



DOORSTROMEN

JAARVERSLAG EN JAARREKENING 2017



WOONDIENSTEN AARWOUDE

Inhoud

Jaarverslag

Voorwoord	3
1. Betaalbaarheid en geschiktheid	5
2. Beschikbaarheid	9
3. Sociale problematiek	14
4. Samenwerking	16
5. Interne organisatie	22
6. Geldstromen	25
7. Risicoprofiel en Risicomanagement	28
8. Algemeen	36
9. Financiële gegevens	39
10. Verslag van de Raad van Commissarissen over het jaar 2017	49

Jaarrekening

11. Balans per 31 december 2017	90
12. Winst- en verliesrekening over 2017	92
13. Kasstroomoverzicht toegelaten instelling	93
14. Algemene toelichting	95
15. Grondslagen voor waardering van activa en passiva	97
16. Grondslagen voor de resultaatbepaling	108
17. Toelichting kasstroomoverzicht	115
18. Toelichting op de balans	117
19. Toelichting op de winst- en verliesrekening functioneel model	142
20. Overige informatie	151
21. Overige gegevens	158
22. Kengetallen	161

Voorwoord



Woningcorporaties zijn de laatste jaren niet altijd even positief in het nieuws gekomen. Schandalen over fraude, zelfverrijking en wanbestuur hebben het beeld dat de samenleving heeft van corporaties negatief beïnvloed. Gelukkig was 2017 een jaar zonder schandalen of andere negatieve berichtgeving over corporaties. Met het afronden van de parlementaire enquête, de nieuwe woningwet, een nieuwe toezichthouder (Aw) en de

inwerkingtreding van de WNT lijkt er schoon schip gemaakt te zijn in de sector.

Nu de sector weer op orde is en is ontdaan van excessen is het ook tijd dat de corporaties zich weer van hun beste kant laten zien. Dat is niet alleen nodig om het vertrouwen van de samenleving terug te winnen, maar ook omdat er in deze sector zo veel mooie dingen gebeuren die aan de samenleving getoond mogen worden. In de afgelopen jaren is er veel

energie gestoken in het aanpassen van de corporaties aan hun nieuwe speelveld en aan de nieuwe regels. Dat geldt uiteraard ook voor Woondiensten Aarwoude.

Daarom is het tijd om de focus te verleggen naar alle goede dingen die er gebeuren in de volkshuisvesting. Bijvoorbeeld naar het onderhoud dat elk jaar verricht wordt aan onze woningen. Naar de mensen die we geholpen hebben om uit de (financiële) problemen te komen. Naar alle mensen die we aan een dak boven hun hoofd hebben kunnen helpen. Naar de nieuwe woningen die we hebben gebouwd. En naar de manier waarop we samenwerken met tal van stakeholders in het belang van onze huurders.

Dit jaarverslag is dus een optimistisch verhaal en laat vooral zien wat er bereikt is in 2017. Het was een goed jaar voor Woondiensten Aarwoude. Op vele gebieden hebben we een stap voorwaarts kunnen zetten. Daarom draagt dit jaarverslag de titel 'doorstromen'. Niet alleen als gevolg van de nieuwbouw die opgeleverd is zijn er veel huurders doorgestroomd, binnen Woondiensten Aarwoude zelf is ook de nodige doorstroming geweest. Zo is ons voltallige

MT gewisseld en starten we in 2018 met een nieuw team. Ook binnen onze RvC vindt vernieuwing plaats. Dat neemt natuurlijk niet weg dat er ook nog vele uitdagingen voor ons liggen in 2018. In het komend jaar gaan we een nieuw MT werven, een nieuw ondernemingsplan maken, een visitatie laten uitvoeren, een plan maken voor onze verduurzamingsopgave en de Algemene verordening gegevensbescherming (AVG) implementeren. Dat alles doen we terwijl we ondertussen gewoon doorwerken aan onze kerntaak; het verhuren, bouwen, beheren en onderhouden van woningen aan mensen met een laag inkomen.

In 2010 koos ik er voor om te gaan werken in de volkshuisvesting. Dat was een hele bewuste keuze voor een sector die het beste van twee werelden probeert te combineren. Private organisaties met een publieke taak. Na acht jaar kan ik zeggen dat ik nog steeds volledig achter mijn keuze sta. Er gebeuren geweldig mooie dingen in onze sector en zeker ook bij Woondiensten Aarwoude. In 2018 gaan we dat laten zien aan de buitenwereld.

Danny Visser
directeur-bestuurder



1. Betaalbaarheid en geschiktheid

Huurverhoging en huurverlaging

Huurverhoging is altijd een omstreden onderwerp. Dat wat de ene persoon als eerlijk bestempelt, vindt de ander volstrekt onterecht. Bij huurverhoging is het altijd de vraag hoe het zoet en het zuur verdeeld wordt over de huurders. Sinds 2013 past Woondiensten Aarwoude de inkomensafhankelijke huurverhoging toe. In 2015, 2016 en 2017 zijn Woondiensten Aarwoude en Stichting Bewonersbelangen Aarwoude om tafel gegaan om te komen tot een gezamenlijke wijze van huurverhoging die scheefwoners stimuleert om te verhuizen en die tegelijkertijd de huurders met een laag inkomen ontziet.

Sinds 2015 past Woondiensten Aarwoude huurmatiging toe. Dit betekent dat geen gebruik wordt gemaakt van de maximale ruimte om de huren te verhogen. In de afgelopen jaren is de huurverhoging gedifferentieerd binnen de kaders van de huursombenadering. Dit houdt in dat er geen standaardpercentage huurverhoging geldt voor alle huurders, maar dat huurverhoging (of verlaging) afhankelijk is van de hoogte van het inkomen van de huurder en de absolute en relatieve hoogte van de huurprijs. In 2017 heeft dit geleid tot de laagste huurverhoging in de geschiedenis van Woondiensten Aarwoude.

Aanvangshuren

In 2016 heeft Woondiensten Aarwoude het passend toewijzen ingevoerd. Woondiensten Aarwoude heeft haar aanvangshurenbeleid zodanig vormgegeven dat 65% van de vrijkomende sociale huurwoningen een huurprijs onder de aftoppingsgrens krijgt en 30% een huurprijs boven de aftoppingsgrens. Bij 5% van de woningen geldt een hogere huurprijs voor mensen uit de secundaire doelgroep en een lagere huurprijs voor mensen uit de primaire doelgroep. Dit laatste gebeurt bij levensloopbestendige woningen die voor iedereen toegankelijk moeten blijven, ongeacht de inkomenscategorie.

Het nieuwe aanvangshurenbeleid wordt jaarlijks gemonitord om te bezien of de gehanteerde percentages nog aansluiten bij de doelgroep. Tot op heden is dat het geval. Wat opvalt is dat Woondiensten Aarwoude al twee jaar lang een hoger percentage toewijzingen aan de primaire doelgroep haalt dan de streefwaarde van 70%. Dit is vermoedelijk het gevolg van het feit dat de mutatiegraad van goedkope woningen relatief hoger ligt dan de mutatiegraad van grote woningen. Hierdoor worden er relatief veel goedkope woningen opnieuw verhuurd.

Omvang woningbezit toegenomen

Op 1 januari 2017 had Woondiensten Aarwoude 1.946 woningen in bezit. In 2017 is de omvang van het woningbezit van Woondiensten Aarwoude toegenomen tot 1.975 woningen.

Woningbezit Woondiensten Aarwoude 2017	Aantal
Omvang woningbezit 1 januari 2017	1.946
Oplevering nieuwbouw Quadrant, Ter Aar	28
Aankoop Koopgarantwoningen t.b.v. sociale verhuur	10
Verkoop vrije sectorwoningen	9
Omvang woningbezit ultimo 2017	1.975

In 2017 zijn er 10 Koopgarantwoningen door Woondiensten Aarwoude teruggekocht, waarvan er 7 in de sociale verhuur zijn genomen en 3 woningen zijn verkocht. Daarnaast zijn er in 2017 6 woningen verkocht. In 2017 zijn geen woningen gesloopt.

Levensloopgeschiktheid van de woningportefeuille

Woondiensten Aarwoude heeft de doelstelling geformuleerd om het aantal levensloopgeschikte woningen binnen haar woningportefeuille te laten groeien. Woondiensten Aarwoude wil dit bewerkstelligen

door in de nieuwbouw de nadruk te leggen op het toevoegen van levensloopgeschikte woningen.

Woondiensten Aarwoude wil in de komende jaren vooral inzetten op de bouw van levensloopgeschikte appartementen en de bouw van comfortwoningen. Deze woningen zijn geschikt voor mindervaliden, ouderen, starters, gezinnen en bijna alle andere doelgroepen. Daarmee vergroot Woondiensten Aarwoude de flexibiliteit en multi-inzetbaarheid van haar woningportefeuille.

Rond de zomer van 2017 zijn 28 comfortwoningen in Vivero in Langeraar in exploitatie genomen. Deze woningen zijn allemaal levensloopgeschikt en hebben voor een maximale doorstroming binnen de sociale voorraad gezorgd.

Overige bouwlocaties in de gemeente Nieuwkoop waar Woondiensten Aarwoude plannen in voorbereiding heeft zijn Damstaete in Langeraar, de Werf en de Vosseschans in Ter Aar. In de gemeente Kaag en Braassem wil Woondiensten Aarwoude gaan bouwen op de locaties Van Egmond in Woubrugge en naast de brede school in Hoogmade. Daarnaast wil Woondiensten Aarwoude woningen afnemen in Leimuiden West en in het Centrumplan Leimuiden. Voor deze locaties zijn nog geen onvoorwaardelijke overeenkomsten gesloten.



2. Beschikbaarheid

Doorstroming binnen de woningportefeuille

In 2017 zijn 28 woningen in het project Quadrant opgeleverd. Zittende huurders van Woondiensten Aarwoude kregen voorrang op de eerste toewijzing van deze nieuwbouwwoningen. Dit heeft geleid tot 26 doorstromende huishoudens. Van de 28 woningen werden er dus 26 gevuld met mensen die in de gemeente Nieuwkoop een sociale huurwoning van Woondiensten Aarwoude achterlieten. De huurders die doorstroomden waren veelal oudere huurders die alleen of samen in grote eengezinswoningen woonden. Voor deze groep huurders zijn de comfortwoningen een uitkomst.

De vrijkomende sociale huurwoningen zijn voor een deel gebruikt om starters uit Langeraar te huisvesten. Langeraar starters kregen voorrang op de toewijzing van deze woningen. Onder de starters bleek echter weinig animo voor de vrijkomende woningen te zijn. Daardoor is slechts een deel van de beschikbare woningen aan starters toegewezen en zijn de overige woningen aan reguliere woningzoekenden toegewezen.

Quadrant Langeraar

Deze 28 woningen in Quadrant zijn gebouwd in vier verschillende varianten van de comfortwoning. Alle vier de varianten zijn levensloopgeschikt en beschikken over een woonkamer, keuken, badkamer en slaapkamer op de begane grond. Ook beschikken alle varianten over een voor- en achtertuin en een schuur. Hierdoor combineren de woningen het beste van een appartement, met de voordelen van een eengezinswoning. De nieuwe bewoners zijn zeer enthousiast over hun nieuwe woningen. Zij ervaren niet alleen het comfort van een nieuwe, energiezuinige woning, maar ervaren ook het gemak van alle voorzieningen op de begane grond. Daarnaast is er op het binnenterrein een jeu des boules-baan aangelegd die zorgt voor leuke contacten tussen de bewoners.

In december heeft de feestelijke opening van Quadrant plaatsgevonden. Er is op het binnenterrein tussen de woningen een grote kerstboom geplaatst. Tijdens de opening waren de meeste bewoners aanwezig om met een hapje en een drankje de opening te vieren.

De Werf Langeraar

In 2017 zijn de contracten getekend voor de grondoverdracht van de locatie de Werf in Ter Aar. Het bestemmingsplan is ook in 2017 gereed gekomen en de aangevraagde omgevingsvergunning is door de gemeente goedgekeurd. Daarmee zijn de laatste hobbels genomen en kan er begin 2018 gestart worden met de bouw van de zes comfortwoningen.

Damstaete Langeraar

De locatie Damstaete vordert helaas wat minder snel dan de locatie de Werf. Dit heeft te maken met bezwaren die tegen het bestemmingsplan zijn ingediend. Deze bezwaren zullen leiden tot een langer proces voordat het bestemmingsplan vastgesteld kan worden. Zodra het bestemmingsplan vastgesteld is, zal Woondiensten Aarwoude een omgevingsvergunning aanvragen om de bouw van 20 comfortwoningen mogelijk te maken.

Brede school Hoogmade

Woondiensten Aarwoude heeft in 2017 met de gemeente overeenstemming bereikt over de bouw van tien comfortwoningen naast de nieuwe brede school in Hoogmade. Voor deze ontwikkeling is het

bestemmingsplan reeds in een vergevorderd stadium. Begin 2018 zal Woondiensten Aarwoude proberen een contract te sluiten met de gemeente Kaag en Braassem over afname van de gronden voor de bouw van de tien woningen. De start van de bouw zou kunnen beginnen nadat de leerlingen van de huidige school verhuisd zijn naar het nieuwe gebouw en het oude gebouw gesloopt is.

Centrumplan Leimuiden

Sinds 2015 is Woondiensten Aarwoude gesprekspartner en potentiële afnemer van woningen in het Centrumplan Leimuiden. In 2017 heeft Woondiensten Aarwoude over de afname van acht appartementen in het bouwplan overeenstemming bereikt met de projectontwikkelaar. Dit heeft echter in 2017 nog niet geleid tot een overeenkomst. Smits Bouwbedrijf heeft de plannen voor de acht woningen wel verder uitgewerkt in overleg met Woondiensten Aarwoude. De gemeente heeft eind 2017 groen licht gekregen van de Raad van State op het bestemmingsplan. Daarmee zijn de laatste planologische hobbels genomen. Met het oog op de complexiteit van de locatie zal de start van de bouw nog even op zich laten wachten.

Leimuiden-West

Woondiensten Aarwoude is al langere tijd in gesprek met projectontwikkelaar ViBu over de afname van bouw kavels of woningen in het plan Leimuiden-West. Deze gesprekken hebben nog niet geleid tot een overeenkomst. De ontwikkelaar is in 2017 samen met de gemeente bezig geweest om het bestemmingsplan in procedure te krijgen. De verwachting is dat de gemeenteraad het concept bestemmingsplan begin 2018 zal vaststellen. Daarmee komt het plan weer een stapje dichterbij realisatie.

Connexionlocatie Leimuiden

Een van de kansrijke locaties in de gemeente Kaag en Braassem om extra sociale huurwoningen te bouwen in het kader van het plan ESW is de Connexionlocatie in Leimuiden. Op de locatie van deze oude busremise kunnen 25 tot 40 appartementen worden gebouwd. De locatie kent echter wel enkele planologische uitdagingen die eerst overwonnen moeten worden. Als gevolg van de onduidelijkheid over de plannen van de Provincie Zuid-Holland met betrekking tot de ontsluiting van Leimuiden richting de N207 is het plan Connexionlocatie door de gemeente voorlopig in de ijskast gezet. In een later stadium zal dit plan alsnog opgepakt worden.

Van Egmondlocatie Woubrugge

De zogeheten Van Egmondlocatie, die gelegen is naast het kantoor van Woondiensten Aarwoude is in 2017 verder verkend als mogelijke bouwlocatie. Voor deze locatie is een TOP-traject doorlopen dat gericht was op participatie door omwonenden bij de inrichting van het gebied. Dit traject is met gematigd succes doorlopen. Het was moeilijk om omwonenden mee te krijgen als gevolg van weerstand tegen het plan. Eind 2017 zijn de uitkomsten van het TOP-traject teruggekoppeld aan de gemeenteraad. Verwacht wordt dat de gemeenteraad begin 2018 zal besluiten om de bestemmingsplanprocedure te starten om de bouw van 20 woningen op deze locatie mogelijk te maken.

Terugkoop Koopgarantwoningen

Woondiensten Aarwoude koopt Koopgarantwoningen terug die in het verleden door mensen zijn gekocht van de woningcorporatie. Door de aantrekkende woningmarkt willen veel mensen verhuizen naar een grotere woning. Een groot gedeelte van de teruggekochte woningen wordt na terugkoop in de sociale verhuur genomen. In 2017 werden tien woningen teruggekocht.

Verkoop woningen

In 2017 heeft Woondiensten Aarwoude twee sociale huurwoningen verkocht. Daarnaast zijn er zeven commerciële huurwoningen verkocht, waarvan er drie teruggekochte koopgarantwoningen zijn. De zeven verkochte woningen pasten niet bij de wensportefeuille van Woondiensten Aarwoude omdat ze niet geschikt waren voor exploitatie als sociale huurwoning.

Vestia-bezit

Woondiensten Aarwoude is nog altijd bereid om het Vestia-bezit in de gemeente Nieuwkoop aan te kopen, mits dit verantwoord kan. Gelukkig worden er momenteel minder sociale huurwoningen opgetrokken naar de vrije sector door Vestia, waardoor de sociale voorraad in Zevenhoven en Nieuwveen minder snel krimpt dan voorheen.



3. Sociale problematiek



Huurachterstanden

De aanpak van sociale problematiek bij huurders is één van de speerpunten van Woondiensten Aarwoude voor de komende jaren. Huurachterstanden zijn vaak een indicatie dat er grotere problemen spelen bij huurders. In 2015 is Woondiensten Aarwoude gestart met een gezamenlijke en integrale aanpak van de huurachterstanden, gekoppeld aan het voorkomen van huisuitzettingen. In 2017 is dit beleid voortgezet. Het beleid leidt nog niet direct tot minder huurachterstanden, maar zorgt er wel voor dat huurders waar mogelijk meer problemen spelen dan alleen financiële problemen, sneller in beeld komen bij de juiste instanties.

Convenant voorkoming huurachterstanden en huisuitzettingen

Sinds 2016 is Woondiensten Aarwoude in gesprek met haar partners in het maatschappelijk middenveld om te komen tot een convenant ter voorkoming van huisuitzettingen. Eén van de doelstellingen is om sociale, psychische of financiële problemen in een vroeg stadium te detecteren om deze problemen aan te kunnen pakken, voordat ze mensen boven het hoofd gegroeid zijn. Op operationeel niveau werd al

met alle partners goed samengewerkt zodat problemen bij huurders gezamenlijk aangepakt werden. Om de afspraken ook formeel vast te leggen hebben er in 2016 en 2017 op initiatief van Woondiensten Aarwoude meerdere bijeenkomsten plaatsgevonden waarbij partners hebben gewerkt aan afspraken die de onderlinge samenwerking formeel zouden vastleggen. Eind 2017 lag er een convenant dat door alle betrokken partijen ondertekend kon worden. Woondiensten Aarwoude zal in 2018 gaan bezien of het afsluiten van afzonderlijke convenanten per gemeente een oplossing voor het probleem zou kunnen bieden.

4. Samenwerking

Gemeente Kaag en Braassem

In de gemeente Kaag en Braassem is het in 2017 wederom gelukt om collectieve prestatieafspraken te maken tussen de gemeente, de lokale corporaties en de huurdersorganisaties. In deze afspraken zijn de concrete afspraken en doelen opgenomen voor het jaar 2018. In Kaag en Braassem is de eerste volledige prestatieafspraken-cyclus doorlopen met evaluatie van 2017, biedingen en nieuwe afspraken. De cyclus is naar tevredenheid van alle partijen en in goede constructieve sfeer verlopen.

Naast de prestatieafspraken is met de gemeente samengewerkt aan de verschillende nieuwbouwplannen. Ook heeft Woondiensten Aarwoude samen met MeerWonen een thema-presentatie gegeven aan de gemeenteraad over duurzaamheid.

Uitvoering prestatieafspraken Kaag en Braassem

In 2017 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.

In 2016 heeft Woondiensten Aarwoude haar inbreng geleverd voor de nieuwe Woonagenda van de gemeente Kaag en Braassem. Dit document schetst de ambities op het terrein wonen voor de komende jaren en was één van de onderleggers voor de prestatieafspraken.

Woondiensten Aarwoude heeft in 2017 een grote bijdrage geleverd aan het huisvesten van statushouders in de gemeente. Daardoor is het contingent gehaald.

In 2017 heeft Woondiensten Aarwoude wederom geen aanleiding gehad om lokaal maatwerk in te zetten. Het lokaal maatwerk dient primair om de doorstroming in de sociale voorraad te bevorderen. Woondiensten Aarwoude past het lokaal maatwerk primair toe bij nieuwbouw. In 2018 zal Woondiensten Aarwoude vermoedelijk lokaal maatwerk gaan inzetten om meer mensen uit de doelgroep ouderen te kunnen huisvesten in de Peppelhof in Leimuiden.

