wordt aan de creditzijde van de balans een terugkoopverplichting opgenomen. Deze terugkoopverplichting is afhankelijk van de waardeontwikkeling in het economisch verkeer en wordt jaarlijks gewaardeerd. Indien de verwachting bestaat dat de terugkoop binnen één jaar zal plaatsvinden is de verplichting onder de kortlopende schulden verantwoord.

Financiële vaste activa

Latente belastingvorderingen en -verplichtingen

Onder de financiële vaste activa zijn actieve belastinglatenties opgenomen, indien en voor zover het waarschijnlijk is dat realisatie van de belastingclaim te zijner tijd zal kunnen plaatsvinden. Deze actieve latenties zijn gewaardeerd tegen contante waarde en hebben overwegend een langlopend karakter.

Bij het bepalen van de belastinglatentie uit hoofde van verrekenbare tijdelijke verschillen tussen de commerciële en fiscale waardering van activa en passiva is rekening gehouden met de verwachte levensduur van deze activa en passiva. Voor de verschillen tussen de fiscale en commerciële waardering van het vastgoed betekent dit dat alleen de latentie als gevolg van voorgenomen verkopen leidt tot een contante waarde hoger dan nihil. De contante waarde van de latentie voor het door te exploiteren bezit tendeert naar nihil.

De berekening van de latente belastingvorderingen vindt plaats tegen de op het einde van het belastingjaar geldende tarieven, voor zover bij de wet reeds vastgesteld.

Latente belastingvorderingen en -verplichtingen worden opgenomen voor tijdelijke verschillen tussen de waarde van de activa en passiva volgens fiscale voorschriften enerzijds en de boekwaarden die in deze jaarrekening gevolgd worden anderzijds. De berekening van de latente belastingvorderingen en -verplichtingen geschiedt tegen de belastingtarieven die op het einde van het verslagjaar gelden, of tegen de tarieven die in de komende jaren gelden, voor zover deze al bij wet zijn vastgesteld.

Latente belastingvorderingen uit hoofde van verrekenbare verschillen en beschikbare voorwaartse verliescompensatie worden opgenomen voor zover het waarschijnlijk is dat er toekomstige fiscale winst beschikbaar zal zijn waarmee verliezen kunnen worden gecompenseerd en verrekeningsmogelijkheden kunnen worden benut.

Latente belastingvorderingen zijn opgenomen onder de financiële vaste activa, latente belastingverplichtingen zijn opgenomen onder de voorzieningen.

Leningen u/g

Woondiensten Aarwoude heeft per 1 november 2005 een lening uitgegeven aan een collega corporatie voor een te bouwen nieuwbouwcomplex in het kader van matching. De lening is geborgd via het WSW. Bij de gemeente waar de collega corporatie haar vestigingsplaats heeft, is de achtervang geregeld. De lening is per 1 november 2015 beëindigd. De rente bedraagt 0%. De lening wordt gewaardeerd tegen nominale waarde. De nominale waarde geeft een goede indicatie van de actuele waarde van de lening.

Overige effecten

Woondiensten Aarwoude heeft een aandeel genomen in Woningnet. Effecten worden bij de eerste verwerking gewaardeerd tegen reële waarde.

Vervolgens worden de onder financiële vaste activa opgenomen aandelen die geen onderdeel zijn van de handelsportefeuille gewaardeerd tegen reële waarde. Waardevermeerderingen van deze effecten worden rechtstreeks verwerkt in het vermogen. Op het moment dat de desbetreffende aandelen niet langer in de balans worden verwerkt, wordt de cumulatieve waardevermeerdering in het eigen vermogen verwerkt in de

winst- en verliesrekening. Indien van een individueel aandeel de reële waarde onder de kostprijs komt, wordt de waardevermindering verwerkt ten laste van de winst- en-verliesrekening. Transactiekosten die zijn toe te rekenen aan aandelen worden in de eerste waardering verwerkt.

[Te vorderen BWS-subsidie](#)

De vordering uit hoofde van binnen het Besluit Woninggebonden Subsidie toegezegde bedragen (contante waarde van de uitbetalingen) wordt jaarlijks verminderd met de door de budgethouders beschikbaar gestelde bedragen. De uitbetalingstermijn is afhankelijk gesteld van de disconteringsvoet en belooft vanaf de vaststelling van de subsidie, maximaal 30 jaar. Het kortlopende deel van deze post is opgenomen onder de vlottende activa.

Op grond van het Besluit verplichte afkoop woongebonden subsidies is in 2008 de BWS subsidie afgekocht voor drie van de vier complexen. De laatste BWS subsidie is in 2015 ontvangen.

[Overige te vorderen bijdrage](#)

Hieronder wordt het rentevoordeel van een bedrag geleend bij het Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse gemeente (SVN) voor het nieuwbouwproject centrumplan Woubrugge, ten opzichte van die op de kapitaalmarkt vermeld. In 2015 is deze bijdrage voor het laatst ontvangen.

Vorraden

Vastgoed bestemd voor de verkoop

De voorraden halffabricaten en gereed product worden gewaardeerd op vervaardigingsprijs of lagere opbrengstwaarde. De vervaardigingsprijs omvat alle kosten die samenhangen met de verkrijging of vervaardiging, alsmede gemaakte kosten om de voorraden op hun huidige plaats en in hun huidige staat te brengen. In de kosten van vervaardiging zijn begrepen directe loonkosten en toeslagen voor aan de productie gerelateerde indirecte vaste en variabele kosten, waaronder de kosten van het bedrijfsbureau, onderhoudsafdeling en interne logistiek.

De opbrengstwaarde is de geschatte verkoopprijs onder aftrek van direct toerekenbare verkoopkosten. Bij de bepaling van de opbrengstwaarde wordt rekening gehouden met de incurantheid van de voorraden.

Overige Voorraden

De overige voorraden worden gewaardeerd op verkrijgingsprijzen onder toepassing van de FIFO-methode (first in, first out) of lagere opbrengstwaarde.



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.

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.

Overige reserves en bestemmingsreserve

Deze post vormt samen met de bestemmingsreserve onrendabele investeringen het eigen vermogen van de corporatie.

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 nieuwbouw worden als bijzondere waardeverandering in mindering gebracht op de boekwaarde van het complex waartoe de investeringen gaan behoren. Indien en voor zover de verwachte verliezen de boekwaarde van het betreffende complex overtreffen wordt voor dit meerdere een voorziening gevormd. Onder verwachte verliezen wordt in dit verband verstaan de netto contante waarde van alle investeringsuitgaven minus aan deze investering toe te rekenen ontvangsten.

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. Naar de stand van ultimo december 2015 is de dekkingsgraad van het pensioenfonds 109%. Op 31 december 2015 dient het pensioenfonds een dekkingsgraad van ten minste 126% te hebben. Het fonds heeft dus een reservetekort. SPW dient voor 1 april 2016 een herstelplan in bij de toezichthouder, waarmee zal worden aangetoond dat SPW binnen de geldende termijn uit het reservetekort kan komen.

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

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.

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 bepaling van het resultaat

Algemeen

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.

Opbrengstverantwoording

Opbrengsten uit de levering van goederen worden verwerkt zodra alle belangrijke rechten en risico's met betrekking tot de eigendom van de goederen zijn overgedragen aan de koper.

Opbrengsten uit de levering van diensten geschieden naar rato van de geleverde prestaties, gebaseerd op de verrichte diensten tot aan de balansdatum in verhouding tot de in totaal te verrichten diensten.

Bedrijfsopbrengsten

Huuropbrengsten

De jaarlijkse huurverhoging is van overheidswege gebonden aan een maximum. Voor het verslagjaar 2015 bedroeg dit maximum percentage 4%.

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. De kosten worden verantwoord onder de lasten servicecontracten.

Netto verkoopresultaat vastgoedportefeuille

De post netto verkoopresultaat vastgoedportefeuille betreft het saldo van de behaalde verkoopopbrengst minus de boekwaarde. Resultaten worden verantwoord op het moment van levering (passeren transportakte). Eventuele verliezen op nieuwbouw koopprojecten worden verantwoord zodra deze voorzienbaar zijn.

De opbrengst uit woningen verkocht onder voorwaarden wordt alleen als verkoopopbrengst verantwoord als alle belangrijke economische rechten zijn overgedragen aan de koper.

Geactiveerde productie ten behoeve van het eigen bedrijf

De toegerekende interne directe (arbeids-) kosten ten behoeve van onroerende zaken worden hieronder verantwoord.