Woondiensten Aarwoude heeft bijgedragen aan het realiseren van 30% sociale woningbouw in de gemeente. In 2017 is vooral gewerkt aan de verdere uitwerking van de nieuwbouwplannen, die in de komende jaren moeten leiden tot meer sociale

huurwoningen in de gemeente. Een deel van deze plannen zijn gemeentelijke grondexploitaties, maar Woondiensten Aarwoude zet daarnaast ook in op het participeren in private bouwinitiatieven, zoals het Centrumplan in Leimuiden en de ontwikkeling in Leimuiden West.

In 2017 heeft Woondiensten Aarwoude samen met de partners in het middenveld gewerkt aan de totstandkoming van set afspraken ter voorkoming van huisuitzetting en ter bevordering van vroegsignalering van problemen. Deze afspraken zullen in een convenant tussen de partijen vastgelegd worden. De gemeente en Woondiensten Aarwoude hebben in 2017 hun bouw- en onderhoudsplannen onderling afgestemd conform de prestatieafspraken.

Tot slot hebben de gemeente, de corporaties en de huurdersorganisaties samen nieuwe prestatieafspraken ondertekend in 2017. Deze afspraken zijn per 1 januari 2018 van kracht.

[Gemeente Nieuwkoop](#)

In 2017 is het ook voor het eerst gelukt om prestatieafspraken te maken met Gemeente



Nieuwkoop. In december 2017 tekenden de gemeente, de corporaties Woningstichting Nieuwkoop en Woondiensten Aarwoude en hun beider huurdersorganisaties de prestatieafspraken. De prestatieafspraken zijn onder meer gebaseerd op de Woonvisie die de gemeente in 2016 al vaststelde. In het volgende jaarverslag zullen de inspanningen van Woondiensten Aarwoude verantwoord worden aan de hand van de systematiek en de indeling van de prestatieafspraken. In 2017 hebben de gemeente Nieuwkoop en Woondiensten Aarwoude samen gewerkt

aan de voorbereidingen van bouwplannen voor de Werf, Damstaete en de Vosseschans. Partijen willen graag zo snel mogelijk zorgen voor een uitbreiding van de sociale woningvoorraad om de oplopende wachtlijsten terug te dringen. In 2016 is het niet gelukt om in Nieuwkoop prestatieafspraken te maken. Daarom kan er over 2017 niet verantwoord worden aan de hand van prestatieafspraken.

Prestatieafspraken Nieuwkoop

In 2017 is het wel gelukt om prestatieafspraken te maken. Deze hebben een looptijd vanaf 2018. In het volgende jaarverslag zullen de inspanningen van Woondiensten Aarwoude verantwoord worden aan de hand van de systematiek en de indeling van de prestatieafspraken.

Huurdersorganisatie

Na de hectiek van 2016 was 2017 een iets normaler jaar voor de Stichting Bewonersbelangen Aarwoude (SBBA). Dat neemt niet weg dat er nog steeds erg veel gevraagd wordt van de huurdersorganisatie. In de beide gemeenten zijn prestatieafspraken gemaakt samen met de huurdersorganisatie hetgeen een grote tijdsinvestering van hen vraagt. In het afgelopen jaar

zijn er twee adviesaanvragen ingediend bij SBBA en heeft er vier keer regulier overleg plaatsgevonden tussen SBBA en Woondiensten Aarwoude. Op de volgende onderwerpen is advies gevraagd in het afgelopen jaar:

- Bod aan gemeenten 2017
- Huurverhoging 2017

Naast deze onderwerpen hebben de leden van SBBA veelvuldig deelgenomen aan overleggen met de gemeenten. De beide processen om te komen tot prestatieafspraken hebben veel tijd in voorbereiding en aanwezigheid bij vergaderingen gevraagd van de leden van SBBA.

Dorpsraden

Woondiensten Aarwoude heeft goede relaties 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 2017 heeft Woondiensten Aarwoude contacten gehad met de dorpsraden van Woubrugge, Hoogmade, Leimuiden en Langeraar. Met alle dorpsraden wordt constructief samengewerkt.

Collega corporaties

In 2017 is met de collega corporaties Woningstichting Nieuwkoop en MeerWonen samengewerkt aan nieuwe prestatieafspraken in de beide gemeenten. Daarnaast is er in veel bestuurlijke dossiers onderlinge afstemming gezocht.

Er is in 2017 samen met Woningstichting Nieuwkoop (WSN) verkend op welke manieren er samengewerkt kan worden. Deze verkenning is tot stilstand gekomen als gevolg van het vertrek van de bestuurder van WSN. Woondiensten Aarwoude heeft al jaren een gezamenlijke wachtdienst met Woningstichting Nieuwkoop. De nieuwe gezamenlijke klachtencommissie van Woondiensten Aarwoude en Woningstichting Nieuwkoop is in 2015 van start gegaan en heeft ook in 2017 goed gefunctioneerd. In het afgelopen jaar heeft Woondiensten Aarwoude de samenwerking gezocht met collega-corporatie Habeko Wonen. De corporaties hebben afgesproken om in 2018 te starten met een gezamenlijke invulling van de control-functie. Daarbij zal de manager bedrijfsvoering



van Woondiensten Aarwoude de control-functie gaan vervullen bij Habeko Wonen en vice versa.

De doelstellingen van deze samenwerking zijn onder andere meer onafhankelijkheid creëren in de control-functie, betere functiescheiding en van elkaar leren en verbeteren.

Overige partners en samenwerkingsverbanden

Woondiensten Aarwoude is lid van het samenwerkingsverband Holland Rijnland Wonen. In die hoedanigheid worden de belangen van de corporaties en de volkshuisvesting in de regio behartigd. In 2017 hebben er geen politieke of gevoelige thema's gespeeld in Holland Rijnland.

Zorgaanbieders

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

5. Interne organisatie

Efficiency

Woondiensten Aarwoude heeft de afgelopen jaren actief ingezet op de reductie van bedrijfslasten. In de afgelopen jaren is het ook goed gelukt om de bedrijfslasten te verlagen. Op dit moment doet Woondiensten Aarwoude het werk met 12,2 FTE. Daarnaast hebben we op dit moment twee vacatures die ingevuld worden door tijdelijke medewerkers. Deze inspanningen hebben geresulteerd in een A oordeel in de benchmark van 2017 op het gebied van bedrijfslasten.

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 Aw als het WSW zijn positief over de financiële positie van Woondiensten Aarwoude. Daarnaast zijn de processen en de controle goed op orde. In 2017 heeft de Aw een governance-audit uitgevoerd bij Woondiensten Aarwoude. De Aw heeft geconcludeerd dat Woondiensten Aarwoude de zaken goed op orde heeft en heeft geen aandachtspunten of verbeterpunten kunnen vinden.

Afbouw niet-DAEB portefeuille

In 2013 heeft Woondiensten Aarwoude besloten te gaan werken aan het afbouwen van het niet-DAEB-bezit. Hieronder vallen vooral vrije sectorhuurwoningen. In 2017 heeft Woondiensten Aarwoude enkele vrije sectorwoningen verkocht. Daarnaast zijn er in 2017 Koopgarantwoningen teruggekocht ten behoeve van de sociale portefeuille. Deze woningen zijn na terugkoop grotendeels ingezet als sociale huurwoning.

Woondiensten Aarwoude hoefde in 2017 geen juridische splitsing van DAEB en niet-DAEB door te voeren. Omdat de jaaromzet van Woondiensten Aarwoude onder de 30 miljoen bleef en minder dan 5% van de omzet uit niet-DAEB kwam, viel de corporatie onder het uitzonderingsregime. Woondiensten Aarwoude is en blijft daarmee een echte DAEB-corporatie met een sterke focus op haar kerntaak; sociale huur.

Ondernemingsraad

In 2017 heeft er vier keer regulier overleg plaatsgevonden tussen de OR en de directeur-bestuurder van Woondiensten Aarwoude. Tijdens het overleg tussen de directeur-bestuurder en de OR zijn onder andere zaken als ziekteverzuim en de ervaren werkdruk besproken. Daarnaast zijn

onderwerpen zoals ARBO-zaken, de integriteitscode en arbeidsvoorwaarden besproken. Daarnaast hebben er meerdere informele contacten plaatsgevonden tussen de OR en de directeur-bestuurder in relatie tot de wervingsprocedure voor nieuwe managers.



6. Geldstromen

Geldstromen

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

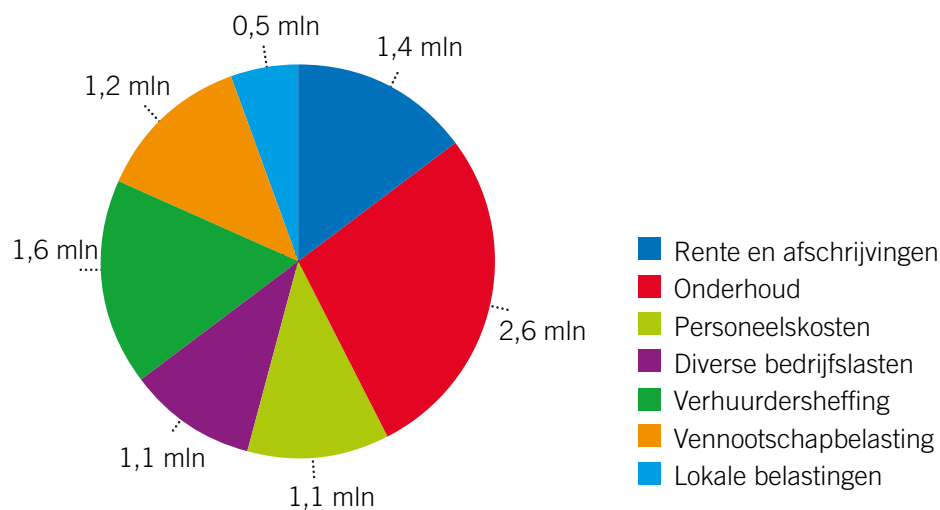
Aan de uitgavenkant

Woondiensten Aarwoude gaf in 2017 circa 9,5 miljoen euro uit aan:

- circa 1,4 miljoen euro aan rente en afschrijving;
- circa 2,6 miljoen euro kosten aan regulier onderhoud voor het woningbezit;
- circa 1,1 miljoen euro kosten aan personeel;
- circa 1,1 miljoen aan diverse bedrijfslasten (waaronder servicekosten, primair systeem en verzekeringen);
- circa 1,6 miljoen euro aan de verhuurdersheffing

- circa 1,2 miljoen euro vennootschapsbelasting;
- circa 0,5 miljoen euro aan Onroerend Zaak Belasting (OZB) en waterschapslasten

Uitgaven Woondiensten Aarwoude naar categorie

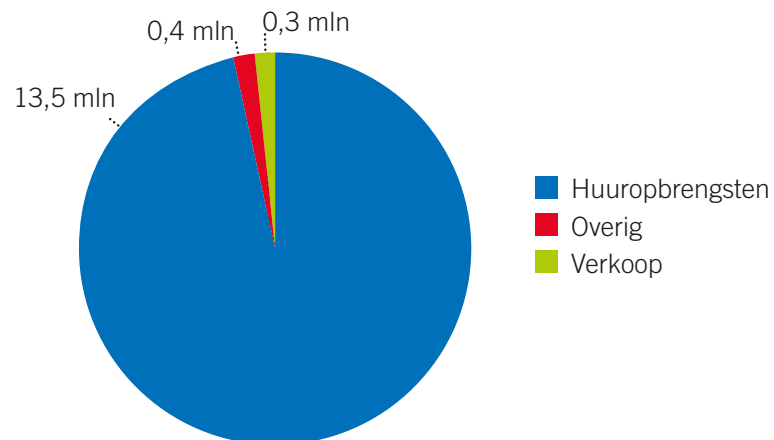


Aan de opbrengstenkant

Woondiensten Aarwoude ontving in 2017 circa 14,2 miljoen euro opbrengsten aan:

- circa 13,5 miljoen euro aan huuropbrengsten
- circa 0,4 miljoen euro aan overige opbrengsten
- circa 0,3 miljoen euro aan resultaat van verkochte woningen

Opbrengsten Woondiensten Aarwoude naar categorie



Jaarresultaat

In 2017 heeft Woondiensten Aarwoude tien woningen getransporteerd. De verkoop van de woningen heeft per saldo 0,35 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, en het bezit te verduurzamen.

De komende jaren

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

7. Risicoprofiel en Risicomanagement

Risico's

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.

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 neemt de laatste jaren al af en zal de komende jaren nog verder worden afgebouwd. Naast de schaal van de organisatie is van belang

dat Woondiensten Aarwoude opereert in een sterke woningmarkt. Vooralsnog 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 Woondiensten Aarwoude zich op dit moment kan richten 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 eerder 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 in 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 wij verhuren 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 lijkt hierdoor op papier, bij waardering tegen marktwaarde, veel rijker dan de corporatie in werkelijkheid is. De marktwaarde is voor Woondiensten Aarwoude geen leidend begrip in het maken van beleidskeuzes. Hierbij baseert de corporatie zich in veel gevallen op bedrijfswaarde.

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, wat de eventueel te verwachten onrendabele top 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.

Klantrisiko's

Woondiensten Aarwoude ziet, waar het klantrisiko'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 aanhouden. De corporatie kan op dit moment niet voldoende sociale huurwoningen aanbieden om aan de vraag te voldoen. Er is een bewuste keuze gemaakt om huurprijzen te matigen.

De laatste jaren zijn de betalingsproblemen van huurders toegenomen. Woondiensten Aarwoude heeft op dit onderwerp beleid gevormd om de problematiek tijdig te herkennen, en er vervolgens in samenspraak met onze partners oplossingen voor te vinden.

Tenslotte onderkent Woondiensten Aarwoude 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 dat

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 de automatisering betreft. Ook wordt gericht kennis en expertise ingekocht door voor bepaalde werkzaamheden gebruik te maken van de dienstverlening van ZZP'ers.

Informatiebeveiligingsrisico's

Door de toenemende digitalisering en in het kader van de AVG is het zorgvuldig omgaan met de gegevens van klanten (woningzoekenden, huurders, kopers, bedrijven en medewerkers) voor Woondiensten Aarwoude van groot belang. Uitval van computer- of telecommunicatiesystemen, het in ongereede raken van gegevensbestanden of het door onbevoegden kennismaken dan wel manipuleren van bepaalde gegevens kan ernstige gevolgen hebben voor de continuïteit van de bedrijfsvoering en dienstverlening. Hieraan zijn bestuurlijke consequenties verbonden die het imago van de corporatiesector in het algemeen en van Woondiensten Aarwoude in het bijzonder ernstig kunnen schaden. Het is niet alleen de automatisering. De samenwerking met (semi-) overheden (in ketens) en de contacten met huurders en bedrijven wordt steeds vaker digitaal van aard. Dit legt (deels nieuwe) eisen op aan de kwaliteit van de informatievoorziening. Al was het maar dat van digitale dienstverlening vaak verwacht wordt dat deze 24 uur per dag en 7 dagen per week beschikbaar is, en dat bij een calamiteit de dienstverlening weer snel op gang komt. Woondiensten Aarwoude opereert in een branche die door haar stakeholders en de maatschappij nauwlettend gevolgd

wordt en gezien de aard van haar werkzaamheden veel privacy gevoelige informatie beheert. Woondiensten Aarwoude neemt de verantwoordelijkheid die daarbij hoort tegenover haar klanten en van Woondiensten Aarwoude mag verwacht worden dat zij zorgvuldig omgaat met de gegevens die zij beheert en dat de gegevens die zij levert juist, accuraat en tijdig zijn. In 2017 is er gestart met de voorbereiding AVG.

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 aangetrokken. Specifiek voor dit laatste risico geldt dat geprobeerd wordt 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 producten of diensten afgenomen worden die door de corporatie niet volledig zelf doorgrond kunnen worden. Bij het aangaan van nieuwe leningen gaan we uit van een maximum renterisico van 15% per jaar.

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 dat de corporatie bepaalt in welke mate deze voorkomen of verzekerd kunnen worden of dat het risico eventueel 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, kunnen schaduwscenario's voor de begroting worden 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
E-mail adres info@woondienstenaarwoude.nl
Internet adres www.woondienstenaarwoude.nl
Directeur-bestuurder D. Visser

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 2017 waren de statuten van toepassing. De huidige statuten zijn bij notariële akte van 2 december 2016 voor het laatst gewijzigd en geheel opnieuw vastgesteld. De goedkeuring voor die statutenwijziging werd verleend bij besluit van de Autoriteit wonen van 24 oktober 2016.

Het werkgebied van Woondiensten Aarwoude omvat het grondgebied van de gemeenten Alphen aan den Rijn, Kaag en Braassem en Nieuwkoop. De woningen, die Woondiensten Aarwoude in eigendom heeft, zijn gelegen binnen de grenzen van de gemeenten Kaag en Braassem (1.162) en Nieuwkoop (813). Op 31 december 2017 waren 1.975 wooneenheden in exploitatie. Verder exploiteert Woondiensten Aarwoude acht standplaatsen voor woonwagens, vier garages,

zes parkeerplaatsen, drie bedrijfspanden, een zorgcomplex (bestaande uit 24 zorgplaatsen) 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 lid van Holland Rijnland Wonen en lid van het Platform Woningcorporaties Holland Rijnland.

De directeur-bestuurder heeft in 2017 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 2017 in totaal vijftien.

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 aangewend voor financiering van nieuwbouwprojecten met een onrendabele top.

Waardering vaste activa

Per 31 december 2017 bedraagt de marktwaarde van het DAEB- en niet-DAEB vastgoed in totaal € 269 miljoen (2016: € 254 miljoen). Het verschil tussen de marktwaarde van het vastgoed en de kostprijs is opgenomen in de herwaarderingsreserve. De waardering tegen marktwaarde van het vastgoed is in overeenstemming met het Handboek modelmatig waarden marktwaarde bepaald. De realisatie van de marktwaarde van het vastgoed is sterk afhankelijk

van het te voeren beleid. De mogelijkheden voor de corporatie om vrijelijk door (complexgewijze) verkoop of huurstijgingen de marktwaarde in verhuurde staat van het DAEB vastgoed in exploitatie te realiseren zijn beperkt door wettelijke maatregelen en maatschappelijke ontwikkelingen zoals demografie en ontwikkeling van de behoefte aan DAEB huurwoningen. Het bestuur heeft een inschatting gemaakt van het gedeelte van de herwaarderingsreserve dat bij ongewijzigd beleid niet of eerst op zeer lange termijn realiseerbaar is. Deze schatting ligt in lijn met het verschil tussen de WSW-bedrijfswaarde van het DAEB vastgoed in exploitatie en de marktwaarde in verhuurde staat en bedraagt circa € 170 miljoen. Dit impliceert dat circa 69% van het totale eigen vermogen niet of eerst op zeer lange termijn realiseerbaar is.

Balans

De balans is opgesteld op basis van waardering van het vastgoed tegen marktwaarde in verhuurde staat. Voor de beoordeling van de financierbaarheid van de organisatie en het weerstandsvermogen maken we echter ook nog steeds gebruik van de bedrijfswaarde. In onderstaande overzicht zijn de standen per ultimo 2016 en 2017 vanuit verschillende waarde perspectieven in beeld gebracht.

Waarde begrip	31-12-17	31-12-16
Marktwaarde	269.108.520	254.100.840
Bedrijfswaarde	97.171.399	107.416.712
WOZ-waarde	339.393.000	331.832.000

Continuïteit

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

De Aw ziet, naast het financiële toezicht, ook toe op de governance, integriteit en rechtmatigheid bij corporaties. De Aw is ondergebracht bij de Inspectie Leefomgeving en Transport (ILT). Bij de beoordeling van de financiële continuïteit gaat de Aw uit van een ondergrens volkshuisvestelijk vermogen plus vpb-beklemming. Het totaal risico plus vpb-beklemming tot en met 2017 bedraagt 17,0% en tot en met 2019 19,0%.