Overige bedrijfsopbrengsten

De overige bedrijfsopbrengsten bestaan uit gesubsidieerde WMO aanpassingen, onkostenvergoeding voor het aanbrengen van geriefverbeteringen, in rekening gebrachte kosten bij huurdermutaties, opbrengst btw prorata, vergoeding bij huurderwisseling, overige vergoedingen en doorberekende administratiekosten.

Bedrijfslasten

Afschrijvingen op (im) materiële vaste activa en vastgoedportefeuille

De afschrijvingen op (im) materiële vaste activa en vastgoedbeleggingen, worden gebaseerd op basis van de verkrijgings- of vervaardigingsprijs. Afschrijvingen vinden plaats volgens de lineaire methode op basis van de geschatte economische levensduur. Met een mogelijke restwaarde wordt geen rekening gehouden met uitzondering van de grond en de bedrijfsauto's.

Indien een schattingswijziging plaatsvindt van de toekomstige gebruiksduur, dan worden de toekomstige afschrijvingen aangepast.

Boekwinsten en –verliezen bij verkoop van onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie zijn begrepen onder de afschrijvingen.

Overige waardeveranderingen materiële vaste activa

Onder de post overige waardeveranderingen vaste activa wordt verantwoord de afboeking onrendabele investering nieuwbouw.

Lonen en salarissen en sociale lasten

Lonen, salarissen en sociale lasten worden op grond van de arbeidsvoorwaarden verwerkt in de winst-en-verliesrekening voor zover ze verschuldigd zijn aan werknemers.

Pensioenlasten

Woondiensten Aarwoude heeft een pensioenregeling. De pensioenregeling (SPW) betreft een toegezegde-pensioenregeling bij het bedrijfstakpensioenfonds. Hierbij is een pensioen toegezegd aan personeel op de pensioengerechtigde leeftijd, afhankelijk van leeftijd, salaris en dienstjaren. Deze toegezegde-pensioenregeling is verwerkt als zou sprake zijn van een toegezegde-bijdrageregeling.

Voor de pensioenregeling betaalt Woondiensten Aarwoude op verplichte, contractuele of vrijwillige basis premies aan pensioenfondsen en verzekeringsmaatschappijen. Behalve de betaling van premies heeft Woondiensten Aarwoude geen verdere verplichtingen uit hoofde van deze pensioenregelingen. Woondiensten Aarwoude heeft in geval van een tekort bij het fonds geen verplichting tot het voldoen van aanvullende bijdragen anders dan hogere toekomstige premies. De premies worden verantwoord als personeelskosten als deze verschuldigd zijn.

Ultimo 2015 bedroeg de dekkingsgraad van het SPW 109%.

Vooruitbetaalde premies worden opgenomen als overlopende activa indien deze tot een terugstorting leiden of tot een vermindering van toekomstige betalingen.

Lasten onderhoud

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 onderscheiden 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 kostensoort salarissen en sociale lasten. De lasten van onderhoud onderscheiden zich van activeerbare kosten door het feit dat er geen sprake is van een waardeverhoging van het actief.

Leefbaarheid

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

Overige bedrijfslasten

De overige bedrijfslasten worden toegerekend aan het verslagjaar waarop zij betrekking hebben.

Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

De niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille hebben betrekking op waardemutaties van op reële waarde geactiveerde activa. Tevens worden hieronder de waardeveranderingen van de onroerende zaken verkocht onder voorwaarden verantwoord.

Rentebaten en rentelasten

Rentebaten en rentelasten worden tijdsevenredig verwerkt, rekening houdend met de effectieve rentevoet van de betreffende activa en passiva. Bij de verwerking van de rentelasten wordt rekening gehouden met de verantwoorde transactiekosten op de ontvangen leningen die als onderdeel van de berekening van de effectieve rente worden meegenomen.

Belastingen

Vanaf 1 januari 2008 is Woondiensten Aarwoude integraal belastingplichtig geworden voor de vennootschapsbelasting. Corporaties zijn sindsdien verplicht over hun integrale activiteiten vennootschapsbelasting te betalen. Een en ander is vastgelegd in een vaststellingsovereenkomst (VSO).

In deze VSO zijn specifieke bepalingen opgenomen met betrekking tot de waardering van posten op de fiscale openingsbalans en de wijze van resultaatneming.

De belasting over het resultaat wordt berekend over het resultaat voor belastingen in de winst-en-verliesrekening, rekening houdend met beschikbare fiscaal compensabele verliezen uit voorgaande boekjaren (voor zover niet opgenomen in de latente belastingvorderingen) en vrijgestelde winstbestanddelen en na bijtelling van niet-aftrekbare kosten. Tevens wordt rekening gehouden met wijzigingen die optreden in de latente belastingvorderingen en latente belasting-schulden uit hoofde van wijzigingen in het te hanteren belastingtarief.

Deze last is in de resultatenrekening opgenomen.

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.

Prijrisico

Woondiensten Aarwoude loopt risico's ten aanzien van de waardering van effecten, opgenomen onder financiële vaste activa Overige effecten en onder vlottende activa Effecten. Woondiensten Aarwoude beheerst het marktrisico door stratificatie aan te brengen in de portefeuille, en limieten te stellen.

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 2015 werd geen gebruik gemaakt van de beschikbare kredietfaciliteiten.

Beschikbaarheidsrisico

De maatregelen rondom de Verhuurdersheffing vanuit de landelijke overheid en de omvangrijke saneringssteun door het Centraal Fonds voor de Volkshuisvesting leiden tot een significante aantasting van de operationele kasstroom van woningcorporaties.

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

Doordat Woondiensten Aarwoude minder afhankelijk wil zijn van een beperkt aantal financiers is Woondiensten Aarwoude doorlopend op zoek naar andere bronnen voor lange termijn financiering. Vooruitlopend op het tot stand komen van de nieuwe woningwet hanteert Woondiensten Aarwoude het eigen middelen beleid van het Waarborgfonds voor de Sociale Woningbouw. Woondiensten Aarwoude 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.

Over 2015 en 2014 is om deze reden geen extra niet-DAEB financiering aangetrokken. De verwachting is dat Woondiensten Aarwoude ook in 2015 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. Belangrijke inschattingen ten aanzien van waardering en resultaatbepaling

Algemeen

De jaarrekening wordt overeenkomstig Titel 9 boek 2 BW opgesteld. Het management dient daartoe bepaalde veronderstellingen en schattingen te maken die van invloed zijn op de waardering van activa en verplichtingen, op de resultaatbepaling en de rapportage van voorwaardelijke activa en verplichtingen.

Materiële vaste activa, minimum waarderingsregel

Onroerende en roerende zaken in exploitatie worden gewaardeerd tegen verkrijgingsprijs- of vervaardigingsprijs onder aftrek van cumulatieve afschrijvingen en (naar verwachting duurzame) bijzondere waardeverminderingen. Een bijzonder waardeverminderingverlies is het bedrag waarmee de boekwaarde de reële waarde duurzaam overschrijdt. Van duurzaamheid is sprake wanneer de verwachte reële waarde gedurende een periode van ten minste vijf jaar lager is dan de boekwaarde. De reële waarde wordt afhankelijk gesteld van de voorgenomen bestemming van complexen. De reële waarde van de onroerende zaken in exploitatie bestemd voor de verhuur is de bedrijfswaarde. De onroerende zaken kunnen voor langere of kortere termijn voor verhuur worden aangehouden.

De uitgangspunten van de reële waarde zijn deels afhankelijk van de interne beleidsvoornemens van Woondiensten Aarwoude. Deze beleidsvoornemens komen ondermeer tot uitdrukking in het strategisch voorraadbeheer waarbij eigen keuzes worden gemaakt ten aanzien van verhuur of verkoop, levensduur, kwaliteits- en huurniveaus. Voor zover mogelijk hanteert Woondiensten Aarwoude binnen de sector gangbare uitgangspunten.

Timing en verwerking van onrendabele investeringen nieuwbouw en herstructurering

In de jaarrekening worden naast juridisch afdwingbare verplichtingen tevens feitelijke verplichtingen verwerkt die kunnen worden gekwalificeerd als 'intern geformaliseerd en extern gecommuniceerd'. Hiervan is sprake wanneer uitingen namens de corporatie zijn gedaan richting huurders, gemeenten en overige stakeholders aangaande verplichtingen inzake toekomstige herstructureringen en toekomstige nieuwbouwprojecten. Een feitelijke verplichting is gekoppeld aan het besluitvormingsproces van de corporatie rondom projectontwikkeling en herstructurering. Van een feitelijke verplichting is sprake indien de formalisering van de definitief ontwerp fase en

afgeleid het aanvragen van de bouwvergunning heeft plaatsgevonden.