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	2015	2016	2017
Resultaat uit gewone reguliere bedrijfsvoering	5.501	5.414	5.526
Resultaat verkoop woningen	-13	73	346
Resultaat uit winstbelastingen	-3.144	-179	-1.235
Waardeveranderingen en afboeking onrendabele investeringen	6.657	17.434	11.514
	9.001	22.742	16.151



De verwerking van het jaarresultaat 2017 geschiedt als volgt:

Eigen vermogen x € 1.000	
Toevoeging herwaarderingsreserve	11.836
Toevoeging overige reserves	4.315
Totale toevoeging	16.151

Vermogenspositie

x € 1.000	2015	2016	2017
Eigen vermogen	206.551	229.294	245.445

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 2,56 (2016 3,56). 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 overlegd. 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. Voorziene (lange termijn) financieringsbehoefte wordt opgevangen door het

aantrekken van langlopende leningen. Woondiensten Aarwoude heeft ultimo 2017 haar overtollige middelen nog steeds uitstaan op ondernemers deposito's bij de ABN AMRO bank N.V.

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 2017 bedroeg de verschuldigde rente over alle langlopende geldleningen circa € 1,4 miljoen (2016: € 1,6 miljoen). Gerekend over de gemiddelde schuldrestanten van die leningen aan het begin en het einde van het verslagjaar komt dit neer op 3,9% (2016: 4,2%). De schuld van Woondiensten Aarwoude daalt met bijna € 0,4 miljoen en het gemiddelde rentepercentage van de leningenportefeuille is iets verlaagd.

Derivaten

De afgelopen jaren zijn door steeds meer corporaties derivaten gebruikt. Woondiensten Aarwoude heeft hier geen gebruik van gemaakt. Woondiensten Aarwoude heeft altijd gekozen voor een behoudende manier van financieren door het aantrekken van langlopende leningen met (bij voorkeur) lange rentevaste perioden. 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

In 2017 hebben twee renteconversies plaats gevonden.

Voor een lening, groot € 9,4 miljoen en een rente van 4,47% heeft per 1 april 2017 een renteconversie plaatsgevonden. De nieuwe rente, voor een periode van drie jaar, bedraagt voor deze lening 4,25%. De geldlening heeft nog een resterende looptijd van 42 jaar.

Voor een andere lening, groot € 1,2 miljoen euro met een schuldrestant van € 660 duizend euro en een rente van 4,60% heeft per 1 december 2017 een renteconversie plaatsgevonden. De nieuwe rente voor

de resterende looptijd van 8 jaar bedraagt 0,70%.

De huidige rentepercentages van de geldleningen die in de toekomst converteren lopen uiteen van 1,03% tot 4,87%. Het ongewogen gemiddelde van alle percentages bedraagt 3,55% (2016: 3,73%). 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 8 mei 2017 is bericht ontvangen van het WSW dat Woondiensten Aarwoude op basis van de prognosegegevens voor de jaren 2017 tot en met 2019 voldoet aan de "eisen van kredietwaardigheid", en dat voor Woondiensten Aarwoude het volume is vastgesteld dat in aanmerking komt voor borging. Voor de jaren 2017 tot en met 2019 bedraagt het volume respectievelijk (2017) € 26,7 mln., (2018) € 42,1 mln. en (2019) € 39,2 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.

Waarde voor de onroerende zaakbelastingen

De totale waarde van het woningbezit van Woondiensten Aarwoude voor de heffing van onroerende zaakbelastingen bedraagt € 339 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 2017 geen investeringen gedaan in onroerende- en roerende zaken ten dienste van de 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 geïnventariseerd en geanalyseerd dienen te worden, en op welke manier en welk moment hierover gerapporteerd dient te worden.

Grondposities

Woondiensten Aarwoude heeft ultimo 2017 geen grondposities in haar bezit.

Frauderisicoanalyse en interne controle

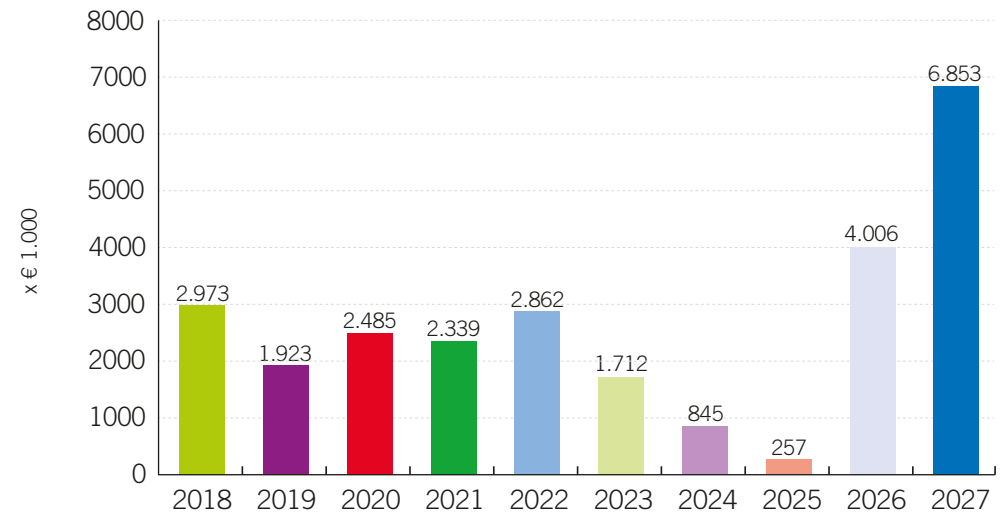
De interne controle wordt periodiek uitgevoerd volgens het interne controleplan. Het interne controleplan is dynamisch en de processen, waarvoor op een later tijdstip interne controle nodig wordt geacht, kunnen aan dit plan worden toegevoegd. Aan de hand van de interne controle kunnen risico's worden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

Meerjarenperspectief

Op basis van het beleid, verwoord in de begroting 2018, wordt voor dat jaar een positief resultaat van de reguliere exploitatie inclusief vennootschapsbelasting verwacht van € 11.061.700 (op basis van marktwaarde). Voor de jaren 2019 tot en met 2027 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 2018 tot en met 2027



Effecten voorgenomen regeringsbeleid

Woondiensten Aarwoude wordt in haar bedrijfsvoering geconfronteerd met diverse (voorgenomen) regeringsmaatregelen voor de gereguleerde huursector. Deze maatregelen betreffen onder meer de Wet verhuurderheffing en een verruiming van het huurbeleid. Daarnaast wordt de sector geconfronteerd met een door de Aw opgelegde extra heffing voor saneringssteun. Over 2016 en 2017 is geen saneringssteun in rekening gebracht.

De voorgenomen verhuurderheffing naar de kennis van heden loopt voor Woondiensten Aarwoude op van € 1.973.000 in 2018 naar € 2.387.000 in 2021. Het aandeel in de saneringssteun bedraagt voor 2018 € 141.000. Voor de jaren 2018 tot en met 2022 houdt Woondiensten Aarwoude rekening met een totale saneringssteun heffing van € 769.000.

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 2021 van gemiddeld € 4,3 miljoen per jaar.

Haar gecommiteerde investeringen per 31 december 2017 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 2017 3,74 (2016: 3,50).

De Loan to Value geeft de verhouding aan tussen de totaal langlopende schulden en de totale marktwaarde van de activa. De Loan to Value bedraagt voor het jaar 2017 12,89% (2016: 13,81%).

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, DCSR 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.

Verenigingen van eigenaren

Woondiensten Aarwoude neemt deel in een zestal 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 Koningskroon;
- Vereniging van eigenaren Prinsenkroon.

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

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

Alle 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 2017 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 2017

1. Inleiding

In 2017 heeft Woondiensten Aarwoude verder uitvoering gegeven aan haar volkshuisvestelijke verantwoordelijkheden conform het Ondernemingsplan 2016-2018. Deze werkzaamheden hebben plaatsgevonden terwijl op directie- en managementniveau de nodige wisselingen hebben plaatsgevonden. Nadat eind 2016 de vorige directeur-bestuurder een gelijksoortige functie bij Woningbedrijf Velsen heeft aanvaard, heeft een lid van de RvC gedurende drie maanden de bestuurdersrol waargenomen. Gelijktijdig is na een openbare selectieprocedure de heer Danny Visser in de functie van directeur-bestuurder aangesteld. Zijn vrijvallende MT-functie als ook de andere MT-functie die niet veel later door vrijwillig vertrek van de betreffende manager vacant werd, zijn op interim basis ingevuld. Zowel de heer Visser als het interim-MT heeft zich de nieuwe situatie snel eigen gemaakt waardoor deze wisselingen geen effect hebben gehad op de dagelijkse verhuur van woningen als ook de uitvoering van nieuwbouw- en renovatieprojecten. Een groot compliment voor hen maar ook voor de organisatie dat zij, ondanks deze personele wisselingen, het vele werk met behoud van kwaliteit hebben verzet!

In dit verslag leggen we met een uitgebreid overzicht van de wijze waarop en de onderwerpen waarover de RvC zijn toezichhoudende taak heeft vervuld, verantwoording af over de wijze waarop we als Raad van Commissarissen van Stichting Woondiensten Aarwoude invulling gegeven hebben aan onze taak en maatschappelijke verantwoordelijkheid.



2. Kaders van het interne toezicht

De Raad van Commissarissen heeft tot taak toezicht te houden op het beleid van het bestuur en op de algemene gang van zaken binnen Woondiensten Aarwoude (WDA). De RvC staat het bestuur met raad ter zijde. Bij de vervulling van hun taak richten de commissarissen zich naar het belang van WDA, naar het te behartigen maatschappelijke belang en naar het belang van de betrokken belanghebbenden. De RvC doet dit vanuit verschillende rollen, een vastgesteld toezicht- en toetsingskader en de gedragen Governancecode.

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

In zijn rol als intern 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 de werkgeversrol ten opzichte van de directeur-

bestuurder. 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.

2.2 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. Het toetsingskader is voor het bestuur kaderstellend om te besturen en voor de Raad van Commissarissen richtinggevend om toezicht te houden. Het toetsingskader wordt gevormd door kaders die betrekking hebben op enerzijds de besturing en anderzijds op de beheersing van de organisatie. Voor meer informatie verwijzen we u naar de website van WDA, rubriek 'Governance'. U vindt hier genoemde documenten van het interne toezichtskader, alsmede het ondernemingsplan.

2.3 Commissies

De RvC heeft in 2017 geen afzonderlijke commissie(s) benoemd anders dan de reeds functionerende selectie- en remuneratiecommissie. Met betrekking tot remuneratie bereidt de commissie namens de RvC de werkgeverstaken voor, adviseert de RvC omtrent werving, selectie, (her)benoeming en bezoldiging van bestuurders en leden van de RvC, bereidt de besluitvorming daaromtrent voor en houdt jaarlijks een plannings-, 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 3 'Verslag

vanuit werkgeversrol' staat nader omschreven welke werkzaamheden deze commissie in 2017 heeft verricht. De personele samenstelling van de commissie is weergegeven in paragraaf 5.1.3 'Samenstelling RvC'.

2.4 Governancecode Woningcorporaties

De in 2015 ingevoerde vernieuwde Governancecode geeft richtlijnen voor goed, verantwoord en transparant bestuur en toezicht en is mede opgesteld vanuit het besef dat de kwaliteit en de transparantie van bestuur en toezicht aan hoge normen moeten voldoen.

De code kent vijf principes die elkaar aanvullen en in samenhang moeten 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'. 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 en heeft de benodigde wijzigingen volledig doorgevoerd.

2.5 Implementatie governance in 2017

In 2017 zijn de volgende documenten geëvalueerd, aangepast aan gewijzigde wetgeving en opnieuw vastgesteld:

- Reglement RvC: actualisatie profielen en reglement selectie- en remuneratiecommissie
- Addendum regeling financieel beleid en beheer.

2.6 Audit governance

De Autoriteit Woningcorporaties (Aw) heeft eind 2017 een governance-audit uitgevoerd. Hiervoor zijn tal van documenten van WDA over de afgelopen jaren beoordeeld. Ook heeft de Aw een gesprek gevoerd met de directeur-bestuurder en een afvaardiging van de RvC. De Aw heeft haar bevindingen begin 2018 gerapporteerd. De RvC is verheugd over het positieve beeld van Aw over de governance van WDA. De Aw heeft geconstateerd dat de governance niet alleen op papier op orde is, maar ook in de praktijk (cultuur, gedrag) werkt.



3. Verslag vanuit de toezichthoudende rol

3.1 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.

Aan het in 2016 vastgestelde strategisch ondernemingsplan 2016-2018 is in 2017 een eerste uitwerking gegeven. De raad is content dat het sociale gezicht van WDA als huisvester van mensen met een laag inkomen in betaalbare woningen, inclusief wonen met zorg, hierbij nadrukkelijk is ingebed in de uitwerkingen, alsmede de aandacht voor duurzaamheid en kwaliteit van woningen. Dit komt onder meer terug in de volgende besluiten die in 2017 door de raad zijn genomen:

- Goedkeuring biedingen 2017 aan gemeenten Nieuwkoop en Kaag en Braassem.
- Goedkeuring investeringsvoorstel 10 woningen in Hoogmade.
- Goedkeuring prestatieafspraken gemeenten Nieuwkoop en Kaag en Braassem.

3.1.1 Besluiten

De RvC heeft in 2017 vijf maal regulier vergaderd in aanwezigheid van de directeur-bestuurder en één keer zonder directeur-bestuurder. 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, de uitvoering van het ondernemingsplan, procedure benoeming nieuwe directeur-bestuurder en commissarissen, investeringen en ontwikkelingen wet- en regelgeving.

Eind november 2017 heeft de raad onder externe begeleiding het eigen functioneren over 2017 besproken. Begin december 2017 heeft de Autoriteit Woningcorporaties (Aw) een governance audit uitgevoerd. Op één lid na was de gehele raad bij dit gesprek aanwezig. Daarnaast is de raad of een

afvaardiging hiervan specifiek voor de werving en selectie van de directeur-bestuurder alsmede van twee commissarissen circa tien keer bijeen geweest, met en zonder directeur-bestuurder.

Hieronder staan de besluiten die door de raad genomen zijn:

- 2017.03.01 Besluit vaststellen reglement RvC inclusief profielen, rooster van aftreden en reglement selectie- en remuneratiecommissie
- 2017.03.02 Besluit benoeming van de heer D. Visser als directeur-bestuurder bij Woondiensten Aarwoude m.i.v. 1 april 2017
- 2017.03.03 Besluit om de werving van een commissaris met profiel juridisch/ huurderscommissaris uit te besteden aan het bureau Public Spirit
- 2017.05.01 Besluit vaststelling jaarrekening 2016 inclusief alle bijlagen
- 2017.05.02 Besluit benoeming Mazars als accountant voor de duur van vier jaar
- 2017.05.03 Besluit goedkeuring biedingen 2018 aan gemeenten Nieuwkoop en Kaag en Braassem
- 2017.05.04 Besluit voorgenomen benoeming van de heer A.H. Zwart als lid RvC met het profiel vastgoedontwikkeling en –beheer

- 2017.05.05 Besluit goedkeuring verkoop grond en garage aan de Van Wassenaerlaan 1 in Rijnsaterwoude
- 2017.09.01 Besluit goedkeuring grondruiling reststroken project 44 woningen Ter Aar Vernieuwd Verbonden
- 2017.09.02 Besluit goedkeuring indexering budgetten nieuwbouw conform bijlage
- 2017.09.03 Besluit goedkeurig addendum regeling financieel beleid en –beheer
- 2017.09.04 Besluit benoeming de heer A.H. Zwart als lid RvC met het profiel vastgoedontwikkeling en –beheer
- 2017.11.01 Besluit goedkeuring investeringsvoorstel tien woningen Hoogmade
- 2017.11.02 Besluit goedkeuring begroting 2018
- 2017.11.03 Besluit goedkeuring prestatieafspraken gemeenten Kaag en Braassem en Nieuwkoop
- 2017.11.04 Besluit benoeming mevrouw E.J. van Maarseveen als lid RvC met het profiel juridisch/bestuurlijk en governance en tevens huurderscommissaris

3.2 Toezicht op de implementatie

De hernieuwde Woningwet is per 1 juli 2015 van kracht geworden. Met de Woningwet zijn belangrijke hervormingen doorgevoerd die er op gericht zijn dat woningcorporaties hun rol kunnen voortzetten en zich hierbij richten op hun kerntaak: het huisvesten van de doelgroep. Corporaties krijgen een sterkere legitimatie vanuit huurders en gemeenten, een sterkere lokale verankering en er komt meer ruimte voor marktpartijen op de huurmarkt. Ook worden de risico's in de sociale huursector beperkt door verscherping van intern en extern toezicht. De Woningwet 2015 biedt hiervoor de kaders die verder uitgewerkt zijn in het BTIV (Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015) en de ministeriële regeling.

Als gevolg van de hernieuwde woningwet heeft de raad in 2015 en 2016 reeds de nodige wijzigingen in statuten, reglementen, visie- en kaderstukken vastgelegd. In 2017 is aanvullend een addendum regeling financieel beleid en –beheer vastgesteld als implementatie van de wet- en regelgeving.

Met deze documenten voldoet WDA volledig aan de regelgeving vanuit de Woningwet en de voorschriften uit de Aedescode.

3.2.1 Scheiding DAEB- en niet-DAEB

Het woningbezit van WDA geeft geen aanleiding tot het maken van een scheiding(svoorstel) tussen het woningbezit in DAEB en niet-DAEB (Diensten van Algemeen Economisch Belang).

3.2.2 Woningmarktregio

Per 30 augustus 2016 heeft de minister van BZK de woningmarktregio's vastgesteld en alle corporaties toegewezen aan zo'n woningmarktregio. Deze woningmarktregio geldt sindsdien als het kernwerkgebied van de corporaties, waar zij alle activiteiten op het gebied van vastgoedontwikkeling en –beheer (als toegestaan binnen het BTIV) kunnen ontplooiën. Het woningbezit van WDA is verdeeld over twee gemeenten, te weten gemeente Kaag en Braassem en gemeente Nieuwkoop. Beide gemeenten zijn toegewezen aan de woningmarktregio Holland-Rijnland. Voor WDA geldt Holland Rijnland dus als het werkgebied. Dit is volledig conform verwachting, statuten en ondernemingsplan van WDA.



3.2.3 Samenwerkingsverbanden

WDA heeft goede samenwerkingsafspraken met de corporaties in de regio. Voorbeelden zijn de woonruimteverdeling en de klachtencommissie. Ook oriënteert WDA zich met een collega-corporatie op uitwisseling van de controlfunctie. Hiermee wordt het vier-ogen principe bestendigd en wordt beoogd de kwaliteit te borgen en waar mogelijk te optimaliseren. Deze afspraken hebben echter niet geleid tot het vormen van een formeel samenwerkingsverband. WDA heeft ook geen andersoortige samenwerkingsverbanden.

3.3 Toezicht op financiële en operationele prestaties

In kwartaalverslagen en 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

ontplooien 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. In 2017 zijn geen verbindingen/deelnemingen aangegaan en heeft WDA geen steun genoten.

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 2017 heeft de Raad van Commissarissen de begroting 2018 goedgekeurd. Hierbij werd ook gerapporteerd over de wijze waarop WDA voldoet aan de financiële ratio's van Aw en WSW. De pijlers van de financiële sturing van WDA staan beschreven in het jaarverslag.

3.3.1 Waardering op marktwaarde

Tot en met 2015 waardeerde Woondiensten Aarwoude het vastgoed op historische kostprijs, sinds 2016 op marktwaarde in verhuurde staat. Ook in de jaarrekening 2017 waardeert Woondiensten Aarwoude het vastgoed op marktwaarde in verhuurde staat. Hierbij wordt

aangesloten bij de basisversie zoals deze bij ministeriële regeling is vastgesteld. De voor de waardering gehanteerde parameters zijn in december 2017 geactualiseerd.

3.3.2 Jaarverslag, jaarrekening, accountantsverslag

De raad ziet toe op de controlewerkzaamheden van de accountant. Daarbij wordt het vigerende accountantsprotocol voor woningcorporaties gehanteerd. De externe accountant wordt betrokken bij het opstellen van het werkplan van de controle. De externe accountant rapporteert aan de raad en het bestuur over zijn bevindingen.

In de vergadering van de Raad van Commissarissen op 30 mei 2017 zijn de jaarrekening en het jaarverslag 2016 (tevens volkshuisvestelijk verslag) van WDA met de accountant besproken, onder andere aan de hand van diens controleverklaring. De RvC heeft de jaarrekening en het jaarverslag 2016 vastgesteld. 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

2016. De door de externe accountant vermelde verbeterpunten in dit verslag worden door de organisatie meegenomen.

3.3.3 Selectie nieuwe accountant

Medio 2016 heeft accountant PWC aangegeven met ingang van boekjaar 2017 niet voornemens te zijn het contract met WDA te verlengen. Van PWC is begin 2017, na vaststelling van de jaarrekening, afscheid genomen.

In de vergadering van september 2016 heeft de raad besloten om een selectietraject voor de extern accountant op te starten. Aangezien de door de externe accountant uit te voeren werkzaamheden van essentieel belang zijn voor het goed functioneren van WDA, was een zorgvuldige selectieprocedure gewenst. De raad heeft een tijdelijke commissie ingesteld ter benoeming van de externe accountant. Deze commissie was gemandateerd om de voorbereidende werkzaamheden te verrichten, ondersteund door de directeur-bestuurder. De commissie heeft een lijst van criteria opgesteld en vier accountantskantoren gevraagd op basis daarvan een schriftelijke offerte uit te brengen. Dit hebben ze allen gedaan. De commissie heeft twee kantoren

geselecteerd en gevraagd een presentatie te geven. Deze presentaties hebben in april 2017 plaatsgevonden. Het accountantskantoor Mazars is gekozen, met als belangrijkste redenen meer aansluiting bij de (werk) organisatie en een acceptabele prijsstelling.

De raad heeft in haar vergadering van 30 mei 2017 besloten het accountantskantoor Mazars voor een periode van 4 jaar te benoemen.

3.4 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 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. Op grond hiervan maken de partijen aan het eind van het jaar prestatieafspraken. De gemeente dient een woonvisie of volkshuisvestingsbeleid te hebben. In de vergadering van 30 mei 2017 heeft de raad het bod aan zowel de gemeente Kaag en Braassem als de gemeente Nieuwkoop goedgekeurd. De raad heeft erop toegezien dat dit bod voor 1 juli 2017 aan beide gemeenten is uitgebracht.

In de vergadering van 21 november 2017 heeft de raad de prestatieafspraken met de gemeente Nieuwkoop, Woningstichting Nieuwkoop en de twee huurdersorganisaties goedgekeurd. De afspraken gelden voor de periode 2018-2021. In dezelfde vergadering heeft de raad de prestatieafspraken met de gemeente Kaag en Braassem, Stichting MeerWonen en de twee huurdersorganisaties goedgekeurd. De afspraken gelden voor de periode 2017-2020.

De inhoud van beide prestatieafspraken is SMART geformuleerd, past in het ondernemingsplan van WDA

en doet recht aan de samenwerking en ambities die de partijen in deze gemeenten hebben.

3.4.1 Volkshuisvestelijk verslag

Uit het volkshuisvestelijk verslag opgesteld door de directeur-bestuurder blijkt dat WDA zich houdt aan de wettelijke begrenzing van haar taken. WDA laat 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 WDA de volkshuisvestelijke taken in de twee gemeenten goed uitvoert.

3.4.2 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. In 2017 zijn twee klachten ingediend bij de onafhankelijke

klachtencommissie. Beide klachten zijn door de commissie echter niet in behandeling genomen. Het klachtenreglement staat op de website van WDA.

3.4.3 Visitatie

De uitkomsten van de visitatie door EY uit 2014 zijn in 2015 geïmplementeerd en in 2016 en 2017 verder ingebed door WDA en de RvC. Bij de zelfevaluatie van de RvC zijn de onderwerpen uit de visitatie eveneens opnieuw besproken. We menen dat de voortgang van deze punten bij WDA en de RvC goed is. De volgende visitatie vindt in 2018 plaats.

3.4.4 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 RvC is er ruim voldoende en goed contact tussen de directeur-bestuurder en de stakeholders. In het traject naar het ondernemingsplan zijn de gemeenten en de huurdersorganisatie als primaire belanghebbenden geraadpleegd. Verslagen van bijeenkomsten met deze partijen over het ondernemingsplan alsmede het advies

van de huurdersorganisatie zijn aan de Raad van Commissarissen ter beschikking gesteld. De directeur-bestuurder heeft de input van deze partijen gebruikt bij de totstandkoming van het ondernemingsplan. De dialoog met de stakeholders stond gepland voor maandag 11 december 2017. Door slechte weersomstandigheden (hevige sneeuwval, code rood) heeft de directeur-bestuurder helaas moeten besluiten deze bijeenkomst af te gelasten. Deze bijeenkomst heeft in januari 2018 inmiddels plaatsgevonden. De raad vervulde in deze bijeenkomst geen actieve rol, doch vergaart wel degelijk informatie van diverse stakeholders om dit mee te nemen als input richting het nieuwe ondernemingsplan.

3.5 Toezicht op risicobeheersing

3.5.1 Interpretatie bedrijfsrisico's Raad van Commissarissen

Tegelijkertijd met het meerjarenplan bespreekt de Raad van Commissarissen het financiële risicoprofiel van WDA. Dit profiel benoemt en kwalificeert 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 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 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. Alle vastgoedprojecten die op dit moment in voorbereiding zijn, worden getoetst aan statuut en beleid. De wijze waarop WDA ontwikkelrisico's verkleint, past in het

risicoprofiel van WDA en geeft de RvC het vertrouwen dat de gelopen risico's beperkt en hanteerbaar zijn.

3.5.2 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.

3.5.3 Opdrachtgeverschap externe auditor

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. Afgelopen jaar is de samenwerking met PWC beëindigd. In het voorjaar is Mazars als nieuwe accountant geselecteerd. Het selectieproces staat weergegeven in paragraaf 3.3.3.

3.6 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.

4. Verslag vanuit de werkgeversrol

4.1 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. Aanstelling vindt plaats voor een periode van vier jaar. 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.

4.1.1 Waarneming bestuurdersrol

De vorige directeur-bestuurder, de heer Rogier van der Laan, is per 1 januari 2017 uit dienst getreden bij WDA. Hij heeft een nieuwe uitdaging gevonden als directeur-bestuurder van Stichting Woningbedrijf Velsen in IJmuiden, een corporatie met 6.500 woningen en een meer stedelijk woningbezit. De RvC betreurt het vertrek van de heer Van der Laan bij WDA, maar gunt hem deze

stap van harte. De nieuwe uitdaging bij deze grotere organisatie is een logische volgende stap in zijn carrière. De heer Van der Laan bouwde WDA de afgelopen 11 jaar uit tot een effectieve, sterke en zichtbare organisatie die altijd handelde naar haar opdracht: betaalbare en goede huisvesting verzorgen voor mensen die dat nodig hebben. De tastbare resultaten zijn zichtbaar in de dorpen waar WDA actief is. Hij is steeds een verbindend en initiërend leider geweest, die WDA een duidelijk profiel heeft weten te geven.

Vanaf 1 januari 2017 is de functie van bestuurder voor de periode van drie maanden waargenomen door een lid van Raad van Commissarissen, de heer R.J. Klein. Gezien de verwachte beperkte doorlooptijd van de procedure, het feit dat de organisatie op orde is en met het oog op continuïteit koos de raad voor deze oplossing. Gedurende die periode is hij uitgetreden uit de raad en was hij geen lid van de Raad van Commissarissen. Zijn taken werden overgenomen door de overige leden van de raad. Op 1 april 2017 is de heer R.J. Klein afgetreden als waarnemend bestuurder en wederom toegetreden als lid van de Raad van Commissarissen. Hiermee heeft de raad en de interim-bestuurder voldaan aan de vereisten van de Aw hieromtrent.

4.1.2 Werving nieuwe directeur-bestuurder

De RvC had eind 2016 de werving van een nieuwe directeur-bestuurder opgestart. De RvC had het profiel en het beoordelingskader opnieuw vastgesteld en de te volgen procedure opgesteld. Voor de werving en (voor) selectie is het extern bureau Public Spirit ingeschakeld. De vacature was openbaar gepubliceerd, waarbij is gemeld dat de selectieprocedure startte met de toetsing van interne kandidaten. De interne kandidaten zijn in een vooraf vastgesteld en transparant proces getoetst op geschiktheid voor de functie van directeur-bestuurder. Een assessment en enkele gesprekken maakten hier onderdeel van uit. Uit dit proces is naar voren gekomen dat de deskundigheden en competenties van de heer Danny Visser, tot dan manager Wonen bij WDA, goed aansloten bij het vastgestelde profiel directeur-bestuurder van WDA. De RvC heeft dan ook unaniem besloten de heer Visser als directeur-bestuurder aan te stellen. De heer Visser is voorgedragen aan de Aw en ook daar op de gebruikelijke wijze door middel van een fit and proper test getoetst. De Aw kwam tot de conclusie dat de wervings- en selectieprocedure naar behoren was verlopen en de voordracht goed onderbouwd was zodat er geen enkele reden was de heer Visser niet aan te stellen als directeur-bestuurder.

De RvC is verheugd hiermee kansen te kunnen bieden aan een interne kandidaat. De RvC is van mening met de heer Visser een goede en dynamische directeur-bestuurder te hebben aangesteld, wiens visie, bestuurlijke en persoonlijke kwaliteiten, lokale ervaring en netwerk, WDA en daarmee vanzelfsprekend ook de (toekomstige) huurders, de komende jaren zeer ten goede zullen komen.

4.2 Topstructuur en benoeming

WDA heeft een eenhoofdig bestuur. Met de directeur-bestuurder is een arbeidsovereenkomst gesloten conform de Wet Normering Topinkomens. Wat betreft de beloning valt Woondiensten Aarwoude in functiezwaarte groep C van de WNT staffel.

4.3 Beoordelingskader en beoordeling directeur-bestuurder

De RvC hanteert het ondernemingsplan en het beoordelingskader voor de directeur-bestuurder om diens functioneren te bespreken. Door de aanstelling van de directeur-bestuurder per 1 april 2017 is het eerste deel van de cyclus van beoordelen in 2017 anders ingevuld dan gebruikelijk.

De remuneratiecommissie van de Raad van Commissarissen heeft medio het verslagjaar een planningsgesprek gevoerd met de toen net aangestelde directeur-bestuurder. In dit gesprek zijn afspraken gemaakt over te behalen resultaten, intern en extern, zowel persoonlijk als voor de gehele organisatie. Deze sloten aan bij het ondernemingsplan, bij eerdere afspraken over 2017 en bij wensen en ideeën van de directeur-bestuurder en de RvC.

Op 7 december heeft de remuneratiecommissie een beoordelingsgesprek gevoerd met de directeur-bestuurder. Voorafgaand aan dat beoordelingsgesprek heeft de voltallige Raad van Commissarissen het functioneren van de directeur-bestuurder besproken. Ieder lid van de RvC heeft afzonderlijk de directeur-bestuurder op de punten uit het beoordelingskader 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 eindbeoordeling voor de directeur-bestuurder over 2017 is goed. De bij zijn aanstelling met de directeur-bestuurder gemaakte aandachtspunten en afspraken

zijn door hem met positief resultaat opgepakt en afgerond. De RvC heeft veel waardering voor de inzet van de directeur-bestuurder bij de grote veranderingen in de organisatie, het op orde houden van de interne organisatie en de resultaten die samen met onze stakeholders zijn behaald. 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 het afgelopen jaar professioneel en prettig geweest.

4.4 Beloningskader en beloning

Ook in 2017 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 2017 viel Woondiensten Aarwoude in bezoldigingsklasse C van de WNT staffel.

De WNT verbiedt het toekennen van bijzondere beloningen. Ondanks de goede tot uitstekende beoordeling van de RvC voor de directeur-bestuurder over 2017 kent de RvC deze dan ook niet toe. Het TVI (Totaal Vast Inkomen) van de directeur-bestuurder was in 2017 € 76.264 en passend binnen het voor de functie geldende overgangsrecht behorend bij de WNT staffel. Dit bedrag is inclusief vakantietoelage en eventuele eindejaarsuitkering en exclusief onkostenvergoeding en pensioenafdracht.

4.5 Aandelen, leningen en garanties.

Hoewel dit volgt uit toepassing van de code willen wij vermelden dat er geen sprake is of is geweest van

verstrekking van aandelen, leningen en garanties aan de directeur-bestuurder en de raad.

4.5 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.

Per 1 januari 2017 is het RvC lid de heer R.J. Klein tijdelijk aangesteld als waarnemend bestuurder. Tijdens deze periode van maximaal drie maanden, heeft hij geen deel uitgemaakt van de Raad van Commissarissen en werden zijn taken overgenomen door de overige leden van de raad. Per 1 april 2017, na benoeming van



de nieuwe directeur-bestuurder, heeft de heer R.J. Klein zijn waarnemersrol neergelegd en is weer toegetreden als lid van de raad. Deze tussentijdse periode heeft geen invloed gehad op zijn 2de zittingstermijn, deze is geëindigd per 31 december 2017. De RvC is van mening dat hiermee voldaan is aan de vereisten rondom good governance. WDA heeft een integriteitscode en klokkenluidersregeling. Deze staan gepubliceerd op de website. Frequent doch minimaal 1x per jaar worden de normen zoals gesteld in de code getoetst in de vergadering van de raad.

4.6 Conclusie werkgeversrol

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

5. 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 op 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 invulling van de nieuwe duurzaamheidsambities en enkele nieuwe projecten.

Er hebben in 2017 periodiek overleg en klankbordgesprekken plaatsgevonden tussen de voorzitter van de RvC en de directeur-bestuurder. Tevens zijn door individuele leden van de RvC klankbordgesprekken gevoerd met de directeur-

bestuurder op basis van hun profiel en deskundigheid. 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.



6. Samenstelling en functioneren

6.1 Samenstelling

Volgens de Statuten bestaat de RvC uit maximaal zeven leden, waarvan maximaal twee voorkeurscommissarissen, aan te wijzen door de huurdersorganisatie op basis van bindende voordracht. Op dit moment hebben vijf commissarissen zitting in de raad, waarvan twee commissarissen namens de huurdersorganisatie. In principe is dit ook de reguliere bezetting, behalve op momenten waarop wisselingen in de raad plaatsvinden: met het oog op continuïteit kan zich dan een tijdelijke situatie voordoen waarbij de raad uit meer dan vijf leden bestaat.

6.1.1. Profielschetsen

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

- het hebben van een helicopterview, analytisch vermogen en het kunnen onderscheiden van hoofd- en bijzaken (denkniveau tenminste HBO);
- het op hoofdlijnen kunnen functioneren als een klankbord voor de directeur-bestuurder op diverse (deel-) terreinen van beleid;
- het hebben van kennis van en ervaring met bestuurlijke besluitvormingsprocessen;
- het inzicht hebben in strategische afwegingsprocessen;
- het kunnen werken in teamverband;
- het hebben van een algemene interesse voor de samenleving en de volkshuisvesting;
- het hebben van 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 profielschetsen zijn op 1 februari 2017 geëvalueerd, geüpdatet en waar nodig aangescherpt, onder andere vanwege de nieuwe Woningwet, dit mede ten behoeve van de werving van twee nieuwe commissarissen in 2017. 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.

6.1.2 (Her)Benoeming RvC

Volgens het rooster van aftreden zouden in 2018 binnen het tijdsbestek van een half jaar drie leden van de RvC, waaronder de voorzitter, moeten aftreden wegens het bereiken van de maximale termijn. Ter bewaring van het collectief geheugen en voor een betere fasering van het aftreden heeft de raad er voor gekozen om in 2017 twee nieuwe leden te werven, een lid met het kwaliteitsprofiel 'Vastgoedontwikkeling, nieuwbouw en beheer, waaronder duurzaam bouwen', en een lid met het kwaliteitsprofiel 'juridisch/bestuurlijk en governance', tevens huurdercommissaris. De raad heeft openbaar geworven en de vacatures op de website van WDA en in verschillende regionale bladen en dagbladen gepubliceerd.

Op het profiel 'vastgoedontwikkeling, nieuwbouw en beheer' hebben voldoende kandidaten gereageerd. Uit de kandidaten heeft de raad de heer A.H. Zwart benoembaar geacht. Na goedkeuring door de Aw is de heer Zwart in de RvC vergadering van 5 september 2017 benoemd als lid van de RvC.

De werving van de kandidaat met het profiel 'juridisch/bestuurlijk en governance' is in nauw overleg, samenspraak en samenwerking met de huurdersvertegenwoordiging verlopen. Op de advertentie zijn onvoldoende reacties gekomen. Daarop is besloten te werven via Public Spirit, met meer succes. Op voordracht van SBBA, de huurdersvertegenwoordiging, en na goedkeuring door de Aw heeft de RvC mevrouw E.J. van Maarseveen in de vergadering van 21 november 2017 benoemd als lid van de RvC.

De termijn van mevrouw A.J.H. van Straten-Hagen verliep op 19 november 2017. Na diverse onderlinge verschillen van inzicht in de afgelopen termijn is na overleg besloten niet met elkaar verder te gaan voor een 2e termijn. De vrijgevallen positie als huurderscommissaris is per die datum ingevuld door de heer A.W. Debets, het RvC-lid met als profiel

volkshuisvesting. Dit is gebeurd in goed overleg met en op voordracht van SBBA. Tevens is dit profiel vanaf dat moment aangewezen als het profiel van de huurderscommissaris.

De RvC zal in 2018 opnieuw twee kandidaten werven, waaronder een met het kwaliteitsprofiel 'financiën en control' en een voorzitter.

6.1.3 Schema samenstelling & rooster van aftreden

De Raad van Commissarissen was in 2017 als volgt samengesteld:

Voorzitter RvC

Naam:	J.W. Snik
Geslacht:	Man
Woonplaats:	Leiden
Geboortejaar:	1948
Hoofdfunctie:	gepensioneerd
Nevenfunctie(s):	Voorzitter Raad van Toezicht PROOLEIDEN (Stichting Openbaar Primair en Speciaal Onderwijs te Leiden), Voorzitter Raad van Toezicht OBSG Leiderdorp (Stichting Openbaar Primair Onderwijs te Leiderdorp)
<i>Educatie</i>	
PE-punten in 2017:	8
<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 deskundigheden:	Bestuurlijke ervaring en kennis van het onderwijs
Onafhankelijkheid:	Ja

Leden RvC

Naam:	J.S. Duttenhofer
Geslacht:	Vrouw
Woonplaats:	Duivendrecht
Geboortejaar:	1958
Hoofdfunctie:	Juridisch adviseur
Nevenfunctie(s):	Lid Raad van Toezicht tevens lid Commissie Kwaliteit, Onderwijs en Governance Stichting Esprit Scholen; voorzitter externe Klachtencommissie Stichting Voortgezet Onderwijs Amsterdam-Zuid, voorzitter Raad van Commissarissen Gezinssupport.nu BV, onafhankelijk commissievoorzitter Amsterdams Fonds voor de Kunst
<i>Educatie</i>	
PE-punten in 2017:	10
<i>Benoeming</i>	Benoemd op voordracht huurdersvertegenwoordiging tot 19 november 2017
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. 21-01-2016
<i>Profiel</i>	Juridisch/bestuurlijk en governance
Deskundigheid:	Juridisch, generalist met specifieke kennis van rechtspersonenrecht, governance, ondernemingsrecht, huurrecht en arbeidsrecht
Onafhankelijkheid:	Ja

Naam:	R.J. Klein
Geslacht:	Man
Woonplaats:	Leimuiden (gemeente Kaag en Braassem)
Geboortejaar:	1974
Hoofdfunctie:	Projectmanager bij OLCO Maatschappelijk Vastgoed
Nevenfunctie(s):	Geen
<i>Educatie</i>	
PE-punten in 2017:	11
<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 remuneratie-commissie:	Voorzitter remuneratiecommissie m.i.v. 27-11-2015; lid remuneratiecommissie van 01-08-2010 tot 27-11-2015
<i>Profiel</i>	Vastgoedontwikkeling, nieuwbouw en beheer, waaronder duurzaam bouwen
Deskundigheid:	Vastgoed, projectontwikkeling en grondzaken
Specifieke deskundigheden:	Financiën, bouwkundig ir., Master of Science in 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):	Lid Raad van Toezicht Jeugdzorg De Rading
<i>Educatie</i>	
PE-punten in 2017:	14
<i>Benoeming</i>	Benoemd op voordracht huurders-vertegenwoordiging
Aanvang 1e termijn:	19-11-2013
Einde termijn:	19-11-2017
<i>Rol</i>	
<i>Profiel</i>	
Deskundigheid:	Financiën
Specifieke deskundigheden:	Register accountant (RA)
Onafhankelijkheid:	Ja

Naam:	A.W. Debets
Geslacht:	Man
Woonplaats:	Alphen aan den Rijn
Geboortejaar:	1975
Hoofdfunctie:	Portefeuillemanager Woningstichting Portaal
Nevenfunctie(s):	Secretaris CAS Alphen, Eigenaar Bureau Stadslicht
<i>Educatie</i>	
PE-punten in 2017:	11
<i>Benoeming</i>	Per 22 november 2017 benoemd op voordracht huurdersvertegenwoordiging
Aanvang 1e termijn:	22-01-2016
Einde huidige termijn:	22-01-2020
Herbenoembaar:	Ja
<i>Rol</i>	
Lid remuneratie-commissie	Voorzitter en lid Remuneratiecommissie
<i>Profiel</i>	Volkshuisvestelijk en ruimtelijke ordening
Deskundigheid:	Volkshuisvesting en woningmarkt, vastgoedontwikkeling en -strategie, waarde en rendement
Onafhankelijkheid:	Ja

Naam:	A.H. Zwart
Geslacht:	Man
Woonplaats:	Langeraar (gemeente Nieuwkoop)
Geboortejaar:	1961
Hoofdfunctie:	Directeur-bestuurder Greenport Ontwikkelingsmaatschappij BV
Nevenfunctie(s):	Voorzitter stichting Jong in het Groene Hart, lid ledenraad Rabobank Groene Hart Noord
<i>Educatie</i>	
PE-punten in 2017:	1
<i>Benoeming</i>	
Aanvang 1e termijn:	06-09-2017
Einde huidige termijn:	06-09-2021
Herbenoembaar:	Ja
<i>Rol</i>	
<i>Profiel</i>	Vastgoedontwikkeling, nieuwbouw en beheer, waaronder duurzaam bouwen
Deskundigheid:	Vastgoedontwikkeling en -strategie, duurzaamheid, waarde en rendement
Onafhankelijkheid:	Ja

Naam:	E.J. van Maarseveen
Geslacht:	Vrouw
Woonplaats:	Zoeterwoude
Geboortejaar:	1971
Hoofdfunctie:	Afdelingshoofd Ruimte Gemeente De Ronde Venen, tevens loco- gemeentesecretaris
Nevenfunctie(s):	Geen
<i>Educatie</i>	
PE-punten in 2017:	0
<i>Benoeming</i>	Benoemd op voordracht huurdersvertegenwoordiging
Aanvang 1e termijn:	22-11-2017
Einde huidige termijn:	22-11-2021
Herbenoembaar:	Ja
<i>Rol</i>	
<i>Profiel</i>	Juridisch/bestuurlijk en governance
Deskundigheid:	Juridisch algemeen, bestuurlijk, governance en ontwikkeling
Onafhankelijkheid:	Ja

6.1.4 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.