De aannames gedaan bij de financiële impact van bovengenoemde feitelijke verplichtingen kunnen afwijken bij daadwerkelijke realisatie van de projecten. Planvorming kan ondermeer wijzigingen in de tijd ondergaan door bewegingen in het prijsniveau van leveranciers, wettelijke procedures en aanpassingen in de voorgenomen bouwproductie.

Verwerking fiscaliteit

Vanaf 1 januari 2008 is Woondiensten Aarwoude integraal belastingplichtig geworden voor de vennootschapsbelasting. Corporaties zijn sindsdien verplicht over hun integrale activiteiten vennootschapsbelasting te betalen. Een en ander is vastgelegd in een vaststellingsovereenkomst (VSO) in deze VSO zijn specifieke bepalingen opgenomen met betrekking tot de waardering van posten op de fiscale openingsbalans en de wijze van resultaatneming.

De belasting over het resultaat wordt berekend over het resultaat voor belastingen in de winst- en verlies-

rekening, rekening houdend met beschikbare fiscaal compensabele verliezen uit voorgaande jaren (voor zover niet opgenomen in de latente belastingvorderingen) en vrijgestelde winstbestanddelen en na bijtelling van niet-aftrekbare kosten. Tevens wordt rekening gehouden met wijzigingen die optreden in de latente belastingvorderingen en latente belastingschulden uit hoofde van wijzigingen in het te hanteren belastingtarief.

18. 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.

19. Toelichting op de balans

Toelichting op de balans

(x € 1.000)

19.1 Immateriële vaste activa

	Automatisering
<i>Stand 1 januari 2015</i>	
Verkrijgings- of vervaardigingsprijs	194
Cummulatieve waardevermindering en afschrijvingen	135
Boekwaarde per 1 januari 2015	59
Mutaties	
Investeringen	14
Afschrijvingen	61
Totaal mutaties	-48
31 december 2015	
Verkrijgingsprijzen	208
Cumulatieve waardeverminderingen en afschrijvingen	197
Boekwaarde	11

De immateriële vaste activa betreft de automatisering van de software van het primaire systeem.

De afschrijvingsmethode is lineair en de afschrijvingstermijn bedraagt 33,3% per jaar naar rato van het aantal maanden vanaf het begin van afschrijven.

19.2 Materiële vaste activa

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

	Sociaal vastgoed in exploitatie	Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	Totaal
<i>Stand 1 januari 2015</i>				
Verkrijgingsprijzen	80.398	7.810	2.660	90.868
Cumulatieve waardeverminderingen en afschrijvingen	23.311	0	1.016	24.328
Boekwaarde per 1 januari 2015	57.086	7.810	1.644	66.541
<i>Mutaties 2015</i>				
Investeringsen	91	3.618	109	3.818
Desinvesteringen	-27	0	-27	-54
Overboeking sociaal - commercieel	0	0	0	0
Overboeking verkocht onder voorwaarden	743	0	0	743
Overboeking in ontwikkeling naar exploitatie	11.405	-11.405		0
Waardeveranderingen	0	0	0	0
Overige mutaties	0			
Afschrijving materiële vaste activa	-2.110	0	-78	-2.188
Inhaalafschrijving materiële vaste activa	0			0
Afschrijving desinvesteringen	2	0	0	2
Totaal mutaties	10.105	-7.787	5	2.322
31 december 2015				
Verkrijgingsprijzen	92.611	23	2.742	95.376
Cumulatieve waardeverminderingen en afschrijvingen	25.419	0	1.094	26.514
Boekwaarde	67.192	23	1.649	68.863

19.3 Vastgoedbeleggingen

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

	Commercieel vastgoed in exploitatie	Sociaal vastgoed gekwalificeerd als vastgoed belegging	Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	Totaal
<i>Stand 1 januari 2015</i>				
Verkrijgingsprijzen	8.160	0	13.016	21.176
Cumulatieve waardeverminderingen en afschrijvingen	871	0	1.168	2.039
Boekwaarde per 1 januari 2015	7.289	0	11.847	19.137
<i>Mutaties 2015</i>				
Investerings	0		0	0
Desinvesteringen	-881		0	-881
Overboeking sociaal - commercieel	0		0	0
Overboeking verkocht onder voorwaarden	0		-743	-743
Overboeking in ontwikkeling naar exploitatie				
Herwaardering	-180		421	241
Afschrijving materiële vaste activa	-135		0	-135
Afschrijving desinvesteringen	46		0	46
Overige mutaties	0		0	0
Totaal mutaties	-1.150	0	-322	-1.472
31 december 2015				
Verkrijgingsprijzen	7.279	0	12.273	19.552
Herwaarderingen	-180			-180
Cumulatieve waardeverminderingen en afschrijvingen	960	0	747	1.707
Boekwaarde	6.139	0	11.526	17.665

Voor het sociale vastgoed en de vastgoedbeleggingen in exploitatie worden de volgende componenten onderscheiden.

- Grond geen afschrijvingen
- Opstallen lineair 50 jaar

Indien er nog geen concrete plannen zijn ten aanzien van sloop wordt een minimale afschrijvingstermijn gehanteerd van 15 jaar.

Voor de 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

In de materiële vaste activa en de vastgoedbeleggingen zijn per 31 december 2015 1.944 woningen opgenomen. De geschatte marktwaarde van deze woningen in onverhuurde staat is gebaseerd op de waarde van de heffing van de onroerend zaakbelasting en bedraagt € 321,2 miljoen (2014 € 335,2 miljoen) hierin is tevens € 11,6 miljoen opgenomen die betrekking heeft op het commerciële vastgoed.

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

Het onroerend goed is gefinancierd met rijksleningen of met kapitaalmarktleningen onder overheidsgarantie.

Er zijn geen hypothecaire zekerheden afgegeven.

Per balansdatum waren verplichtingen aangegaan met betrekking tot de materiële vaste activa voor een bedrag van € 400.000,00. Dit betreft de investering in groot onderhoud 24 woningen te Leimuiden.

De actuele waarde van het sociaal vastgoed in exploitatie, gebaseerd op de bedrijfswaarde, bedraagt € 106,6 miljoen (2014 € 102,1 miljoen).

De actuele waarde van de vastgoedbeleggingen, gebaseerd op de bedrijfswaarde, bedraagt € 8,7 miljoen (2014 € 11,7 miljoen).

Voor de beginbalans van de MVA t.d.v. exploitatie per 1 januari 2015 is de boekwaarde conform jaarrekening 2014, maar voor de de verkrijgingsprijs en de afschrijvingen hebben we de stand per 1 januari 2015 aan moeten passen om aansluiting te krijgen met de waarden per 31 december 2015.

19.4 Financiële vaste activa

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

	Te vorderen BWS-subsidie	Overige te vorderen bijdrage	Latente belastingvordering	Leningen u/g	Totaal
Boekwaarde 1 januari 2015	9	1	1.510	700	2.220
Mutaties					
Rente vrijval	0	-1	0	0	-1
Rente	0	0	0	0	0
Ontvangen bijdrage	-9	0	0	-700	-709
Mutatie latenties	0	0	-1.187	0	-1.187
Totaal mutaties	-9	-1	-1.187	-700	-1.897
Boekwaarde 31 december 2015	0	0	323	0	323

Te vorderen BWS-subsidie

Betreffen de te vorderen bedragen op grond van het Besluit Woninggebonden Subsidies inzake complex 30 de Peppelhof.

Overige vorderingen

Betreft het rentevoordeel SVn lening ten opzichte van de kapitaalmarktlening Batehof, bestemd voor het project Hussonshoek.

Latente belastingvordering

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

	31 december 2015			31 december 2014		
	Opgenomen onder financiële vaste activa	Opgenomen onder vlottende activa	Niet verwerkt	Opgenomen onder financiële vaste activa	Opgenomen onder vlottende activa	Niet verwerkt
Voorwaartse verliescompensatie waardering OG	0			175		
inzake sloop (44 woningen) OG, verkoopvijver in de komende 5 jaar (10 woningen)		0	0	1.302	0	0
Leningen overheid en kredietinstellingen	310	0	0	0	0	0
	13	0	0	34	0	0
	323	0	0	1.510	0	0

De nominale waarde van de actieve belastinglatentie bedraagt € 361.600. De looptijd van de belastinglatentie is gemiddeld 3 tot 5 jaar.

Voor verdiscontering toegepaste percentage:	31-12-15	31-12-14
Gemiddeld rentepercentage leningen	3,91%	4,04%
VPB correctie 25%	0,98%	1,01%
	2,93%	3,03%

Toelichting gemiddelde looptijd van de verplichtingen en vorderingen

Te verkopen woningen: Voor de te verkopen woningen is rekening gehouden met de verkoopdoelstellingen uit het ondernemingsplan 2016-2018. Concreet houdt dit in dat voor de komende 5 jaar 10 verkopen zijn ingerekend. Op basis van de gemiddelde huidige boekwaarde, is de nominale waarde van deze 10 verkoopwoningen € 184.000.

Te slopen woningen: Hiervoor zijn alleen de woningen, waarvan bekend is dat deze gedurende de komende 5 jaren gesloopt zullen worden, ingerekend. Voor de komende 5 jaren zijn geen sloopplannen en is dus niets ingerekend.

Leningen u/g

De aan Rndom Wonen verstrekte geldlening van € 700.000 is overeenkomstig afspraak op 1 november 2015 beëindigd.

19.5 Voorraden

	31-12-15	31-12-14
Vastgoed bestemd voor verkoop	0	0
Overige voorraden	0	0
	0	0

De overige voorraden betreffen materialen. Een voorziening voor incourantheid, van materialen, wordt niet noodzakelijk geacht.

19.6 Vorderingen

	31-12-15	31-12-14
Huurdebiteuren	69	62
Gemeenten	2	0
Belastingen en premies sociale verzekeringen	406	833
Overige vorderingen	5	2
Overlopende activa	115	148
	596	1.046

Alle vorderingen hebben een resterende looptijd korter dan een jaar.

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

	31-12-15	31-12-14
Huurdebiteuren		
Huurdebiteuren	178	142
Voorziening dubieuze debiteuren	-110	-80
Totaal belastingen en sociale premies	69	62

Belastingen en premies sociale verzekeringen	31-12-15	31-12-14
Omzetbelasting	0	0
Vennootschapsbelasting	406	833
Totaal belastingen en sociale premies	406	833

Overige vorderingen	31-12-15	31-12-14
Overige huurdebiteuren	0	0
Overige	5	2
Totaal overige vorderingen	5	2

Overlopende activa	31-12-15	31-12-14
Vooruitbetaalde assurantiepremie	16	74
Overlopende saldi servicekosten	45	46
Overige	54	28
Totaal overlopende activa	115	148

19.7 Liquide middelen

	31-12-15	31-12-14
ABN AMRO Bank N.V.	8	1
ABN AMRO Bank N.V. spaartegoeden	11.061	13.180
ING Bank N.V.	0	0
Bank Nederlandse Gemeenten (BNG)	1.679	88
Rabobank	0	0
Kas	2	1
	12.750	13.270

De liquide middelen staan ter vrije beschikking van de stichting.

De spaartegoeden zijn direct opneembaar.

19.8 Eigen vermogen

Overige reserves

Het verloop van de overige reserves is als volgt:

	31-12-15	31-12-14
Stand per 1 januari	42.100	39.042
Winstverdeling over het boekjaar	1.257	3.058
Overige mutaties	0	0
Stand per 31 december	43.357	42.100

In 2015 zijn 0 woningen verkocht en 5 woningen gekocht onder voorwaarden. Aan eventuele verkopen is een terugkoopplicht gekoppeld voor Woondiensten Aarwoude.

In het eigen vermogen is een ongerealiseerde herwaardering opgenomen in verband met de verkoop onder voorwaarden van € 5,5 miljoen. Op het moment van volledige verkoop of bij terugkoop en het weer in exploitatie nemen van de woning, zal het uiteindelijke resultaat worden verantwoord.

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

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

19.9 Voorzieningen

Voorziening onrendabele investering nieuwbouw

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

	31-12-15	31-12-14
<i>Boekwaarde per 1 januari</i>	1.194	1.194
Terugname voorziening 2013 onrendabele investering 2 nieuwbouwprojecten	-1.194	
Voorziening 2015 onrendabele investering 1 nieuwbouwproject Nieuwkoop (5 woningen Zevensprong)	141	0
<i>Boekwaarde per 31 december</i>	141	1.194

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

Voorziening latente belastingverplichtingen

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

	31-12-15	31-12-14
<i>Boekwaarde per 1 januari</i>	7	13
Onttrekking latente belastingverplichting	-7	-6
<i>Boekwaarde per 31 december</i>	0	7

De voorziening latente belastingverplichtingen is gevormd voor belastbare tijdelijke verschillen in de fiscale waardering en de waardering van de materiële vaste activa, financiële activa en passiva in deze jaarrekening.

De latente belastingvoorziening is als volgt opgebouwd:

	31-12-15	31-12-14
Rondom Wonen (renteloze lening)	0	7
Totale latente belastingverplichting	0	7

De renteloze lening is in november 2015 door Rondom Wonen volgens afspraak terugbetaald en beëindigd.

19.10 Langlopende schulden

	2015 looptijd korter dan vijf jaar	2015 looptijd langer dan vijf jaar	2015 Totaal	2015 rentevoet	2014 Totaal	2014 rentevoet
Leningen overheid	0	838	838	4,24%	873	3,84%
Leningen kredietinstellingen	6.000	28.246	34.246	3,90%	39.807	4,04%
Verplichtingen uit hoofde van Onroerende Zaken verkocht onder voorwaarden	0	11.673	11.673	0%	12.085	0%
Overige schulden	0	0	0	0%	1	0%
Totaal	6.000	40.758	46.758		52.766	

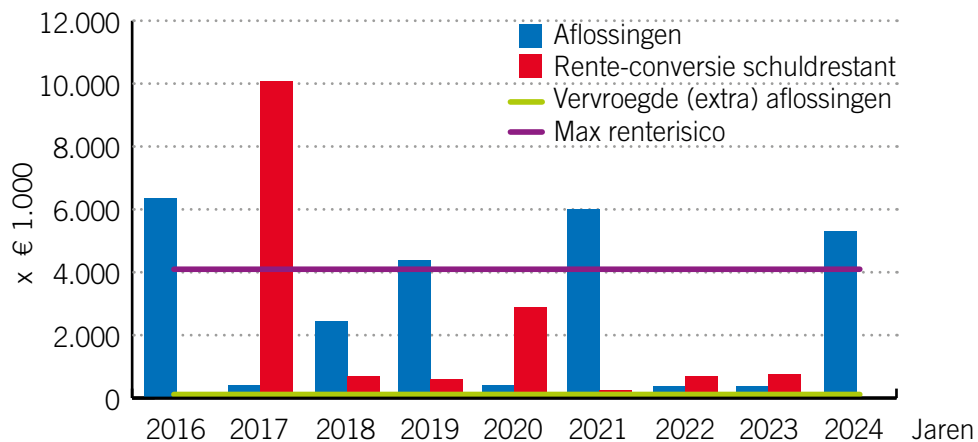
Aflossingsverplichtingen binnen 12 maanden na afloop van het jaar zijn opgenomen onder de kortlopende schulden. De aflossingsverplichting voor 2016 bedraagt bijna € 6,4 miljoen (2015: bijna € 2,5 miljoen). De marktwaarde van de leningsportefeuille bedraagt € 39.266.970,00

	Leningen overheid	Leningen krediet- instellingen	Totaal
Stand per 1 januari 2015	1.008	42.125	43.133
Bij: nieuwe leningen	-		-
Af: aflossingen	-136	-1.526	-1.662
Stand per 31 december 2015	873	40.599	41.471
Af: kortlopend deel	-34	-6.352	-6.386
Langlopend deel per 31 december 2015	838	34.246	35.085

Bovenstaande bedragen zijn conform het leningoverzicht per 31-12-2015. Hieronder zijn begrepen leningen met een gemiddelde rente van 3,91% (2014: 4,03%, inclusief transitorische rente). Door Woondiensten Aarwoude is een volmacht verstrekt aan het WSW voor alle onderliggende woongelegenheden (Onderpand).

De per 31 december 2015 door het WSW geborgde leningen bedragen in totaal € 40,6 miljoen.

Risicoprofiel leningenportefeuille



Terugkoopverplichting woningen verkocht onder voorwaarden

	31-12-15	31-12-14
Stand per 1 januari 2015		
Terugkoopverplichting ontstaan bij overdracht	12.085	12.070
Verminderen/vermeerderingen	0	0
	12.085	12.070
Mutaties:		
Verkochte woningen onder voorwaarden	0	0
Waardeverandering terugkoopverplichting na taxatie	339	258
Terugkoop woningen	-751	-243
Overige mutaties		
	-412	15
Stand per 31 december 2015		
Terugkoopverplichting ontstaan bij overdracht	11.673	12.085
Verminderen/vermeerderingen	0	0
	11.673	12.085

In 2015 zijn 5 woningen teruggekocht en geen woningen verkocht onder voorwaarden.