6.2 Functioneren

6.2.1 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 mogelijk tegenstrijdig belang eenmaal voorgedaan, bij de ontheffingsaanvraag van Portaal. Het betreffende lid onthield zich hierbij van discussie en stemming. De RvC is van mening dat dit mogelijk tegenstrijdig belang het besluit niet beïnvloed heeft, en dat in de toekomst ook niet zal doen.

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 directeur-bestuurder 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 de Woningwet, Wet Bestuur en Toezicht of 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 naar de website, rubriek 'Governance' . U vindt hier onder andere de integriteitscode.

6.2.2 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. De RvC waardeert dit zeer en probeert dit te stimuleren door zelf ook benaderbaar en open te zijn. De gegevens van de raad staan op de website van WDA.

6.2.3 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.

6.2.4 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. Voorbeelden hiervan zijn de “stages” van RvC-leden bij verschillende bedrijfsonderdelen van WDA, de aanwezigheid bij stakeholdersbijeenkomsten en officiële momenten als een eerste paal.

De RvC ervaart de contacten met de huurdersvertegenwoordiging en de OR als zeer belangrijk omdat daarmee vanuit verschillende perspectieven informatie wordt verkregen over het functioneren van WDA. De RvC gebruikt momenten als de presentatie van het ondernemingsplan en opleveringen van projecten ook om in contact te blijven met stakeholders.

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 en vergaderingen van WDA met de Stichting Bewonersbelangen ontvangt de Raad van Commissarissen ter informatie, alsmede alle belangrijke brieven van het WSW en Aw. Ook andere relevante stukken worden als ingekomen stukken geagendeerd voor de vergadering van de Raad van Commissarissen.

6.2.5 Introductieprogramma en stages

In 2017 hebben de nieuw aangestelde commissarissen een introductieprogramma doorlopen. Hierin hebben zij onder andere kennis gemaakt met het management en diverse medewerkers. Door het introductieprogramma hebben de nieuwe commissarissen versneld een goede indruk en beter inzicht gekregen van de actuele stand van zaken op divers niveau.

In 2017 zijn door de RvC leden geen stages bij de verschillende bedrijfsonderdelen van WDA doorlopen. Net als in 2016 staan deze stages voor 2018 weer op het programma. Doel van deze stages is dat zij inzicht in de processen binnen en buiten de organisatie, in de dagelijkse gang van zaken bij onderhoud, verhuringen, klantcontacten en administratie verschaffen. Bovendien geven de stages een breder beeld van de zaken die in de organisatie spelen.

6.2.6 Lidmaatschappen

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

6.2.7 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 2016 onderling gehouden. In 2017 heeft de zelfevaluatie onder onafhankelijke externe begeleiding plaatsgevonden.

In deze zelfevaluatie heeft de RvC uitgebreid stilgestaan bij het functioneren van de raad als geheel, de onderlinge dynamiek, de relatie met de directeur-bestuurder, de wijze waarop onderwerpen besproken worden (of juist niet) en de vraag of de raad op de juiste wijze functioneert. Naar aanleiding van de evaluatie heeft de raad een aantal praktische afspraken gemaakt over agendering, vraagstelling, vergaderingen en informatie-uitwisseling.

Positieve conclusies waren dat met de bezetting het brede werkveld van de corporatie goed gedekt is en dat de leden van de raad elkaar inhoudelijk en qua vraagstellingen goed aanvullen. De raad vindt de eigen kwaliteit hiermee goed.

De raad stond ook stil bij de vraag of dit de risico's goed afdekt en concludeerde dat het op inhoudelijk gebied zo is. Aandachtspunt hierbij is de continuïteit in de raad en de bezetting met de nieuw (te werven) leden. Afspraak is hier voldoende aandacht aan te geven.

De onderlinge verstandhouding is goed. Er is ruimte voor vragen, doorvragen en reflectie. De leden spreken elkaar aan op rol, verantwoordelijkheden en positie, in een sfeer die voldoende kritisch is en ruimte biedt voor een ieder.

Aandachtspunt is de mate waarin de raad de directeur-bestuurder enerzijds vrij laat in zijn werk, anderzijds uitdaagt op vernieuwingen in het ondernemingsplan en de koers van de organisatie. De juiste wijze van omgang, respect voor elkaars rol en positie zijn hierbij van belang. De rol van kritische sparring partner is hier voor de RvC belangrijk bij het inhoudelijk vernieuwen van de koers van WDA. Hier zijn goede afspraken over gemaakt.

Afgesproken is dat deze onderwerpen in het jaarprogramma 2018 extra aandacht krijgen.

6.2.8 Permanente educatie

Elk lid van de raad moet in 2017 en 2018 minimaal 5 PE-punten per kalenderjaar halen 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. Alle leden van de Raad van Commissarissen voldoen aan de vereisten.

De directeur-bestuurder heeft in 2017 vijftien PE-punten behaald.

7. Bezoldiging

De bezoldiging van de Raad van Commissarissen bij WDA vindt plaats volgens de beroepsregeling 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 voor de jaren 2015 en 2016.

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.

Grondslag bezoldiging Raad van Commissarissen WDA

	2017	2016
Aantal verhuureenheden per 1 januari	1946	1943
<i>Aantal inwoners per 1 januari (bron: CBS)</i>		
- Kaag & Braassem	26.374	26.108
- Nieuwkoop	27.914	27.433
Bezoldigingsklasse	C	C
<i>VTW-beroepsregel, maximale bezoldiging</i>		
- RvC-voorzitter	12.245	12.000
- RvC-lid	8.160	8.000
Bezoldiging conform bezoldigingsbeleid		
- J.W. Snik, voorzitter RvC	10.500	10.500
- J.S. Duttenhofer, vice-voorzitter	7.000	7.000
- R.J. Klein, lid	7.000	7.000
- A.W. Debets, lid	7.000	6.638
- A.J.H. van Straten-Hagen, lid tot 19 november 2017	6.271	7.000
- A.H. Zwart, lid vanaf 06 september 2017	2.351	n.v.t.
- E.J. van Maarseveen, lid vanaf 22 november 2017	729	n.v.t.

Deze vergoedingen passen binnen de voor de leden van de RvC geldende regelgeving volgens de WNT2. Deze bedragen vormen het TVI, dus inclusief de vakantietoelage, exclusief eventuele toeslagen, exclusief de BTW en exclusief de reiskostenvergoeding.

De BTW die een commissaris in rekening moet brengen, komt 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, dan wel terugbetalen aan WDA.

Naast de bezoldiging stelt WDA middelen ter beschikking voor activiteiten op het gebied van professionalisering en deskundigheidsbevordering (permanente educatie), evaluatie en 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. Voor 2017 heeft de RvC besloten de eigen bezoldiging niet te indexeren en dus op hetzelfde niveau als het voorgaande jaar te houden.

De over 2017 aan commissarissen uitgekeerde bezoldiging is opgenomen in de jaarrekening.

8. Vergadering en overleg

8.1 Vergader- en besluitenschema

De raad vergaderde in het verslagjaar vijf keer met de directeur-bestuurder en één keer zonder directeur-bestuurder. Daarnaast kwam (een afvaardiging van) de raad ongeveer tien keer bijeen rondom de procedure en benoeming van de nieuwe directeur-bestuurder en twee nieuwe commissarissen.

In de vergaderingen van de RvC is gesproken 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 2017 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 welke besluiten zijn genomen.

8.2 Overleg met huurder

Het contact met Stichting Bewonersbelangen Aarwoude (BBA) verloopt in de regel via de commissarissen die op voordracht van de SBBA zijn benoemd. Tenminste een keer per jaar bezoekt een huurdercommissaris een vergadering van de SBBA. Vanwege het grote aantal informele contactmomenten tussen SBBA en RvC (stakeholdersbijeenkomst, activiteiten rondom de enquête van SBBA, afscheid directeur-bestuurder) was er vanuit SBBA in 2017 geen behoefte aan een formeel overleg.



In 2017 zijn door de wisselingen in de raad twee nieuwe huurderscommissarissen benoemd, mevrouw E.J. van Maarseveen en de heer A.W. Debets. Dit gebeurde in zeer goed overleg met en op voordracht van SBBA.

De Raad van Commissarissen waardeert de grote betrokkenheid, professionele aanpak en inzet van het bestuur van SBBA zeer.

8.3 Overleg met ondernemingsraad

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 door de OR aan de commissaris ter informatie toegezonden. De Raad van Commissarissen ervaart de sfeer binnen en de betrokkenheid van de Ondernemingsraad als prettig. De OR heeft tijdens besprekingen regelmatig aangegeven content te zijn over de ontwikkelingen bij WDA. De RvC waardeert de betrokkenheid, professionaliteit en inzet van de OR.

De Raad heeft de OR betrokken bij de werving van de nieuwe directeur-bestuurder als ook de werving van de twee nieuwe commissarissen. Deze betrokkenheid bestond uit het leveren van input voor het profiel en beoordelingskader. Tevens heeft de OR input geleverd voor het functioneringsgesprek met de directeur-bestuurder. Hier heeft de RvC dankbaar gebruik van gemaakt.

8.4 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. Het stakeholderregister, dat door de directeur-bestuurder is vastgesteld, geeft goed inzicht in wie de stakeholders van WDA zijn en hoe we met hen omgaan. De RvC onderschrijft dit register.

Contact met stakeholders vindt frequent plaats, zowel informeel als formeel. De raad en/of leden van de raad heeft/hebben op diverse momenten in het verslagjaar

contact gehad met stakeholders, te weten. Te noemen zijn:

- bezichtiging project Quadrant in Langeraar met bewoners en gemeente;
- oplevering van het project Quadrant in Langeraar.

Verder vindt er minimaal 1x per jaar een formele bijeenkomst met stakeholders plaats. Voor 2017 kon deze op 11 december door slechte weersomstandigheden helaas niet doorgaan. Deze bijeenkomst heeft in januari 2018 plaatsgevonden.

9. Tot slot

9.1 Vooruitblik 2018

Na veel personele wisselingen in 2017 staat 2018 in het teken van de verdere uitvoering van het Ondernemingsplan 2016-2018 en de prestatieafspraken met beide gemeenten. Naast beschikbaarheid, betaalbaarheid en het sociale gezicht maakt duurzaamheid hier ook onderdeel van uit.

De nieuwbouw van projecten gaat ook in 2018 door, waarbij WDA op voorhand de wens uitspreekt dat hier op korte termijn nog een paar projecten aan toegevoegd kunnen worden. In 2018 nemen twee commissarissen vanwege het verstrijken van de maximale zittingstermijn afscheid van de RvC. De werving van een lid met het profiel financiën en control is inmiddels opgestart, de werving van een voorzitter van de RvC wordt in het voorjaar opgestart. Door gebruik van de profielen, geschiktheidsmatrix en zelfevaluatie waarborgt de raad de diverse en onafhankelijke samenstelling van de raad.

9.2 Dankwoord

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

9.3 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 2017, met daarin opgenomen de jaarrekening. Mazars 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.

WDA heeft zich ook in 2017 geprofileerd als een maatschappelijke onderneming met oog voor de belangen van mensen die op basis van hun inkomen in aanmerking komen voor een sociale huurwoning. De raad heeft bijzondere waardering voor de bereikte resultaten en spreekt hiervoor haar grote erkentelijkheid en waardering uit in de richting van de directie en alle medewerkers van WDA. De leden van de raad delen de trots daaromtrent die onder de directie en medewerkers leeft.

Woubrugge, 20 februari 2018
De Raad van Commissarissen van Stichting
Woondiensten Aarwoude

Dhr. J.W. Snik, voorzitter

Mw. mr. J.S. Duttenhofer MCL, vice-voorzitter

Dhr. Drs. A.W. Debets MSRE, lid

Dhr. Ir. A.H. Zwart, lid

Mw. mr. E.J. van Maarseveen, lid

Jaarrekening

11. Balans per 31 december 2017

12. Winst- en verliesrekening over 2017

13. Kasstroomoverzicht toegelaten instelling

Jaarre

11. Balans per 31 december 2017 (na voorgestelde resultaatbestemming) (x € 1.000)

	Ref.	2017	2016
Vaste activa			
<i>Immateriële vaste activa</i>	18.1		
Automatisering		2	6
Vastgoedbeleggingen	18.2		
DAEB vastgoed in exploitatie		261.858	244.833
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie		7.250	9.268
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden		10.571	11.366
DAEB vastgoed in ontwikkeling		17	1.027
		279.697	266.494
<i>Materiële vaste activa</i>			
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie		1.520	1.601
<i>Financiële vaste activa</i>	18.3		
Latente belastingvordering		347	255
Som der vaste activa		281.566	268.356
Vlottende activa	18.4		
<i>Vorraden</i>		0	0
<i>Vorderingen</i>	18.5		
Huurdebiteuren		78	62
Belastingen en premies sociale verzekeringen		432	518
Overige vorderingen		1	0
Overlopende activa		106	121
		617	701
<i>Liquide middelen</i>	18.6	10.202	9.070
Som der vlottende activa		10.819	9.771
Totaal activa		292.385	278.127

	Ref.	2017	2016
Eigen vermogen	18.7		
Herwaarderingsreserve		167.849	156.131
Overige reserves		77.596	73.163
		245.445	229.294
Langlopende schulden	18.8		
Schulden/leningen overheid		786	813
Schulden/leningen kredietinstellingen		31.491	33.881
Verplichtingen uit hoofde van Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden		10.444	11.393
		42.721	46.086
Kortlopende schulden	18.9		
Schulden aan kredietinstellingen		2.417	391
Schulden aan de gemeente		7	7
Schulden aan leveranciers		389	424
Belastingen en premies sociale verzekeringen		471	926
Overige schulden		20	28
Overlopende passiva		917	971
		4.220	2.747
Totaal passiva		292.385	278.127

12. Winst- en verliesrekening over 2017 (x € 1.000)

	Ref.	2017	2016
Huuropbrengsten	19.1	13.499	13.282
Opbrengsten servicecontracten	19.2	229	236
Lasten servicecontracten	19.3	-307	-299
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	19.4	-2.624	-2.506
Lasten onderhoudsactiviteiten	19.5	-3.108	-2.987
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	19.6	-634	-647
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille		7.055	7.079
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	19.7	1.636	1.295
Toegerekende organisatiekosten	19.7	-104	-108
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	19.7	-1.290	-1.222
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille		242	-35
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	19.8	2	16
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	19.8	11.358	17.307
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	19.8	152	111
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille		11.512	17.434
Opbrengst overige activiteiten	19.9	58	44
Kosten overige activiteiten	19.9	-20	-23
Netto resultaat overige activiteiten		38	21
Overige organisatiekosten	19.10	-25	-30
Leefbaarheid	19.11	-74	-77
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	19.12	0	8
Rentelasten en soortgelijke kosten	19.12	-1.362	-1.478
Saldo financiële baten en lasten		-1.362	-1.470
RESULTAAT VOOR BELASTINGEN		17.386	22.922
Belastingen	19.13	-1.236	-180
RESULTAAT NA BELASTINGEN		16.151	22.742

13. Kasstroomoverzicht toegelaten instelling (directe methode) (x € 1.000)

		2017	2016
1.	(A) Operationele activiteiten		
	Ontvangsten:		
1.1	Huren	13.485	13.273
1.1.1	Zelfstandige huurwoningen DAEB	12.648	12.323
1.1.2	Zelfstandige huurwoningen niet-DAEB	413	529
1.1.3	Onzelfstandig wooneenheden DAEB	14	13
1.1.5	Intramuraal DAEB	358	356
1.1.7	Maatschappelijk onroerend goed	4	4
1.1.8	Bedrijfsmatig onroerend goed	44	46
1.1.9	Parkeervoorzieningen DAEB	1	1
1.1.10	Parkeervoorzieningen niet-DAEB	3	1
1.2	Vergoedingen	242	236
1.4	Overige bedrijfsontvangsten	123	102
1.5	Renteontvangsten (exclusief interne lening)	0	8
	<i>Saldo ingaande kasstromen</i>	<i>13.850</i>	<i>13.619</i>
	Uitgaven:		
1.6	Erfpacht	0	0
1.7	Personeelsuitgaven	1.083	1.197
1.8	Onderhoudslasten	2.624	2.473
1.9	Overige bedrijfsuitgaven	1.627	1.405
1.10	Renteuitgaven (exclusief interne lening)	1.385	1.626
1.11.a	Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	12	12
1.11.b	Verhuurdersheffing	1.611	1.453
1.12	Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	6	6
1.13	Vennootschapsbelasting	1.709	1.388
	<i>Saldo uitgaande kasstromen</i>	<i>10.056</i>	<i>9.560</i>
	Kasstroom uit operationele activiteiten	3.793	4.059

		2017	2016
2.	(B) (Des)investeringsactiviteiten		
	MVA ingaande kasstroom (A. DAEB en B. niet-DAEB activiteiten)		
2.1.A	Verkoopontvangsten bestaande huur, woon- en niet woongelegenheden	425	155
2.1.B	Verkoopontvangsten bestaande huur, woon- en niet woongelegenheden	1.064	1.254
2.2.B	Verkoopontvangsten woongelegenheden (VOV) na inkoop in dpi periode	772	45
2.4.A	Verkoopontvangsten grond	32	35
2.5.B	(Des) investeringsontvangsten overig	27	0
	<i>Tussentelling ingaande kasstroom MVA</i>	<i>2.321</i>	<i>1.489</i>
	MVA uitgaande kasstroom (A. DAEB en B. niet-DAEB activiteiten)		
2.6.A	Nieuwbouw huur, woon- en niet woongelegenheden	2.790	1.759
2.7.A	Woningverbetering, woon- en niet woongelegenheden	43	416
2.9.A	Aankoop, woon- en niet woongelegenheden	1.227	439
2.11.B	Aankoop woongelegenheden (VOV) voor doorverkoop	514	179
2.14.B	Investerings overig	0	34
2.15.A	Externe kosten bij verkoop	4	5
2.15.B	Externe kosten bij verkoop	14	9
	<i>Tussentelling MVA uitgaande kasstroom</i>	<i>4.591</i>	<i>2.841</i>
2.16	Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA	-2.271	-1.352
	FVA		
2.19	Saldo in- en uitgaande kasstroom FVA	0	0
	Kasstroom uit (des)investeringen	-2.271	-1.352
3.	Financieringsactiviteiten		
	Ingaand		
3.1.1	Nieuwe te borgen leningen	0	0
	Uitgaand		
3.2.1	Aflossing geborgde leningen	365	6.361
3.2.2	Aflossing ongeborgde leningen DAEB-investeringen	26	26
	Kasstroom uit financieringsactiviteiten	-392	-6.387
4.1	Mutatie liquide middelen	1.131	-3.680
	Liquide middelen per 1-1	9.071	12.750
	Liquide middelen per 31-12	10.202	9.071

14. Algemene toelichting

14.1 Algemeen

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

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

Wet- en regelgeving

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

14.2 Vergelijk met voorgaand jaar

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

14.3 Schattingen

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

15. Grondslagen voor waardering van activa en passiva

15.1 Algemeen

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.