Overige schulden	31-12-15	31-12-14
Saldo per 1 januari	1	4
Toevoegingen	0	0
Aflossingen	-1	-3
Saldo per 31 december	0	1

Dit betrof het rente voordeel (verschil in rentepercentage tussen de afgesloten SVn lening en een reguliere kapitaalmarkt lening) van het nieuwbouwproject Batehof. Het totale voordeel kwam verspreid over 10 jaar ten gunste van het project Hussonshoek.

19.11 Kortlopende schulden

	31-12-15	31-12-14
Schulden aan kredietinstellingen	6.387	3.333
Schulden aan gemeenten	7	7
Schulden aan leveranciers	246	385
Belastingen en premies sociale verzekeringen	2.080	1.353
Overige schulden	23	54
Overlopende passiva	1.210	1.073
	9.953	6.205

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

Schulden aan kredietinstellingen	31-12-15	31-12-14
Aflossingsverplichtingen leningen kredietinstellingen	6.387	2.453
Bank Nederlandse Gemeenten	0	880
	6.387	3.333

Schulden aan gemeenten	31-12-15	31-12-14
Gemeente Kaag en Braassem	0	0
Gemeente Nieuwkoop	7	7
	7	7

Schulden aan leveranciers	31-12-15	31-12-14
Schulden aan leveranciers	246	385
Belastingen en premies sociale verzekeringen	31-12-15	31-12-14
Vennootschapsbelasting	2.043	1.306
Omzetbelasting	1	2
Loonbelasting	36	45
	2.080	1.353
Overige schulden	31-12-15	31-12-14
Terugkoopverplichting verkopen onder voorwaarden	0	0
Optieovereenkomsten nieuwbouw	0	29
Verlofuren personeel	17	19
Overige schulden	6	6
	23	54
Overlopende passiva	31-12-15	31-12-14
Rente	839	856
Vooruitontvangen huur	93	6
Overlopende passiva	140	95
Vooruitontvangen servicekosten	91	108
Reservering accountantskosten	42	8
Huur en servicekosten kantoor	5	0
	1.210	1.073

19.12 Niet in de balans opgenomen activa en verplichtingen

Investeringsverplichtingen

Er zijn niet in de balans opgenomen verplichtingen voor nieuwbouwwoningen tot een bedrag van € 0,9 miljoen. Voor groot onderhoud zijn we een verplichting van € 1,0 miljoen aangegaan. Deze verplichtingen komen naar verwachting tot afwikkeling in een periode van 1 tot 3 jaar ná balansdatum.

Krediet faciliteit

De Bank Nederlandse Gemeenten heeft een krediet faciliteit in rekening courant ter beschikking gesteld van maximaal € 0,9 miljoen. Als zekerheid is een borgstelling van € 0,9 miljoen afgegeven door de gemeente Kaag en Braassem. 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 0,40% voor bedragen vanaf € 0,9 miljoen. De rekening-courantfaciliteit heeft een looptijd voor onbepaalde tijd.

Borgstelling en obligo WSW

Als zekerheid voor de geldverstrekker wordt door

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

Het WSW beoordeelt ieder jaar de kredietwaardigheid van Woondiensten Aarwoude in het kader van haar borgstelling. Op 1 oktober 2015 is bericht ontvangen dat Woondiensten Aarwoude op basis van de prognosegegevens voor de jaren 2015 tot en met 2017 voldoet aan de 'eisen van kredietwaardigheid', en dat voor Woondiensten Aarwoude het volume is vastgesteld dat in aanmerking komt voor borging. Voor de jaren 2015 tot en met 2017 bedraagt het volume respectievelijk (2015 € 33,5 miljoen, 2016 € 38,0 miljoen en 2017 € 38,0 miljoen).

Het WSW heeft het obligotarief vastgesteld op 3,85% (2014: 3,85%) over de schuldrestant per 31 december 2015. Per 31 december 2015 bedraagt dit bedrag € 1.592 miljoen (2014: € 1.622 miljoen).

Effecten voorgenomen regeringsbeleid

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

De voorgenomen verhuurderheffing naar de kennis van heden loopt voor Woondiensten Aarwoude op van € 1.491.000 in 2016 naar € 1.993.000 in 2020. Het aandeel in de saneringssteun bedraagt voor 2016 € 0. Voor de jaren 2017 tot en met 2020 houdt Woondiensten Aarwoude rekening met een totale saneringsteun heffing van € 456.000.

Woondiensten Aarwoude heeft in haar projecties rekening gehouden met een verruiming van het huurbeleid.

Woondiensten Aarwoude heeft in haar projecties rekening gehouden met een investeringsvolume voor nieuwbouw huurwoningen in de jaren tot en met 2020 van gemiddeld € 2,5 miljoen per jaar.

Haar gecommitteerde investeringen per 31 december 2015 liggen onder dit bedrag.

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

De Interest-Coverage Ratio (ICR) of rentedekkingsgraad geeft aan hoeveel maal Woondiensten Aarwoude haar rentelasten verdient. De ICR is voor het jaar 2015 4,69 (2014: 3,33).

De Loan to Value geeft de verhouding aan tussen de totaal langlopende schulden en de totale boekwaarde van de activa. De Loan to Value bedraagt voor het jaar 2015 56,6% (2014: 68,4%).

Voor de risicobeoordeling door het WSW wordt de (ontwikkeling in de) operationele kasstromen na 2% aflossingsfictie over de vijf prognosejaren bekeken. Is de kasstroom onvoldoende voor de 2% aflossingsfictie of is de tendens van de kasstromen negatief dan worden er in de regel beperkingen (claims) opgelegd aan het toegekende faciliteringsvolume. De aflossingsfictie 5 jaars gemiddelde bedraagt voor het jaar 2015 3,3% (2014: 3,3%).

Woondiensten Aarwoude verwacht blijvend te kunnen voldoen aan de kengetallen ICR, loan to value en 2% aflossingsfictie en daarmee toegang te blijven houden tot de kapitaalmarkt. Het bestuur zal de voorgenomen maatregelen in de komende jaren conform de projecties moeten realiseren.

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.

19.13 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. In 2015 hebben geen materiële transacties met verbonden partijen plaatsgevonden.

	31-12-15	31-12-14
12½-jarig dienstverband	6	6
25-jarig dienstverband	18	22
40-jarig dienstverband	7	5
Pensioengerechtigde leeftijd 66 en 67 jaar	17	15
Totaal uitgestelde beloningen personeel	48	48

20. Toelichting op de winst- en verliesrekening

Toelichting op de winst- en verliesrekening
(x € 1.000)

20.1 Huuropbrengsten

	2015	2014
Te ontvangen netto huur	12.555	11.608
Af: Huurderving		
a. wegens leegstand	65	132
b. wegens oninbaar	0	0
Totaal	12.490	11.476

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

	2015	2014
Gemeente Kaag & Braassem	7.435	6.896
Gemeente Nieuwkoop	5.055	4.580
Totaal	12.490	11.476

20.2 Opbrengsten servicecontracten

	2015	2014
Te ontvangen vergoedingen		
Servicecontracten	242	247
Af: Derving		
a. wegens leegstand en oninbaarheid	2	2
Totaal vergoedingen	240	245

20.3 Netto verkoopresultaat vastgoedportefeuille

	2015	2014
Netto opbrengst verkopen bestaand bezit	1.018	2.781
Af: Boekwaarde	860	389
Totaal netto verkoopresultaat vastgoed portefeuille	158	2.392

In 2015 zijn in totaal 5 woningen verkocht waarvan 2 uit het sociale vastgoed en 3 uit het commerciële vastgoed.

20.4 Geactiveerde productie eigen bedrijf

	2015	2014
Dekking uren	69	71

20.5 Overige bedrijfsopbrengsten

	2015	2014
Vergoeding administratiekosten en beheervergoeding	34	58
Opbrengst diversen	119	199
Totaal overige bedrijfsopbrengsten	153	257

20.6 Afschrijvingen op (im)materiële vaste activa en vastgoedportefeuille

	2015	2014
Afschrijving immateriële vaste activa	61	68
Afschrijving sociaal vastgoed in exploitatie	2.110	1.956
Afschrijving onroerende zaken ten dienste van de exploitatie	78	102
Afschrijvingen commercieel vastgoed in exploitatie	135	168
Totaal afschrijvingen	2.384	2.294

20.7 Overige waardeveranderingen vaste activa

	2015	2014
Onrendabele investering nieuwbouw	-1.053	0
Waardeverandering onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	-8	0
	-1.061	0

20.8 Lasten onderhoud

	2015	2014
Onderhoudsuitgaven (niet cyclisch)	668	482
Onderhoudsuitgaven (cyclisch)	878	985
Totaal	1.546	1.467
De onderhoudsuitgaven zijn te verdelen in:		
Planmatig onderhoud	878	985
Mutatie onderhoud	416	228
Klachten onderhoud	252	254
Totaal	1.546	1.467

20.9 Leefbaarheid

	2015	2014
Mens gerelateerde leefbaarheid	10	9
	10	9

20.10 Lasten servicecontracten

	2015	2014
Service abonnement	43	30
Schoonmaakkosten	35	41
Energie en waterverbruik	138	138
VVE bijdragen	49	51
Verzekering	30	30
Overige	-26	10
Verrekend met bewoners	0	0
	269	300

20.11 Overige bedrijfslasten

Algemene kosten	2015	2014
Huisvestingskosten	60	61
Kosten intern toezicht	76	54
Vervoermiddelen	28	35
Externe deskundigheid	121	150
Kantoorkosten	213	226
Overige algemene kosten	52	55
Subtotaal beheerskosten	550	581
Heffingen	2015	2014
Belastingen	528	517
Heffingen	1.354	1.590
Verzekeringen	33	35
Contributie	17	17
Subtotaal heffingen	1.932	2.159
Overige bedrijfslasten	2015	2014
Overige directe exploitatielasten	57	135
Verkoopkosten verkoop onder voorwaarden	27	9
Afwaardering projectkosten	0	0
Overige bedrijfslasten	0	51
Subtotaal overige bedrijfslasten	84	195
Totaal overige bedrijfslasten	2.566	2.935

Accountants honoraria

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

	2015	2014
Controle van de jaarrekening	47	58
Andere controleopdrachten	0	0
Fiscale advisering	18	23
Andere niet-controlediensten	0	0
	65	81

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.

20.12 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

	2015	2014
Herwaardering bezit NDAEB in verband met lagere bedrijfswaarde	-180	0
Waardeverandering onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	421	-1.106
Waardeverandering verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	-339	1.238
	-98	132

20.13 Rentebaten en rentelasten

Rentebaten en soortgelijke opbrengsten	2015	2014
Rente financiële vaste activa		
- Te vorderen subsidie BWS	0	1
Rente kort lopende vorderingen	78	123
Rente liquide middelen	0	0
	78	124
Rentelasten en soortgelijke kosten	2015	2014
Rente langlopende schulden		
- Leningen overheid	39	41
- Leningen kredietinstellingen	1.671	1.620
- Overige schulden	0	0
Rente kortlopende schulden		
- Overige schulden	84	24
Totaal rentelasten en soortgelijke kosten	1.794	1.685

20.14 Belastingen resultaat uit gewone bedrijfsvoering

De belastingen kunnen als volgt worden gespecificeerd:

	2015	2014
Verschuldigde acute belastingen	1.389	0
Vennootschapsbelasting voorgaande jaren	552	0
Mutatie latente belastingen	1.180	1.224
Totaal belastingen volgens de winst- en verliesrekening	3.121	1.224

Het gemiddelde wettelijke belastingtarief bedraagt 25%. Het lager effectieve belastingdruk wordt veroorzaakt door het benutten van fiscale verliescompensatie en fiscaal vrijgestelde winstbestanddelen. Dit betreft ondermeer verschillen in de verwerking van resultaten uit projectontwikkeling, afschrijvingen op het vastgoed, de verwerking van interest en de fiscaal niet aftrekbare heffing van het Centraal Fonds Volkshuisvesting. Het effectieve belastingtarief wijkt af van voorgaand jaar door de lagere niet fiscaal verwerkte verlieslatende contracten (onrendabele investeringen). Het toepasselijke belastingtarief is overeenkomstig voorgaand jaar.

21. Overige informatie

Werknemers

Gedurende het jaar 2015 had de corporatie gemiddeld 15 werknemers in dienst (2014: 16). Hiervan was niemand werkzaam in het buitenland (2014: 0).

Directeur-bestuurder en commissarissen

Lasten ter zake van bezoldiging en ter zake van pensioenen van:

- directeur-bestuurder en voormalige bestuurders
€ 140.508 (voorgaand jaar € 145.707)
- commissarissen en voormalige commissarissen
€ 38.033 (voorgaand jaar € 35.927)

De ten laste van de organisatie gekomen kosten voor bezoldiging van de directeur-bestuurder omvatten:

- periodiek betaalde beloningen (zoals salarissen, sociale lasten, vakantiegeld, doorbetaling bij vakantie en ziekte, ter beschikking stelling van auto en presentiegelden),
- beloningen betaalbaar op termijn (zoals pensioenlasten, VUT, sabbatical leave en jubileumuitkeringen)
- uitkeringen bij beëindiging van het dienstverband en
- winstdelingen en bonusbetalingen.



De kosten ten behoeve van de directeur-bestuurder kunnen als volgt worden gespecificeerd:

Naam	Duur dienstverband in het verslagjaar		Periodiek betaalde beloningen (in €)		Beloningen betaalbaar op termijn (in €)		Uitkering bij beëindiging van het dienstverband (in €)		Winstdeling en bonus (in €)	
	In dienst vanaf	In dienst tot	2015	2014	2015	2014	2015	2014	2015	2014
drs. R.O.J. van der Laan	1-1-2006	heden	118.860	120.212	21.648	25.495	0	0	0	0
Totaal			118.860	120.212	21.648	25.495	0	0	0	0

Met betrekking tot bovenstaande bezoldiging is Woondiensten Aarwoude, geen crisisheffing verschuldigd.

De bezoldiging van de Raad van Commissarissen (Toezicht) kan als volgt worden gespecificeerd:

Naam	Als lid van de Raad van Commissarissen (in euro)		Als lid van commissies (in euro)		Overige kosten vergoedingen (in euro)	
	2015	2014	2015	2014	2015	2014
J.W. Snik	10.402	9.483	0	0	515	492
S.J.A. Rietbroek	5.020	6.984	0	0	231	366
J.S. Duttenhofer	6.817	5.931	0	0	240	468
R.J. Klein	6.937	5.321	0	0	468	489
A.J.H. van Straten- Hagen	7.125	6.210	0	0	279	184
Totaal	36.301	33.929	0	0	1.732	1.998

Wet normering bezoldiging topfunctionarissen

Op 1 januari 2013 is de Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector (WNT) in werking getreden. De WNT stelt eisen aan de

toelichting in de jaarrekening van rechtspersonen en instellingen in de publieke en semipublieke sector over de bezoldiging van zogenoemde (gewezen) topfunctionarissen. Woningcorporaties worden hierbij gerekend tot de semipublieke sector en daarmee valt Woondiensten Aarwoude onder het regime van de WNT. Eind 2012 heeft Minister Blok de *Regeling bezoldigingsmaxima topfunctionarissen toegelaten instellingen volkshuisvesting* vastgesteld waarbij voor topfunctionarissen bij woningcorporaties op basis van grootteklasse een bezoldigingsplafond is bepaald. Deze regeling voor topinkomens van woningcorporaties is in 2013 onrechtmatig verklaard door de rechtbank en daarmee niet meer van toepassing in 2013. Per 1 januari 2014 is vervolgens een nieuwe *Regeling bezoldigingsmaxima topfunctionarissen toegelaten instellingen volkshuisvesting* van kracht geworden. Op basis van deze regeling valt Woondiensten Aarwoude in bezoldigingsklasse C waarvoor een maximale bezoldiging geldt van € 103.900. Voor bestuurders die voor 1 januari 2014 al in dienst waren bij een corporatie geldt dat hun bezoldiging met ingang van 1 januari 2021 aan dit maximum moet voldoen. Tot dat moment geldt op basis van de WNT een overgangsregeling. Die houdt in dat alle overeengekomen bezoldigingsafspraken

inclusief eventuele doorgroei in salaris voor de jaren 2015, 2016 en 2017 in stand blijven en dat daarna in de jaren 2018, 2019 en 2020 de bezoldiging in drie stappen wordt afgebouwd. Vanaf 1 januari 2021 moet de bezoldiging voor alle topfunctionarissen bij woningcorporaties voldoen aan het maximum van de *Regeling bezoldigingsmaxima topfunctionarissen toegelaten instellingen volkshuisvesting*.