15.2 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

kasstroomgenererende eenheid waartoe het actief behoort) hoger is dan de realiseerbare waarde ervan.

15.3 Materiële vaste activa

DAEB-vastgoed en niet-DAEB vastgoed in exploitatie

DAEB en niet-DAEB vastgoed in exploitatie

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

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

Het vastgoed in exploitatie wordt op objectniveau geclassificeerd naar DAEB en niet-DAEB vastgoed, rekening houdend met de criteria van de Beschikking van de Europese Commissie d.d. 15 december 2009 aangaande de staatssteun voor toegelaten instellingen. DAEB vastgoed betreft conform deze criteria de woningen met een huurprijs per contractdatum tot aan de huurliberalisatiegrens en het maatschappelijk vastgoed. Maatschappelijk vastgoed is bedrijfsonroerend

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

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

Waardering bij eerste verwerking

Bij de eerste verwerking wordt het vastgoed in exploitatie gewaardeerd tegen de kostprijs. De kostprijs omvat de verkrijgings- of vervaardigingsprijs, inclusief transactiekosten. De verkrijgings- of vervaardigingsprijs wordt bepaald als de som van de bestede externe kosten en de direct hieraan toerekenbare kosten. De in de toekomst te maken kosten voor sloop worden ten laste van het resultaat verantwoord in het jaar dat de exploitatie door sloop wordt beëindigd.

Waardering na eerste verwerking

Vastgoed in exploitatie wordt op grond van artikel 35 lid 2 van de Woningwet na de eerste verwerking gewaardeerd tegen marktwaarde. Op grond van artikel 31 van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 vindt de waardering plaats tegen de marktwaarde, die overeenkomstig artikel 14 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 plaatsvindt conform de methodiek die is opgenomen in bijlage 2 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 ('Handboek modelmatig waarden marktwaarde'). Om de basisversie toe te kunnen passen heeft Woondiensten Aarwoude een analyse gemaakt van haar bezit en hierbij vastgesteld

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

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

De waardevermindering of - vermeerdering wordt in het resultaat verantwoord als 'Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille'.

Complexindeling

Om de marktwaardewaardering van het onroerend goed in exploitatie te bepalen, zijn alle verhuureenheden opgedeeld in waarderingscomplexen. Een waarderingscomplex is een samenstel van verhuureenheden dat in principe bestaat uit vergelijkbare verhuureenheden voor wat betreft type vastgoed, bouwperiode en locatie, en dat als één geheel in verhuurde staat aan een derde partij kan worden verkocht. Alle verhuureenheden maken deel uit van een waarderingscomplex of zijn een afzonderlijk waarderingscomplex.

Herwaardering

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

Doorexploiteer- en uitpondscenario

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

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

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

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

onder 'Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille'.

Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

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

Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

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

Onroerende zaken die in het kader van een regeling Verkoop onder Voorwaarden (VOV) zijn overgedragen aan een derde en waarvoor de woningcorporatie een terugkoopplicht kent worden aangemerkt als financieringsconstructie. De betreffende onroerende

zaken worden gewaardeerd tegen actuele waarde zijnde de met de koper overeengekomen contractprijs (eerste waardering) en daarna de marktwaarde op basis van VOV.

Jaarlijks wordt de marktwaarde gecorrigeerd met het prijsindexcijfers koopwoningen dat wordt afgegeven door het CBS. De jaarlijkse waardemutatie wordt verwerkt in de winst- en verliesrekening. Bij een waardestijging van de verkopen onder voorwaarden, van de betreffende woning, ten opzichte van de boekwaarde op het moment van verkoop, wordt de waardestijging verwerkt als ongerealiseerde winst in het eigen vermogen.

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

15.4 Financiële vaste activa

Latente belastingvorderingen en –verplichtingen

Belastingen over de resultaten omvatten de over de verslagperiode verschuldigde en verrekenbare winstbelastingen en latente belastingen. De over het boekjaar verschuldigde en verrekenbare belasting is de naar verwachting te betalen belasting over de belastbare winst over het boekjaar, rekening houdend met de fiscale faciliteiten en de vaststellingsovereenkomst (VSO), berekend aan de hand van belastingtarieven die zijn vastgesteld op verslagdatum, dan wel waartoe materieel al op verslagdatum is besloten, en eventuele correcties op de over voorgaande jaren verschuldigde belasting.

Voor alle tijdelijke verschillen tussen de boekwaarde van de activa in de jaarrekening en de fiscale boekwaarde wordt een belastinglatentie opgenomen.

Een latente belastingvordering wordt uitsluitend opgenomen voor zover het waarschijnlijk is dat er in de toekomst belastbare winsten beschikbaar zullen zijn die voor de realisatie van het tijdelijke verschil kunnen worden aangewend.

Latente belastingvorderingen en -verplichtingen worden verantwoord tegen de contante waarde. De woningcorporatie waardeert belastinglatenties met een korte looptijd, dat wil zeggen korter dan vijf jaar, tegen nominale waarde.

De disconteringsvoet is de nettorente. De nettorente is de voor de woningcorporatie geldende rente voor langlopende leningen onder aftrek van belasting op basis van het effectieve belastingtarief. Mutaties in belastinglatenties als gevolg van rentetoevoeging dienen te worden verantwoord als belastinglast of -bate.

Latente belastingvorderingen zijn opgenomen onder de vlottende activa of onder de financiële vaste activa indien de verwachte looptijd langer is dan een jaar. De latente belastingverplichtingen zijn opgenomen onder de voorzieningen.

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

15.5 Voorraden

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 de 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 incourantheid 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.

15.6 Vorderingen

Vorderingen worden bij eerste verwerking gewaardeerd tegen de reële waarde van de tegenprestatie.

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

15.7 Liquide middelen

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

15.8 Eigen vermogen

De onder het eigen vermogen opgenomen herwaarderingsreserve wordt gevormd door het positieve verschil tussen de marktwaarde en de boekwaarde op basis van verkrijgings- of vervaardigingsprijs van het vastgoed. Bij het bepalen van de boekwaarde op

basis van verkrijgings-of verwaardigingsprijs is geen rekening gehouden met afschrijvingen en bijzondere waardeverminderingen. De herwaarderingsreserve wordt bepaald per waarderingscomplex.

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

15.9 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 waarderingscomplex. Indien en voor zover de verwachte verliezen de boekwaarde van

het betreffende complex overtreffen wordt voor dit meerdere een voorziening gevormd. Er is sprake van een verwacht verlies indien de kostprijs de marktwaarde per balansdatum overtreft. De voorziening wordt gevormd zodra het project intern geformaliseerd (go- / no go besluit genomen) en extern gecommuniceerd is.

Voorziening pensioenen

Woondiensten Aarwoude heeft één pensioenregeling namelijk een pensioenregeling van het bedrijfstakpensioenfonds voor de Woningcorporaties. Woondiensten Aarwoude heeft voor al haar werknemers een toegezegde pensioenregeling. Hiervoor in aanmerking komende werknemers bouwen jaarlijks een pensioenrecht op over het loon van dat jaar (middelloonregeling). De verplichtingen, welke voortvloeien uit deze rechten van haar personeel, zijn ondergebracht bij de Stichting Pensioenfonds voor de Woningcorporaties (SPW). Woondiensten Aarwoude betaalt hiervoor premies waarvan de werkgever iets meer en de werknemer iets minder dan de helft betaald. De pensioenrechten worden jaarlijks geïndexeerd, indien en voor zover de dekkingsgraad van het pensioenfonds (het vermogen van het pensioenfonds gedeeld door haar financiële verplichtingen) dit toelaat.

De (maand)dekkingsgraad van SPW bedraagt ultimo 2017 115,8% (ultimo 2016: 109,7%). De beleidsdekkingsgraad bedraagt ultimo 2017 113,4% (ultimo 2016 104,2%). Met deze beleidsdekkingsgraad voldoet het pensioenfonds aan de minimaal vereiste 104,1% die is voorgeschreven door De Nederlandse Bank (DNB). Er is daarom geen sprake van een dekkingstekort. Omdat de beleidsdekkingsgraad lager is dan de vereiste dekkingsgraad van 125,5% is er wel sprake van een reservetekort. SPW zal daarom in het eerste kwartaal van 2018 een herstelplan indienen bij DNB waarin wordt aangetoond hoe het pensioenfonds verwacht dat binnen tien jaar tijd de dekkingsgraad herstelt tot het niveau van de vereiste dekkingsgraad. Het bestuur heeft verder een financieel crisisplan opgesteld waarin is beschreven welke aanvullende maatregelen kunnen worden genomen om tijdig herstel mogelijk te maken. Het bestuur zal, indien blijkt dat het fonds niet tijdig kan herstellen, conform dit financieel crisisplan, aanvullende maatregelen moeten nemen. Tevens heeft het bestuur van het pensioenfonds in 2017 besloten de opgebouwde aanspraken van (gewezen) deelnemers en de ingegane pensioenen per 1 januari 2018 te verhogen met een gedeeltelijke toeslag. Er was ruimte voor een gedeeltelijke toeslag omdat de

beleidsdekkingsgraad per eind oktober 2017 hoger was dan 110%. Het fonds had echter onvoldoende middelen voor een volledige toeslag. Daarvoor moet de beleidsdekkingsgraad hoger zijn dan 128%. Voor gewezen deelnemers en pensioengerechtigden betekende de gedeeltelijke toeslag een verhoging van de opgebouwde aanspraken met 0,22%. De ambitie van het fonds was 1,40%. Voor actieve deelnemers is geen toeslag verleend, doordat er in de branche Woningcorporaties geen sprake is geweest van een loonstijging in de periode van 31 juli 2016 tot en met 31 juli 2017.

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

15.10 Langlopende schulden

Leningen overheid en kredietinstellingen

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

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

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

Terugkoopverplichting woningen verkocht onder voorwaarden

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

15.11 Kortlopende schulden

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

16. Grondslagen voor de resultaatbepaling

16.1 Algemeen

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

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

Huuropbrengsten

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

Opbrengsten servicecontracten

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

Lasten servicecontracten

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

bestedingen. De opbrengsten worden verantwoord onder de opbrengsten servicecontracten.

Lasten verhuur en beheeractiviteiten

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

Lasten onderhoudsactiviteiten

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

Het klachten- en mutatieonderhoud wordt onderverdeeld in kosten van derden en eigen dienst, alsmede de kosten van het materiaalverbruik. In de winst en verliesrekening zijn de kosten van de eigen dienst opgenomen bij de salarissen en sociale lasten. Daarnaast zijn de kosten voor planmatig onderhoud onder deze post verantwoord. De lasten van onderhoud

onderscheiden zich van activeerbare kosten door het feit dat er geen sprake is van een waardeverhoging van het actief.

Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

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

Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille

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

Waardeveranderingen vastgoed portefeuille

Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

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

Niet-gerealiseerde waardeveranderingen

vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden

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

Leefbaarheid

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

Saldo financiële baten en lasten

Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten

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



Rentelasten en soortgelijke kosten

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

Belastingen

In RJ 272.306 is geregeld dat voor alle verrekenbare tijdelijke verschillen tussen de fiscale en commerciële waardering een latente belastingpost dient te worden gevormd tot het bedrag dat het waarschijnlijk is dat er fiscale winst beschikbaar zal zijn voor verrekening.

De waardering van latente belastingverplichtingen en latente belastingvorderingen is gebaseerd op de fiscale gevolgen van de per balansdatum voorgenomen wijze van realisatie of afwikkeling van de activa, voorzieningen, schulden of overlopende passiva. De voorgenomen wijze van realisatie of afwikkeling is gebaseerd op het strategisch voorraadbeleid. De horizon voor toetsing bedraagt derhalve een periode tussen de vijf tot maximaal tien jaren.

Om deze reden is ten aanzien van de waarderingsverschillen uit hoofde van het bezit (onder andere openingsbalans materiële vaste activa per 1 januari 2008) geen latenties in de jaarrekening verwerkt.

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 indien de verwachte looptijd meer dan 1 jaar is. De latente belastingverplichtingen zijn opgenomen onder de voorzieningen. De fiscale positie is bepaald op basis van de geldende wet- en regelgeving, alsmede de Vaststellingsovereenkomst (2)

voor woningcorporaties. Het effectieve belastingtarief bedraagt 25%.

16.2 Financiële instrumenten en risicobeheersing

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

Vanuit het treasurybeleid van Woondiensten Aarwoude dient het gebruik van afgeleide financiële instrumenten ('derivaten') ter beperking van inherente financiële risico's. Derivaten mogen niet worden gebruikt voor het innemen van een speculatieve positie. Woondiensten Aarwoude heeft geen derivaten per 31 december 2017.

Prijrisico

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

Valutarisico

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

Renterisico

Woondiensten Aarwoude loopt renterisico over de rentedragende vorderingen (met name onder financiële vaste activa en liquide middelen) en rentedragende langlopende en kortlopende schulden (waaronder schulden aan kredietinstellingen). Voor vorderingen en schulden met variabele renteaftspraken loopt Woondiensten Aarwoude risico ten aanzien van toekomstige kasstromen, met betrekking tot vastrentende vorderingen en schulden loopt Woondiensten Aarwoude risico's over de marktwaarde. Met betrekking tot de vorderingen worden geen financiële derivaten met betrekking tot renterisico gecontracteerd. Met betrekking tot de vastrentende schulden (schulden aan kredietinstellingen) heeft Woondiensten Aarwoude geen renteswaps gecontracteerd.

Kredietrisico

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

Liquiditeitsrisico

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

Per ultimo 2017 werd geen gebruik gemaakt van de beschikbare kredietfaciliteiten.

Beschikbaarheidsrisico

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

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

Doordat Woondiensten Aarwoude minder afhankelijk wil zijn van een beperkt aantal financiers is Woondiensten Aarwoude doorlopend op zoek naar andere bronnen voor lange termijn financiering. Woondiensten Aarwoude

hanteert voorlopig nog steeds het eigen middelen beleid van het Waarborgfonds voor de Sociale Woningbouw en heeft daardoor de mogelijkheid om niet-DAEB investeringen en aflossingen van niet-DAEB leningen te financieren uit de positieve operationele kasstroom en de aanzienlijke kasstromen verkopen uit bestaand bezit. Over 2014 tot en met 2017 is om deze reden geen extra niet-DAEB financiering aangetrokken. De verwachting is dat Woondiensten Aarwoude ook in 2018 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.

16.3 Materiële vaste activa, marktwaarde verhuurde staat

De belangrijkste uitgangspunten welke bij de bepaling van de marktwaarde verhuurde staat van het DAEB en niet-DAEB vastgoed in exploitatie zijn gehanteerd zijn uiteengezet in paragraaf 15.3. De volgende aspecten met een bijzondere invloed op de uitkomsten van de waardering kennen ten tijde van het opmaken van deze jaarrekening een bijzondere onzekerheid.

	Gehan- teerde parameter	Mogelijke afwijking (bandbreedte)	Effect op de marktwaarde verhuurde staat (bandbreedte)
Disconterings- voet	6,69%	-/- 0,5%	8.053.000
Mutatiekans	7,54%	+/+ 1,0%	8.073.000



17. Toelichting kasstroomoverzicht

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

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

De kasstromen uit hoofde van de financiering zijn gesplitst in kasstromen met betrekking tot mutaties in de hoofdsom (opgenomen onder financieringsactiviteiten) en betaalde interest (opgenomen onder operationele activiteiten). De investeringen in materiële vaste activa worden opgenomen onder aftrek van de onder overige schulden voorkomende verplichtingen.

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



18. Toelichting op de balans

18. Toelichting op de balans (x € 1.000)

18.1 Immateriële vaste activa

	Automatisering
<i>Stand 1 januari 2017</i>	
Verkrijgings- of vervaardigingsprijs	208
Cumulatieve waardevermindering en afschrijvingen	202
Boekwaarden per 1 januari 2017	6
<i>Mutaties 2017</i>	
Investeringen	0
Afschrijvingen	5
Totaal mutaties	5
<i>31 december 2017</i>	
Verkrijgingsprijzen	208
Cumulatieve waardeverminderingen en afschrijvingen	206
Boekwaarde	2

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.

18.2 Vastgoedbeleggingen

DAEB-vastgoed en niet-DAEB vastgoed in exploitatie

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

	DAEB vastgoed in exploitatie	niet-DAEB vastgoed in exploitatie	Totaal
Aanschafwaarde	94.163	6.145	100.308
Cumulatieve herwaarderingen	152.951	3.562	156.513
Cumulatieve waardeverminderingen	-2.282	-438	-2.721
Stand per 31 december 2016	244.832	9.268	254.101
Investeringen	1.214	0	1.214
Uitgaven na eerste waardering	0	0	0
Buitengebruikstellingen en afstotingen	-316	-1.103	-1.419
Overboeking van vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	3.365	0	3.365
Waardemutaties als gevolg van aanpassingen van de marktwaarde	11.477	370	11.847
Overige mutaties	1.286	-1.286	0
Stand per 31 december 2017	261.858	7.250	269.109
Aanschafwaarde	99.786	4.185	103.971
Cumulatieve herwaarderingen	167.190	3.437	170.626
Cumulatieve waardeverminderingen	-5.118	-371	-5.489
Stand per 31 december 2017	261.858	7.250	269.109

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

De marktwaarde van het vastgoed is bepaald volgens de uitgangspunten van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde. Bij de bepaling van de marktwaarde per 31 december 2017 is gebruik gemaakt van de volgende parameters:

Parameters bedrijfsmatig en maatschappelijk vastgoed per 31-12-2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023 e.v.
Prijsinflatie	1,30%	1,50%	1,70%	2,00%	2,00%	2,00%
Loonstijging	2,20%	2,20%	2,20%	2,50%	2,50%	2,50%
Bouwkostenstijging	2,20%	2,20%	2,20%	2,50%	2,50%	2,50%
Leegwaardestijging	5,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Instandhoudingsonderhoud per vhe	€ 783 - € 953					
Gem. mutatiekosten per vhe	€ 628 - € 836					
Gem. beheerskosten per vhe	€ 420 - € 427					
Gem.belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten per vhe	Gemeente Kaag en Braassem 0,25% en Gemeente Nieuwkoop 0,28%					
Verhuurdersheffing	0,591%	0,591%	0,592%	0,592%	0,593%	0,567%
Huurstijging boven prijsinflatie	1,00%	0,80%	0,60%	0,30%	0,30%	0,30%
Huurderving, als % van de huursom	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Gem. mutatiekans bij doorexpluiten per vhe	minimaal 2% en maximaal 50%					
Gem. mutatiekans bij uitpanden	minimaal 2% en maximaal 50%					
Verkoopkosten bij uitpanden	1,60%	1,60%	1,60%	1,60%	1,60%	1,60%
Gem. disconteringsvoet	5,63% - 7,24%					

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

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

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

Parameters bedrijfsmatig en maatschappelijk vastgoed per 31-12-2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023 e.v.
Prijsinflatie	1,30%	1,50%	1,70%	2,00%	2,00%	2,00%
Instandhoudingsonderhoud per vhe	€ 5,10 per m ² bvo					
Mutatieonderhoud per vhe	€ 10,20 per m ² bvo					
Marketing	14% van de markthuur					
Beheerskosten per vhe als % van markthuur	2% - 3% van de markthuur					
Gem.belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten als % van de WOZ per vhe	0,25%	0,25%	0,25%	0,25%	0,25%	0,25%
Disconteringsvoet	5,88% - 7,24%					

Parameters parkeergelegenheden per 31-12-2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023 e.v.
Prijsinflatie	1,30%	1,50%	1,70%	2,00%	2,00%	2,00%
Instandhoudingsonderhoud per vhe	102	102	102	102	102	102
Mutatieonderhoud per vhe	102	102	102	102	102	102
Marketing	0	0	0	0	0	0
Beheerskosten per vhe	31	31	31	31	31	31
Gem.belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten als % van de WOZ per vhe	0,25%	0,25%	0,25%	0,25%	0,25%	0,25%
Disconteringsvoet	6,05%	6,05%	6,05%	6,05%	6,05%	6,05%

Parameters intramuraal zorgvastgoed per 31-12-2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023 e.v.
Prijsinflatie	1,30%	1,50%	1,70%	2,00%	2,00%	2,00%
Instandhoudingsonderhoud per vhe	€ 8,15 per m ² bvo					
Beheerskosten per vhe als % van markthuur	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%
Gem.belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten als % van de WOZ per vhe	0,37%	0,37%	0,37%	0,37%	0,37%	0,37%
Disconteringsvoet	5,71%	5,71%	5,71%	5,71%	5,71%	5,71%

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

Inschakeling taxateur

Het bedrijfsonroerendgoed wordt jaarlijks door een onafhankelijke en ter zake deskundige externe taxateur ingeschreven bij het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT – www.nrvt.nl) getaxeed. Bovenstaande is alleen van toepassing op twee bedrijfsruimten in de gemeente Kaag en Braassem. Deze twee ruimten zijn per 31-12-2017 getaxeed door een onafhankelijke externe taxateur.