De totale bezoldiging van de bestuurder van Woondiensten Aarwoude bedroeg in 2015 € 140.508. Deze bezoldiging is gebaseerd op en voldoet aan de sectorbrede beloningscode voor bestuurders van woningcorporaties die geldt per 1 januari 2010. Vanaf 2021 geldt voor de bestuurder van Woondiensten Aarwoude het nieuwe bezoldigingsmaximum van € 103.900 en tot dit moment valt de bezoldiging van de bestuurder onder de overgangsregeling.

Het totale vaste inkomen van de bestuurder van Woondiensten Aarwoude is sinds 1 januari 2012 niet meer verhoogd of geïndexeerd en dus ook niet in 2015. Dit komt doordat de bestuurder van Woondiensten Aarwoude in 2015 vrijwillig afgezien heeft van de indexatie met 1,5% van zijn vaste inkomen, waar hij op

basis van de sectorbrede beloningscode en het overgangsrecht wel recht op had.

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.

Hieronder zijn de beloningen van topfunctionarissen in beeld gebracht voor 2015:

Het totaalbedrag van € 140.508 is als volgt opgebouwd:

- bruto salaris exclusief 8% vakantiegeld € 102.343
- verplicht werkgeversdeel (pensioen)premies € 21.648
- bruto vergoedingen € 2.053
- bijtelling lease-auto € 6.277

Woondiensten Aarwoude herkent de door de minister van BZK in zijn kamerbrief van 27 februari 2014 onderkende uitvoeringsproblemen met betrekking tot de externe niet-topfunctionarissen. In lijn met paragraaf 6 van de (gewijzigde) Beleidsregels toepassing WNT, leggen wij geen verantwoording af over externe niet-topfunctionarissen.

Bezoldiging directeur-bestuurder								
Naam	functie(s)	beloning	belastbare vaste en variabele onkostenvergoedingen	voorzieningen ten behoeve van beloningen betaalbaar op termijn	Totale bezoldiging	duur van het dienstverband in het jaar (in dagen)	omvang van het dienstverband in het jaar (fte)	Jaar
drs. R.O.J. van der Laan	directeur-bestuurder	118.860	0	21.648	140.508	365	1	2015
		120.212	0	25.495	145.707	365	1	2014

Bezoldiging Raad van Commissarissen					
Naam	functie(s)	totale bezoldiging	duur van het dienstverband in het jaar (in dagen)	omvang van het dienstverband in het jaar (fte)	Jaar
J.W. Snik	voorzitter	10.917	365	1	2015
		9.975	365	1	2014
S.J.A. Rietbroek	vice-voorzitter	5.250	243	0,67	2015
		7.349	365	1	2014
J.S. Duttenhofer	lid	7.057	365	1	2015
		6.399	365	1	2014
R.J. Klein	lid	7.405	365	1	2015
		5.810	365	1	2014
A.J.H. van Straten-Hagen	lid	7.404	365	1	2015
		6.394	365	1	2014

In 2015 zijn geen uitkeringen verricht aan topfunctionarissen en (gewezen) topfunctionarissen wegens beëindiging van het dienstverband.

Woubrugge, 17 mei 2016
 Woondiensten Aarwoude

De directeur-bestuurder
drs. R.O.J. van der Laan

Raad van Commissarissen

Voorzitter

J.W. Snik

Vice-voorzitter

Mw. mr. J.S. Duttonhofer MCL

Lid

ir. R.J. Klein MSRE

Lid

Mw. drs. A.J.H. van Straten-Hagen

Lid

A.W. Debets MSRE

22. Overige gegevens



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. 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 resultaatbestemming

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

Toevoeging overige reserves

1.257

Gebeurtenissen na balansdatum

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

Verkochte woningen vrije verkoop

In het eerste kwartaal van 2016 is de woning Oosterweg 26 in Leimuiden getransporteerd. De verkoopopbrengst van de woning bedraagt € 155.000.

Op 22 februari 2016 staat één woning te koop (Leeuwerik 9 te Leimuiden).

Terugkoop woningen verkocht onder voorwaarden

In het eerste kwartaal 2016 zijn de woningen Graspieper 13 en Rietveen 35 teruggekocht en daarna in de verhuur genomen. Het totale terugkoop bedrag bedraagt € 299.813.

Wijziging statuten

De statuten zijn bij notariële akte van 23 maart 2016 voor het laatst gewijzigd en geheel opnieuw vastgesteld. De goedkeuring voor die statutenwijziging werd verleend bij besluit van de Autoriteit Wonen van 18 februari 2016, kenmerk 2016.0000099681.

Herzieningswet Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting

Per 1 juli 2015 is de herzieningswet Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting van kracht. Deze wet beoogt het functioneren van woningcorporaties als ondernemingen met een maatschappelijk taak te verbeteren. Naast het effect op de relatie met de externe stakeholders is de herzieningswet ook van invloed op het te voeren beleid van de corporatie. Vanuit de herzieningswet worden restricties gelegd op de activiteiten en het te volgen huurbeleid. De omvang en samenstelling van de vastgoedportefeuille kan beïnvloed worden door de nader te definiëren woningmarktregio's en op basis van het in te dienen splitsingsplan welke beide in 2016 (nader) worden uitgewerkt. Tevens wordt de wijze waarop woningtoewijzingen dient plaats te vinden en de huurprijs die gevraagd kan worden beïnvloed door de herzieningswet.

De Tweede Kamer stemde 9 februari 2016 in met de nieuwe Huurwet. De nieuwe huurwet beoogt het functioneren van de huurmarkt verder te verbeteren. Daartoe worden in de Huurwet een aantal maatregelen uitgewerkt. Op 1 juli 2016 geldt nog de inkomensafhankelijke huurverhoging, de huursombenadering wordt op 1 januari 2017 ingevoerd. Er komt een jaarlijkse inkomenstoets en meer ruimte

voor tijdelijke huurcontracten. De Huurwet is daarmee direct van invloed op het te voeren beleid door de corporatie. Vanuit de huurwet worden restricties gelegd op de huurniveaus en toe te passen huurverhogingen. De mogelijke effecten doen zich voor bij het toepassen van het huurbeleid en daar aan gekoppeld de toekomstige vastgoedportefeuille.

Bovenstaande ontwikkelingen kunnen hun weerslag hebben op kasstromen en daarvan afgeleid de waardering van het vastgoed. Omdat de uitwerking door de corporatie van bovenstaande nog nader uitgewerkt dient te worden is het op dit moment nog niet mogelijk om de financiële effecten te kwantificeren.

Woubrugge, 17 mei 2016

De directeur-bestuurder voornoemd,
drs. R.O.J. van der Laan

Controleverklaring van de onafhankelijke accountant



Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

Aan: de directeur-bestuurder en de Raad van Commissarissen van Stichting Woondiensten Aarwoude

Verklaring betreffende de jaarrekening

Wij hebben de in dit verslag op pagina 96 tot en met 165 opgenomen jaarrekening 2015 van Stichting Woondiensten Aarwoude te Woubrugge gecontroleerd. Deze jaarrekening bestaat uit de balans per 31 december 2015 en de winst-en-verliesrekening over 2015 met de toelichting, waarin zijn opgenomen een overzicht van de grondslagen voor financiële verslaggeving en andere toelichtingen.

In artikel 127, tweede lid, van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 is bepaald dat het Besluit beheer sociale-huursector (Bbsh) tot 1 januari van het eerstvolgende verslagjaar na inwerkingtreding van de Woningwet van toepassing blijft voor de jaarrekening, het jaarverslag, het volkshuisvestingsverslag en het onderzoeken en beoordelen van die verslagen door de accountant. Dit betekent dat voor verslagjaar 2015 het Bbsh zijn kracht heeft behouden voor deze onderwerpen.

Verantwoordelijkheid van het bestuur

Het bestuur van de stichting is verantwoordelijk voor het opmaken van de jaarrekening die het vermogen en het resultaat getrouw dient weer te geven in overeenstemming met de bepalingen inzake de jaarrekening als opgenomen in artikel 26, eerste lid, van het Bbsh, de bepalingen bij en krachtens de Wet Normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector (WNT) en richtlijn 645 van de Raad voor de Jaarverslaggeving, alsmede voor het opstellen van het jaarverslag in overeenstemming met de bepalingen inzake het jaarverslag als opgenomen in artikel 26, eerste lid, van het Bbsh. Het bestuur van de stichting is voorts verantwoordelijk voor een zodanige interne beheersing als het bestuur noodzakelijk acht om het opmaken van de jaarrekening mogelijk te maken zonder afwijkingen van materieel belang als gevolg van fraude of fouten.