Bij de taxaties zijn door de taxateur de onderstaande vrijheidsgraden toegepast:

- Bij de markthuurstijging is een index van 1,85% per jaar toegepast
- Er is een disconteringsvoet van 10% ingerekend
- De exit yield is bepaald op basis van de NAR van 9%

Bedrijfswaarde

De bedrijfswaarde van het vastgoed in exploitatie bedraagt per 31 december 2017 € 97,2 miljoen (2016: € 107,4 miljoen). Bij de bepaling van de bedrijfswaarde zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd:

Bij de bedrijfswaardeberekening zijn door de volgende uitgangspunten gehanteerd:

Stijgingsparameters:

- jaarlijkse huurverhogingen voor DAEB bezit van 2,4% (1,4% inflatie en opslag van 1,0%) voor 2018, voor 2019 en 2020, respectievelijk 2,5% (1,5% inflatie en opslag van 1,0%) en 2,6% (1,6% inflatie en opslag van 1,0%) de jaren daarna 2,0% op basis van inflatie (voorgaand jaar: 2,0 %);
- jaarlijkse huurverhogingen voor niet-DAEB bezit van 1,0% voor 2018 en de jaren hierna inflatievolgend;
- jaarlijkse huurderiving van 1,0 % (voorgaand jaar: 0,4%) als gevolg van leegstand;
- jaarlijkse gemiddelde mutatiegraad van 7,0% voor DAEB en 14% voor niet-DAEB;
- jaarlijkse stijging van de overige exploitatieuitgaven van 1,4% (2017), 1,4% (2018), 1,5% (2019), 1,6% (2020 en 2021), 1,8% (2022), 2% (2023 en verder) overeenkomstig de door Ortec voorgestelde parameters;
- jaarlijkse stijging van de onderhoudsuitgaven conform de inflatie voor bouwkostenontwikkeling van 1,6% (2017), 2,2% (2018), 2,3% (2019 t/m 2022), 2,5% (2023 en verder).

Volumeparameters:

- klachtenonderhoud: € 516 per verhuureenheid;
- mutatieonderhoudsuitgaven: € 2.012 per mutatie;
- planmatig en groot onderhoud overeenkomstig meerjaren onderhoudsbegroting;
- verhuurderheffing: Voor 2018 en verder zijn de tarieven van de verhuurdersheffing respectievelijk € 5,91 (2018 en 2019), € 5,92 (2020 en 2021), € 5,93 (2022) en € 5,67 (2023) per € 1.000 WOZ waarde voor alle woongelegenheden met een huurprijs onder de liberalisatiegrens. De verhuurdersheffing is overeenkomstig voorstaande ingerekend in de bedrijfswaarde. Voor de periode ná 2023 is uitgegaan van de verwachte gelijkblijvend tarief. Voor de mutatie in de WOZ waarde is aangesloten bij het door het WSW afgegeven perspectief.
- leefbaarheidsuitgaven: € 12.000 per jaar;
- saneringsheffing: € 0 (2017), € 141.000 (2018), € 148.000 (2019), € 153.000 (2020), € 160.000 (2021) en € 167.000 (2022).

Discontering:

- disconteringsvoet van 5% voor woningen (voorgaand jaar: 5%);
- contantmakingsperiode: geschatte resterende economische levensduur van het complex met een minimum van 15 jaar voor complexen waarvoor geen concrete sloop-, renovatie- of verkoopplannen aanwezig zijn.

Overige aspecten:

- inrekenen restwaarde grond: € 5.070 per verhuureenheid (met uitzondering van het zorgcomplex);
- inrekenen woningverkopen: tegen de contante waarde van de verwachte opbrengstwaarde (bepaald o.b.v. WOZ-waarde) minus verkoopkosten voor maximaal de eerstkomende vijf jaar op basis van een geformaliseerd verkoopplan en indien verkoop juridisch mogelijk is;
- Met verbeteruitgaven wordt rekening gehouden voor zover hiervoor reeds een verplichting is aangegaan. Indien er geen verplichting is aangegaan wordt geen rekening gehouden met verbeteringen.

Bedrijfswaarde

x € 1.000.000	2017	2016	Mutatie
DAEB	91,7	100,1	-8,4
niet-DAEB	5,5	7,3	-1,8
Totaal	97,2	107,4	-10,2

(On)roerende zaken ten dienste van de exploitatie

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

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

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

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

Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden en vastgoedontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

	Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie
Verkrijgingsprijzen	11.416	1.027
Cumulatieve herwaarderingen	50	0
Cumulatieve waardeverminderingen	-100	0
Stand per 31 december 2016	11.366	1.027
Investeringen	0	2.790
Desinvesteringen	-1.561	0
Overboeking in ontwikkeling naar DAEB vastgoed in exploitatie	0	-3.800
Waardemutaties als gevolg van aanpassingen van de marktwaarde	766	
Totaal mutaties	-795	-1.010
Stand per 31 december 2017	10.571	17
Verkrijgingsprijzen	9.855	17
Cumulatieve herwaarderingen	817	0
Cumulatieve waardeverminderingen	-100	0
Stand per 31 december 2017	10.571	17

Materiële vaste activa

De mutaties in de post onroerende en roerende zaken vastgoed ten dienste van de exploitatie zijn als volgt:

	Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie
Verkrijgingsprijzen	2.776
Cumulatieve waardeverminderingen	-1.174
Stand per 31 december 2016	1.601
Investeringen	0
Desinvesteringen	-23
Overige mutaties	-58
Stand per 31 december 2017	1.520
Verkrijgingsprijzen	2.718
Cumulatieve waardeverminderingen	-1.198
Stand per 31 december 2017	1.520

18.3 Financiële vaste activa

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

Financiële vaste activa	Latente belasting-vordering	Totaal
Boekwaarde 1 januari 2017	255	300
<i>Mutaties</i>		
Rente vrijval	0	0
Rente	0	0
Ontvangen bijdrage	0	0
Mutatie latenties	92	-45
Totaal mutaties	92	-45
Boekwaarde 31 december 2017	347	255

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

	31 december 2017			31 december 2016		
	Opgenomen onder financiële vaste activa	Opgenomen onder vlottende activa	Niet verwerkt	Opgenomen onder financiële vaste activa	Opgenomen onder vlottende activa	Niet verwerkt
Voorwaartse verliescompensatie	0	0	0	0	0	0
Onroerend goed in exploitatie - verkopen	19	0	0	-42	0	0
Onroerend goed in exploitatie - afschrijvingspotentieel	333	0	0	291	0	0
Disagio leningportefeuille	0	0	0	0	0	0
Onroerend goed tdv exploitatie	-6	0	0	-4	0	0
Immateriële vaste activa	1	0	0	10	0	0
	347	0	0	255	0	0

Voor verdiscontering toegepaste percentage:	31-12-17	31-12-16
Gemiddeld rentepercentage leningen	3,87%	3,91%
VPB correctie 25%	0,97%	0,98%
	2,91%	2,93%

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 vijf jaar tien verkopen zijn ingerekend.

18.4 Voorraden

	31-12-17	31-12-16
Vastgoed bestemd voor verkoop	0	0
Overige voorraden	0	0
	0	0

18.5 Vorderingen

	31-12-17	31-12-16
Huurdebiteuren	78	62
Belastingen en premies sociale verzekeringen	432	518
Overige vorderingen	1	0
Overlopende activa	106	122
	617	701

Alle vorderingen hebben een resterende looptijd korter dan een jaar.

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

Huurdebiteuren	31-12-17	31-12-16
Huurdebiteuren	202	188
Voorziening dubieuze debiteuren	-124	-126
Totaal huurdebiteuren	78	62

Belastingen en premies sociale verzekeringen	31-12-17	31-12-16
Vennootschapsbelasting	432	518
Totaal belastingen en sociale premies	432	518

Overige vorderingen	31-12-17	31-12-16
Overige vorderingen	1	0
Totaal overige vorderingen	1	0

Overlopende activa	31-12-17	31-12-16
Vooruitbetaalde assurantiepremie	59	95
Overlopende saldi servicekosten	42	28
Overige	4	-2
Totaal overlopende activa	106	121

18.6 Liquide middelen

	31-12-17	31-12-16
ABN AMRO Bank N.V.	0	10
ABN AMRO Bank N.V. spaartegoeden	8.007	8.007
Bank Nederlandse Gemeenten (BNG)	2.194	1.053
Kas	0	0
	10.202	9.070

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

18.7 Eigen vermogen

Herwaarderingsreserve

Het verloop van de herwaarderingsreserve is als volgt:

	31-12-17	31-12-16
<i>Stand per 31 december</i>	156.131	139.398
Mutatie door herwaardering	11.836	16.872
Realisatie verkoop	-118	-140
<i>Stand per 31 december</i>	167.849	156.131

Overige reserves

Het verloop van de overige reserves is als volgt:

	31-12-17	31-12-16
<i>Stand per 31 december</i>	73.163	67.153
Winstverdeling over het jaar excl herwaardering	4.315	6.010
Overige mutaties	118	0
<i>Stand per 31 december</i>	77.596	73.163

In 2017 zijn geen woningen verkocht en tien woningen gekocht onder voorwaarden. Aan eventuele verkopen is een terugkoopplicht gekoppeld voor Woondiensten Aarwoude.

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

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

Statutaire resultaatbestemming

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

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

Voorstel resultaat bestemming

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

(x € 1.000)	
Toevoeging herwaarderingsreserve	11.836
Toevoeging overige reserves	4.315
	16.151

18.8 Langlopende schulden

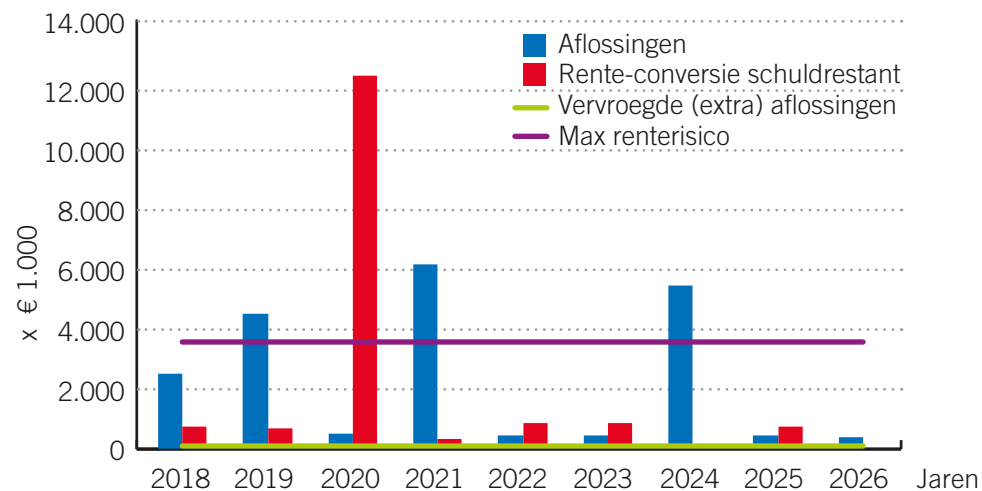
	2017 looptijd korter dan vijf jaar	2017 looptijd langer dan vijf jaar	2017 totaal	2017 rentevoet	2016 totaal	2016 rentevoet
Leningen overheid	120	666	786	4,21%	813	4,24%
Leningen kredietinstellingen	11.141	20.350	31.491	3,87%	33.880	3,91%
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	0	10.444	10.444	0,00%	11.393	0,00%
Overige schulden	0	0	0	0,00%	0	0,00%
Totaal	9.914	32.806	42.721		46.086	

Aflossingsverplichtingen binnen 12 maanden na afloop van het jaar zijn opgenomen onder de kortlopende schulden. De aflossingsverplichting voor 2018 bedraagt ruim € 2,4 miljoen (2017: € 391.000,00). De marktwaarde van de leningenportefeuille bedraagt € 55.535.668,00.

	Leningen overheid	Leningen kredietinstellingen	Totaal
<i>Stand per 1 januari 2017</i>	838	34.246	35.085
Bij: nieuwe leningen	0	0	0
Af: aflossingen	26	366	391
<i>Stand per 31 december 2017</i>	813	33.881	34.693
Af: kortlopend deel	27	2.390	2.417
Langlopend deel per 31 december 2017	786	31.491	32.277

Bovenstaande bedragen zijn conform het leningenoverzicht per 31 december 2017. Hieronder zijn begrepen leningen met een gemiddelde rente van 3,87% (2016: 3,84%, inclusief transitorisch rente). Door Woondiensten Aarwoude is een volmacht verstrekt aan het WSW voor alle onderliggende woonegelegenheden (onderpand). De per 31 december 2017 door het WSW geborgde leningen bedragen in totaal € 33,9 miljoen.

Risicoprofiel leningenportefeuille



Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

	31-12-17	31-12-16
Stand per 1 januari		
Terugkoopverplichting ontstaan bij overdracht	11.393	11.673
Verminderingen/vermeerderingen	0	0
	11.393	11.673
<i>Mutaties:</i>		
Verkochte woningen onder voorwaarden	0	0
Waardeverandering terugkoopverplichting na taxatie	612	451
Terugkoop woningen	-1.561	731
Overige mutaties	0	0
	-949	-280
Stand per 31 december		
Terugkoopverplichting ontstaan bij overdracht	10.444	11.393
Verminderingen/vermeerderingen	0	0
	10.444	11.393

In 2017 zijn tien woningen teruggekocht en geen woning verkocht onder voorwaarden.

18.9 Kortlopende schulden

	31-12-17	31-12-16
Schulden aan kredietinstellingen	2.417	391
Schulden aan gemeenten	7	7
Schulden aan leveranciers	389	424
Belastingen en premies sociale verzekeringen	471	926
Overige schulden	20	28
Overlopende passiva	917	971
	4.220	2.747

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	31-12-17	31-12-16
Aflossingsverplichtingen leningen kredietinstellingen	2.417	391
	2.417	391

Schulden aan gemeenten	31-12-17	31-12-16
Gemeente Kaag en Braassem	0	2
Gemeente Nieuwkoop	7	5
	7	7

Schulden aan leveranciers	31-12-17	31-12-16
Schulden aan leveranciers	389	424

Belastingen en premies sociale verzekeringen	31-12-17	31-12-16
Vennootschapsbelasting	421	887
Omzetbelasting	21	1
Loonbelasting	29	37
	471	926

Overige schulden	31-12-17	31-12-16
Verlofuren personeel	17	23
Overige schulden	3	5
	20	28

Overlopende passiva	31-12-17	31-12-16
Rente	668	691
Vooruitontvangen huur	107	98
Overlopende passiva	0	6
Vooruitontvangen servicekosten	142	96
Reservering accountantskosten	0	79
Huur en servicekosten kantoor	0	1
	917	971

18.10 Niet in de balans opgenomen activa en verplichtingen

Investeringsverplichtingen

Er zijn niet in de balans opgenomen verplichtingen voor nieuwbouwwoningen tot een bedrag van € 0,7 miljoen. Deze verplichtingen komen naar verwachting tot afwikkeling in een periode van 1 tot 3 jaar ná balansdatum.

Krediet faciliteit

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

Borgstelling en obligo WSW

Als borgstelling voor de geldverstrekker wordt door Woondiensten Aarwoude gebruik gemaakt van borgstelling door het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW). Door borging van het WSW kan



ten behoeve van sociale woningbouw (en specifiek benoemd maatschappelijk vastgoed) relatief goedkoop worden geleend. Als “achtervang” in deze borgstelling participeren zowel de corporaties, de rijksoverheid als ook de gemeente waar de sociale woningbouw wordt gerealiseerd.

Het WSW beoordeelt ieder jaar de kredietwaardigheid van Woondiensten Aarwoude in het kader van haar borgstelling. Op 8 mei 2017 is bericht ontvangen dat Woondiensten Aarwoude op basis van de prognosegegevens voor de jaren 2017 tot en met 2019 voldoet aan de “eisen van kredietwaardigheid”, en dat voor Woondiensten Aarwoude het volume is vastgesteld dat in aanmerking komt voor borging. Voor de jaren 2017 tot en met 2019 bedraagt het volume respectievelijk (2017) € 26,7 mln., (2018) € 42,1 mln. en (2019) € 39,2 mln.

Het WSW heeft het obligotarief vastgesteld op 3,85% (2016: 3,85%) over de schuldrestant per 31 december 2017. Per 31 december (2017) bedraagt dit bedrag € 1,304 mln. (2016: € 1,336 mln.).

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.

Gratificaties	31-12-17	31-12-16
12½-jarig dienstverband	3	3
25-jarig dienstverband	13	12
40-jarig dienstverband	12	12
Pensioengerechtigde leeftijd	19	17
Totaal uitgestelde beloningen personeel	47	44

Vennootschapsbelasting

Per 31 december 2017 loopt er nog een discussie met de belastingdienst over de hoogte aangifte vennootschapsbelasting 2014. We verwachten dat de belastingdienst uiteindelijk ons standpunt zal volgen, maar hier is nog geen zekerheid over. Bij het opstellen van de jaarrekening 2017 hebben we geen rekening gehouden met een correctie op de aangifte vennootschapsbelasting 2014.

18.11 Verbonden partijen

Als verbonden partij worden aangemerkt alle rechtspersonen waarover overheersende zeggenschap, gezamenlijke zeggenschap of invloed van betekenis kan worden uitgeoefend. Ook rechtspersonen die overwegende zeggenschap kunnen uitoefenen worden aangemerkt als verbonden partij. Ook de statutaire directieleden, andere sleutelfunctionarissen in het management van Woondiensten Aarwoude en nauwe verwanten zijn verbonden partijen. In 2017 hebben geen materiële transacties met verbonden partijen plaatsgevonden.