Verantwoordelijkheid van de accountant

Onze verantwoordelijkheid is het geven van een oordeel over de jaarrekening op basis van onze controle. Wij hebben onze controle verricht in overeenstemming met Nederlands recht, waaronder de Nederlandse controlestandaarden, het Controleprotocol WNT, en het controleprotocol in rubriek A van bijlage 4 bij de Regeling toegelaten instelling volkshuisvesting 2015. Dit vereist dat wij voldoen aan de voor ons geldende ethische voorschriften en dat wij onze controle zodanig plannen en uitvoeren dat een redelijke mate van zekerheid wordt verkregen dat de jaarrekening geen afwijkingen van materieel belang bevat.

Een controle omvat het uitvoeren van werkzaamheden ter verkrijging van controle-informatie over de bedragen en de toelichtingen in de jaarrekening. De geselecteerde werkzaamheden zijn afhankelijk van de door de accountant toegepaste oordeelsvorming, met inbegrip van het inschatten van de risico's dat de jaarrekening een afwijking van materieel belang bevat als gevolg van fraude of fouten.

Ref.: e0380024

PricewaterhouseCoopers Accountants N.V., Fascinatio Boulevard 350, 3065 WB Rotterdam, Postbus 8800, 3009 AV Rotterdam
T: 088 792 00 10, F: 088 792 95 33, www.pwc.nl

PwC is het merk waaronder PricewaterhouseCoopers Accountants N.V. (KvK 34180286), PricewaterhouseCoopers Beleggingsadviseurs N.V. (KvK 34180284), PricewaterhouseCoopers Advisory N.V. (KvK 34180287), PricewaterhouseCoopers Corporate Services B.V. (KvK 51414406), PricewaterhouseCoopers Finance, Actuarial & Insurance Services B.V. (KvK 54220366), PricewaterhouseCoopers B.V. (KvK 34180288) en andere vennootschappen handelen en diensten verlenen. Op deze diensten zijn algemene voorwaarden van toepassing, waarin onder meer aansprakelijkheidsvoorwaarden zijn opgenomen. Op verwijzen naar deze vennootschappen zijn algemene afspraken van toepassing. Op www.pwc.nl vindt u meer informatie over deze vennootschappen, waaronder deze algemene afspraken die ook zijn gepubliceerd bij de Kamer van Koophandel te Amsterdam.



Bij het maken van deze risico-inschattingen neemt de accountant de interne beheersing in aanmerking die relevant is voor het opmaken van de jaarrekening en voor het getrouwe beeld daarvan, gericht op het opzetten van controlewerkzaamheden die passend zijn in de omstandigheden. Deze risico-inschattingen hebben echter niet tot doel een oordeel tot uitdrukking te brengen over de effectiviteit van de interne beheersing van de stichting. Een controle omvat tevens het evalueren van de geschiktheid van de gebruikte grondslagen voor financiële verslaggeving en van de redelijkheid van de door het bestuur van de stichting gemaakte schattingen, alsmede een evaluatie van het algehele beeld van de jaarrekening.

Wij zijn van mening dat de door ons verkregen controle-informatie voldoende en geschikt is om een onderbouwing voor ons oordeel te bieden.

Oordeel

Naar ons oordeel geeft de jaarrekening een getrouw beeld van de grootte en de samenstelling van het vermogen van Stichting Woondiensten Aarwoude per 31 december 2015 en van het resultaat over 2015 in overeenstemming met artikel 26, eerste lid, van het Bbsh, de bepalingen bij en krachtens de WNT en richtlijn 645 van de Raad voor de Jaarverslaggeving.

Verklaring betreffende overige bij of krachtens de wet gestelde eisen

Ingevolge artikel 28, onderdeel b, van het Bbsh, voor wat betreft het in dit artikel genoemde jaarverslag, melden wij dat ons geen tekortkomingen zijn gebleken naar aanleiding van het onderzoeken of het jaarverslag, voor zover wij dat kunnen beoordelen, overeenkomstig de van toepassing zijnde bepalingen van titel 9 van Boek 2 van het Burgerlijk Wetboek is opgesteld, en of de in artikel 2: 392 lid 1 onder g, van Boek 2 van het Burgerlijk Wetboek bedoelde gegevens zijn toegevoegd. Tevens vermelden wij dat het jaarverslag, voor zover wij dat kunnen beoordelen, verenigbaar is met de jaarrekening zoals vereist in artikel 391, vierde lid, van Boek 2 van het Burgerlijk Wetboek.

Rotterdam, 18 mei 2016
PricewaterhouseCoopers Accountants N.V.

Origineel getekend door H.H. Bröring RA

Stichting Woondiensten Aarwoude – Ref.: e0380024

Pagina 2 van 2

23. Kengetallen



Boekjaar	2015	2014	2013	2012	2011
Gegevens woningbezit					
Sociaal	1891	1819	1831	1881	1936
Commercieel	52	64	112	71	53
	1943	1883	1943	1952	1989
Woonwagenstandplaatsen	8	8	8	8	8
	1951	1891	1951	1960	1997
Garages	4	4	6	6	6
Parkeerplaatsen	6	6	6	7	7
Woningen in beheer	1	1	1	1	1
Bedrijfsruimten	3	3	3	3	3
	1965	1905	1967	1977	2014
Woningen verkocht onder voorwaarden	76	81	83	83	58
Woz waarde per woning	165.215	178.050	173.770	187.446	200.284
Mutaties woningbezit:					
- Aantal opgeleverde woningen	60	0	0	0	37
- Aantal opgeleverde parkeerplaatsen				0	0
- Aantal aangekochte woningen	5	2	0	1	
- Aantal verkochte woningen	5	18	9	39	1
- Aantal uit voorraad genomen woningen ivm sloop	0	44	0	0	0
Aantal woningen naar prijsklasse:					
Goedkoop	279	288	314	380	424
Betaalbaar	1088	835	1185	1325	1370
Duur	411	696	356	176	147
> huurtoeslaggrens DAEB	113	0	0	0	0
> huurtoeslaggrens niet-DAEB	52	64	88	71	48

Boekjaar	2015	2014	2013	2012	2011
Kwaliteit					
Aantal reparatieverzoeken per woning	0,57	0,75	0,74	0,66	0,71
Aantal gevallen mutatieonderhoud per woning	0,10	0,08	0,07	0,05	0,06
Kosten niet planmatig onderhoud per won. (derden)* €	344	256	222	257	342
Kosten planmatig onderhoud per woning €	452	523	498	1.161	1.491
Totaal onderhoud per woning * €	795	779	720	1.419	1.833
Het verhuren van woningen					
Mutatiegraad	10,29	7,81	6,74	4,66	5,83
Huurachterstand in % van de jaarhuur	0,55	0,54	1,23	0,92	0,78
Huurderving in % van de jaarhuur	0,52	1,14	1,65	0,77	1,04
Financiële continuïteit					
Solvabiliteit	43,27	41,17	41,30	41,00	37,27
Liquiditeit : current ratio	1,34	2,31	2,25	1,47	0,45
quick ratio	1,34	2,31	2,24	1,46	0,38
netto werkkapitaal x € 1.000,00	3.393	8.112	5.094	2.141	-3.024
Rentabiliteit eigen vermogen	2,90	7,26	-0,51	4,76	3,81
Rentabiliteit vreemd vermogen	3,16	2,80	3,09	3,27	3,19
Rentabiliteit totale vermogen	3,04	4,64	1,61	3,88	3,42
Rentelast in % van het eigen vermogen	-3,96	-3,71	-4,13	-4,38	-5,36
Interne financiering per woning €	20.459	17.478	16.240	16.599	16.594
Cash-flow per woning €	1.327	2.842	1.178	2.224	1.355
Loan to value	56,6%	68,4%	59,4%	61,4%	63,9%
ICR	4,69	3,33	3,69	2,04	1,49

Boekjaar		2015	2014	2013	2012	2011
Balans en winst- en verliesrekening						
<i>Per woning</i>						
Eigen vermogen	€	22.303	22.358	20.093	20.102	17.211
Huur opbrengsten	€	6.425	6.095	5.669	5.461	5.414
Overige bedrijfslasten	€	2.878	3.418	2.612	3.075	3.335
Per saldo betaalde rente	€	883	829	830	881	923
Resultaat	€	647	1.624	-102	958	655
Personeelsbezetting einde boekjaar						
a. Technisch		6	6	6	7	8
b. Administratief		9	9	11	13	12
c. Aantal F.T.E.		13,8	13,8	15,2	17,3	16,7