19. Toelichting op de winst- en verlies- rekening functioneel model

19. Toelichting op de winst- en verliesrekening functioneel model (x € 1.000)

19.1 Huuropbrengsten

	2017	2016
Te ontvangen netto huur	13.530	13.304
Af: Huurderving		
a. wegens leegstand	31	22
b. wegens oninbaar	0	0
Totaal	13.499	13.282

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

	2017	2016
Gemeente Kaag en Braassem	8.060	8.016
Gemeente Nieuwkoop	5.439	5.266
	13.499	13.282

19.2 Opbrengsten servicecontracten

	2017	2016
Te ontvangen vergoedingen servicecontracten	229	237
Af: Derving	0	0
a. wegens leegstand en oninbaarheid	0	1
Totaal vergoedingen	229	236

19.3 Lasten servicecontracten

	2017	2016
Service abonnement	52	39
Schoonmaakkosten	17	22
Energie en waterverbruik	134	126
VVE bijdragen	57	50
Verzekering	32	31
Overige	-27	-13
Doorbelaste salariskosten inclusief sociale lasten en pensioen	26	28
Overige indirecte kosten	16	16
	306	299

19.4 Lasten verhuur en beheeractiviteiten

	2017	2016
Aankoopkosten woningen VOV	47	16
Verhuurdersheffing	1.611	1.453
Doorbelaste salariskosten inclusief sociale lasten en pensioen	588	658
Overige indirecte kosten	378	379
	2.624	2.506

19.5 Lasten onderhoudsactiviteiten

	2017	2016
Onderhoudsuitgaven (niet cyclisch)	727	582
Onderhoudsuitgaven (cyclisch)	1.898	1.891
Dekking uren medewerker onderhoud	-69	-70
Indirecte kosten	552	584
Totaal	3.108	2.987
<i>De onderhoudsuitgaven zijn te verdelen in:</i>		
Planmatig onderhoud	1.898	1.891
Mutatie onderhoud	409	216
Klachten onderhoud	318	366
Dekking uren medewerker onderhoud	-69	-70
Doorbelaste salariskosten inclusief sociale lasten en pensioen	336	370
Overige indirecte kosten	216	214
Totaal	3.108	2.987

19.6 Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

	2017	2016
Belastingen	539	543
Bijdrage Autoriteit Woningcorporaties	12	12
Verzekeringen	38	38
Contributie	17	17
Overige directe exploitatielasten	28	37
Totaal	634	647

19.7 Verkopen vastgoedportefeuille

	2017	2016
Opbrengst verkopen bestaand bezit	1.654	1.309
Verkoopkosten	18	14
<i>Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille</i>	<i>1.636</i>	<i>1.295</i>
Doorbelaste salariskosten inclusief sociale lasten en pensioen	63	69
Overige indirecte kosten	41	40
<i>Toegerekende organisatiekosten</i>	<i>104</i>	<i>108</i>
<i>Marktwaaarde verkochte vastgoedportefeuille</i>	<i>1.290</i>	<i>1.222</i>
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	242	-35

19.8 Waardeveranderingen vastgoedportefeuille

	2017	2016
Afwaardering projectkosten	0	6
Gerealiseerde waardeverandering onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	2	10
<i>Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille</i>	2	16
Herwaardering in verband met marktwaarde	11.358	17.307
<i>Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille</i>	11.358	17.307
Waardeverandering onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	764	562
Waardeverandering verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	-612	-451
<i>Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille VOV</i>	152	111
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	11.512	17.434

19.9 Netto resultaat overige activiteiten

	2017	2016
Vergoeding administratiekosten en beheervergoeding	21	22
Opbrengst diversen	37	22
<i>Opbrengst overige activiteiten</i>	58	44
Doorbelaste salariskosten inclusief sociale lasten en pensioen	12	15
Overige indirecte kosten	8	8
<i>Kosten overige activiteiten</i>	20	23
Netto resultaat overige activiteiten	38	21

19.10 Overige organisatiekosten

	2017	2016
Doorbelaste salariskosten inclusief sociale lasten en pensioen	-15	-19
Overige indirecte kosten	-10	-11
	-25	-30

19.11 Leefbaarheid

	2017	2016
Mens gerelateerde leefbaarheid	-6	-6
Doorbelaste salariskosten inclusief sociale lasten en pensioen	-41	-45
Overige indirecte kosten	-26	-26
	-74	-77

19.12 Financiële baten en lasten

	2017	2016
<i>Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten</i>	0	8
Rente langlopende schulden:		
- Leningen overheid	-35	-36
- Leningen kredietinstellingen	-1.317	-1.434
- Overige schulden	0	0
Rente kortlopende schulden:		
- Overige schulden	-10	-8
<i>Rentelasten</i>	-1.362	-1.478
Saldo financiële baten en lasten	-1.362	-1.470

19.13 Belastingen

	2017	2016
Acute belastingen boekjaar	-1.328	-1.315
Acute belastingen voorgaande jaren	0	1.180
Mutatie latente belastingen	93	-45
	-1.235	-180

De effectieve belastingdruk over 2017 bedraagt 7,6% (2016 5,8%)

19.14 Overige

Accountantshonoraria

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

Mazars	2017	2016
Controle van de jaarrekening	51	0
Andere controleopdrachten	0	0
Fiscale advisering	0	0
Andere niet-controlediensten	0	0
	51	0

PwC	2017	2016
Controle van de jaarrekening	13	99
Andere controleopdrachten	0	0
Fiscale advisering	38	25
Andere niet-controlediensten	0	0
	51	0

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.

Personeelskosten

	2017	2016
Lonen en salarissen	862	938
Sociale lasten	117	136
Pensioenlasten	104	129
	1.082	1.203

Het gemiddeld aantal fte bedroeg gedurende het boekjaar 2017 12,24 (2016: 13,78)

De personeelskosten zijn als volgt gealloceerd:	2017	2016
Lasten servicekosten	26	28
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	588	658
Lasten onderhoudsactiviteiten	336	370
Toegerekende organisatiekosten (vastgoed in ontwikkeling)	0	0
Toegerekende organisatiekosten (verkoopactiviteiten)	63	69
Overige organisatiekosten	69	78
	1.082	1.203

20. Overige informatie

20.1 Werknemers

Gedurende het jaar 2017 had de corporatie gemiddeld 14 werknemers in dienst (2016: 15). Hiervan was niemand werkzaam in het buitenland (2016: 0).

20.2 Directeur-bestuurder en commissarissen

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.

20.3 Wet normering bezoldiging topfunctionarissen

WNT-verantwoording 2017 Woondiensten Aarwoude

De WNT is bij Woondiensten Aarwoude slechts van toepassing op de directeur-bestuurder en de leden van de Raad van Commissarissen. De leden van het MT zijn geen topfunctionaris in de zin van de WNT, omdat

zij geen leiding geven aan de gehele organisatie (artikel 1.1., onderdeel b van de WNT). Bij ziekte of afwezigheid kan alleen de RvC de bestuurder vervangen waar het gaat om zijn bestuurlijke taken.

Op 1 januari 2013 is de Wet normering topinkomens (WNT) in werking getreden. De WNT is van toepassing op Woondiensten Aarwoude. Het voor Woondiensten Aarwoude toepasselijke bezoldigingsmaximum is in 2017 € 106.000,00 (bezoldigingsklasse C Woningcorporaties).

Hieronder zijn de bezoldigingen van topfunctionarissen in beeld gebracht voor 2017:

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

Directeur-bestuurder

bedragen x € 1	D. Visser	R.O.J. van der Laan
Functiegegevens	Directeur-bestuurder	
Aanvang en einde functievervulling in 2017	1/4 - 31/12	
Omvang dienstverband (in fte)	1,0	
Gewezen topfunctionaris?	nee	ja
(Fictieve) dienstbetrekking?	nee	nee
Bezoldiging		
Beloning plus belaste onkostenvergoeding	65.402	0
Beloningen betaalbaar op termijn	10.862	0
Subtotaal	76.264	0
Individueel bezoldigingsmaximum in WNT verantwoording	79.863	
-/- Onverschuldigd betaald bedrag	0	0
Totaal bezoldiging	76.264	0
Reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	n.v.t.	n.v.t.
<i>Gegevens 2016</i>		
Aanvang en einde functievervulling in 2016	n.v.t.	1/1 - 31/12
Omvang dienstverband (in fte)	0,0	1,0
Beloning plus belaste onkostenvergoeding	0	119.567
Beloningen betaalbaar op termijn	-	19.241
Totaal bezoldiging 2016	0	138.808

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

bedragen x € 1		R.J. Klein	
Functiegegevens		Bestuurder a.i.	
Kalenderjaar		2017	2016
Aanvang en einde functievervulling in het kalenderjaar		1/1 - 31/3	n.v.t.
Aantal kalendermaanden waarin functievervulling in 2017		3,0	
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum			
Maximum uurtarief		176,00	175,00
Maxima op basis van de normbedragen per maand		n.v.t.	n.v.t.
Individueel toepasselijke maximum gehele periode kalendermaand 1 t/m 12		2.640	n.v.t.
Bezoldiging			
Werkelijk uurtarief lager dan het (gemiddeld) maximum uurtarief?		ja	
Bezoldiging in de betreffende periode		1.750	0
Totale bezoldiging gehele periode kalendermaand 1 t/m 12		1.750	0
Totaal bezoldiging (excl. BTW)		1.750	0
Reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan		n.v.t.	n.v.t.

1c. Toezichthoudende topfunctionarissen

Raad van Commissarissen

bedragen x € 1	J.W. Snik	A.W. Debets	J.S. Duttonhofer	R.J. Klein	A.J.H. van Straten-Hagen	A.H. Zwart	E.J. van Maarseveen
Functiegegevens	Voorzitter	Lid	Vice-voorzitter	Lid	Lid	Lid	Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2017	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/4 - 31/12	1/1 - 18/11	5/9 - 31/12	21/11 - 31/12
Bezoldiging							
Bezoldiging	10.717	7.117	7.000	5.250	6.328	2.236	746
Individueel bezoldigingsmaximum in WNT verantwoording	15.900	10.600	10.600	7.986	9.351	3.427	1.191
-/- Onverschuldigd betaald bedrag	0	0	0	0	0	0	0
Totaal bezoldiging	10.717	7.117	7.000	5.250	6.328	2.236	746
Reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
Gegevens 2016							
Aanvang en einde functievervulling in 2016	1/1 - 31/12	20/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12		
Beloning	10.500	6.638	7.000	7.000	7.000		
Belastbare onkostenvergoedingen	127	0	622	0	193		
Beloningen betaalbaar op termijn	0	0	0	0	0		
Totaal bezoldiging 2016	10.627	6.638	7.622	7.000	7.193		

In 2017 zijn geen uitkeringen verricht aan topfunctionarissen en (gewezen) topfunctionarissen wegens beëindiging van het dienstverband.

20.4 Gebeurtenissen na balansdatum

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

Terugkoop woningen verkocht onder voorwaarden
In het eerste kwartaal 2018 is de woning Watersnip 10 te Leimuiden teruggekocht voor een bedrag van € 204.937,50. Deze woning zal worden doorverkocht.

Nieuwbouw

De grond voor de nieuwbouw aan de De Werf te Ter Aar is aangekocht voor een bedrag van € 130.770,00.

Woubrugge, april 2018
Woondiensten Aarwoude



Directeur-bestuurder

D. Visser

Raad van Commissarissen

Voorzitter,

J.W. Snik

Lid

Mw. mr. J.S. Duttenhofer MCL

Lid

drs. A.W. Debets MSRE

Lid


ir. A.H. Zwart

Lid

Mw. mr. E.J. van Maarseveen

21. Overige gegevens

21.1 Controleverklaring van de onafhankelijke accountant



**CONTROLEVERKLARING
VAN DE ONAFHANKELIJKE ACCOUNTANT**

Aan: het bestuur van Stichting Woondiensten Aarwoude

VERKLARING OVER DE IN HET JAARVERSLAG OPGENOMEN JAARREKENING 2017

ONS OORDEEL

Wij hebben de jaarrekening 2017 van Stichting Woondiensten Aarwoude te Kaag en Braassem gecontroleerd.

Naar ons oordeel geeft de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening een getrouw beeld van de grootte en de samenstelling van het vermogen van Stichting Woondiensten Aarwoude op 31 december 2017 en van het resultaat over 2017 in overeenstemming met artikel 35 lid 1 en 2 van de Woningwet, artikel 30 en 31 van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015, artikel 14 en 15 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015, de bepalingen van en krachtens de Wet normering topinkomens (WNT) en richtlijn 645 van de Raad voor de Jaarverslaggeving.

De jaarrekening bestaat uit:

1. de balans per 31 december 2017;
2. de winst-en-verliesrekening over 2017; en
3. de toelichting met een overzicht van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en andere toelichtingen.

DE BASIS VOOR ONS OORDEEL


Wij hebben onze controle uitgevoerd volgens het Nederlands recht, waaronder ook de Nederlandse controlestandaarden, en rubriek A van het accountantsprotocol zoals opgenomen in bijlage 4 bij de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 vallen. Onze verantwoordelijkheden op grond hiervan zijn beschreven in de sectie 'Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening'.

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

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

CHRISTIAAN GEURTWEG 8 - POSTBUS 1180 - 7301 BK APELDOORN
TEL: 088 27 72 200 - backoffice@mazars.nl
MAZARS PAARDEROEPER HOFFMAN ACCOUNTANTS N.V.
Scherpenheuvelseweg 100 - 3811 CA Bunnik - Tel: 0334 614000





BENADRIJFING VAN DE WAARDERINGSGRONDSLAG VAN EEN DEEL VAN HET VASTGOED IN EXPLOITATIE

Wij vestigen de aandacht op de grondslagen voor balanswaardering op pagina 98 tot en met 101 van de jaarrekening, waarin staat beschreven dat Stichting Woondiensten Aarwoude een deel van haar vastgoed in exploitatie op grond van artikel 35 lid 2 van de Woningwet in overeenstemming met bijlage 2 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 in het huidige en het voorgaande boekjaar waardeert tegen actuele waarde onder toepassing van de basisversie van het Handboek modelmatig waarden marktwaarde.

Ons oordeel is niet aangepast als gevolg van deze aangelegenheid.

VERKLARING OVER DE IN HET JAARVERSLAG OPGENOMEN ANDERE INFORMATIE

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

- Jaarverslag;
- Overige gegevens.

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

- met de jaarrekening verenigbaar is en geen materiële afwijkingen bevat;
- alle informatie bevat die op grond van artikel 35 en 36 van de Woningwet is vereist.

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

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


Het bestuur is verantwoordelijk voor het opstellen van de andere informatie, waaronder het bestuursverslag en de overige gegevens in overeenstemming met artikel 35 en 36 van de Woningwet.

BESCHRIJVING VAN VERANTWOORDELIJKHEDEN MET BETREKKING TOT DE JAARREKENING

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

Het bestuur is verantwoordelijk voor het opmaken en getrouw weergeven van de jaarrekening in overeenstemming met artikel 35 lid 1 en 2 van de Woningwet, artikel 30 en 31 van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015, artikel 14 en 15 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015, de bepalingen van en krachtens de WNT en richtlijn 645 van de Raad voor de Jaarverslaggeving.

2



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

De Raad van Commissarissen is verantwoordelijk voor het uitvoeren van toezicht op het proces van financiële verslaggeving van de toegelaten instelling.

ONZE VERANTWOORDELIJKHEDEN VOOR DE CONTROLE VAN DE JAARREKENING

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

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

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

Wij hebben deze accountantscontrole professioneel kritisch uitgevoerd en hebben waar relevant professionele oordeelsvorming toegepast in overeenstemming met de Nederlandse controlestandaarden, rubriek A van het accountantsprotocol zoals opgenomen in bijlage 4 bij de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015, ethische voorschriften en de onafhankelijkheidseisen. Onze controle bestond onder andere uit:

- het identificeren en inschatten van de risico's dat de jaarrekening afwijkingen van materieel belang bevat als gevolg van fouten of fraude, het in reactie op deze risico's bepalen en uitvoeren van controlewerkzaamheden en het verkrijgen van controle-informatie die voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel. Bij fraude is het risico dat een afwijking van materieel belang niet ontdekt wordt groter dan bij fouten. Bij fraude kan sprake zijn van samenspanning, valsheid in geschrifte, het opzettelijk nalaten transacties vast te leggen, het opzettelijk verkeerd voorstellen van zaken of het doorbreken van de interne beheersing;
- het verkrijgen van inzicht in de interne beheersing die relevant is voor de controle met als doel controlewerkzaamheden te selecteren die passend zijn in de omstandigheden. Deze werkzaamheden hebben niet als doel om een oordeel uit te spreken over de effectiviteit van de interne beheersing van de toegelaten instelling;

- het evalueren van de geschiktheid van de gebruikte grondslagen voor financiële verslaggeving en het evalueren van de redelijkheid van schattingen door het bestuur en de toelichtingen die daarover in de jaarrekening staan;
- het vaststellen dat de door het bestuur gehanteerde continuïteitsveronderstelling aanvaardbaar is. Tevens het op basis van de verkregen controle-informatie vaststellen of er gebeurtenissen en omstandigheden zijn waardoor gereede twijfel zou kunnen bestaan of de toegelaten instelling haar activiteiten in continuïteit kan voortzetten. Als wij concluderen dat er een onzekerheid van materieel belang bestaat, zijn wij verplicht om aandacht in onze controleverklaring te vestigen op de relevante gerelateerde toelichtingen in de jaarrekening. Als de toelichtingen inadequaat zijn, moeten wij onze verklaring aanpassen. Onze conclusies zijn gebaseerd op de controle-informatie die verkregen is tot de datum van onze controleverklaring. Toekomstige gebeurtenissen of omstandigheden kunnen er echter toe leiden dat een toegelaten instelling haar continuïteit niet langer kan handhaven;
- het evalueren van de presentatie, structuur en inhoud van de jaarrekening en de daarin opgenomen toelichtingen; en
- het evalueren of de jaarrekening een getrouw beeld geeft van de onderliggende transacties en gebeurtenissen.

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

Apeldoorn, 30 april 2018

MAZARS PAARDEKOOPER HOFFMAN ACCOUNTANTS N.V.

w.g.

drs. F. Mazenier RA

22. Kengetallen



Boekjaar		2017	2016	2015	2014	2013
Gegevens woningbezit						
<i>Zelfstandige woonegelegenheden</i>						
Sociaal		1.941	1.901	1.891	1.819	1.831
Commercieel		34	45	52	64	112
		1.975	1.946	1.943	1.883	1.943
<i>Onzelfstandige woonegelegenheden</i>						
Zorgplaatsen in zorgcomplex		24	24	24	0	0
Woonwagendstandplaatsen		8	8	8	8	8
		32	32	32	8	8
		2.007	1.978	1.975	1.891	1.951
Garages		4	4	4	4	6
Parkeerplaatsen		6	6	6	6	6
Woningen in beheer		1	1	1	1	1
Bedrijfsruimten		3	3	3	3	3
		2.021	1.992	1.989	1.905	1.967
Woningen verkocht onder voorwaarden		61	71	76	81	83
WOZ waarde per woning	€	171.845	170.520	165.215	178.050	173.770
Marktwaarde per woning	€	136.257	130.576	121.714	0	0
Bedrijfswaarde per woning	€	49.201	55.199	55.923	0	0
Aanschafwaarde per woning	€	52.643	51.546	51.354	0	0
Mutaties woningbezit:						
- Aantal opgeleverde woningen		28	5	60	0	0
- Aantal opgeleverde parkeerplaatsen		0	0	0	0	0
- Aantal aangekochte woningen		10	4	5	2	0
- Aantal verkochte woningen		9	6	5	18	9
- Aantal uit voorraad genomen woningen ivm sloop		0	0	0	44	0
Aantal woningen naar prijsklasse:						
Goedkoop		243	265	279	288	314
Betaalbaar		1.248	1.131	1.088	835	1.185
Duur		390	381	410	696	356
> huurtoeslaggrens DAEB		60	124	114	0	0
> huurtoeslaggrens niet-DAEB		34	45	52	64	88
Boekjaar		2017	2016	2015	2014	2013

Kwaliteit						
Aantal reparatieverzoeken per woning		0,78	0,81	0,57	0,75	0,74
Aantal gevallen mutatieonderhoud per woning		0,07	0,07	0,10	0,08	0,07
Kosten niet planmatig onderhoud per woning	€	362	294	344	256	222
Kosten planmatig onderhoud per woning	€	945	956	452	523	498
Totaal onderhoud per woning	€	1.307	1.250	795	779	720
Het verhuren van woningen						
Mutatiegraad		7,44	6,78	10,29	7,81	6,74
Huurachterstand in % van de jaarhuur		0,58%	0,46%	0,55%	0,54%	1,23%
Huurderving in % van de jaarhuur		0,23%	0,17%	0,52%	1,14%	1,65%
Financiële continuïteit						
Solvabiliteit		83,95	82,44	78,43	41,17	41,30
Liquiditeit: current ratio		2,56	3,56	1,34	2,31	2,25
quick ratio		2,56	3,56	1,34	2,31	2,24
netto werkkapitaal x € 1.000,00		6.599	7.024	3.393	8.112	5.094
Rentabiliteit eigen vermogen		6,58	9,92	4,36	7,26	-0,51
Rentabiliteit vreemd vermogen		2,90	3,03	3,16	2,80	3,09
Rentabiliteit totale vermogen		5,99	8,71	4,10	4,64	1,61
Rentelast in % van het eigen vermogen		0,55%	0,64%	0,83%	3,71%	4,13%
Interne financiering per woning	€	120.758	114.084	104.441	17.478	16.240
Cash-flow per woning	€	8.208	11.722	4.743	2.842	1.178
Loan to value		12,89%	13,81%	17,54%	68,37%	59,37%
ICR		3,74	3,50	3,67	3,33	3,69
Balans en winst- en verliesrekening						
Per woning						
Eigen vermogen	€	124.276	117.828	106.305	22.358	20.093
Huur opbrengsten	€	6.835	6.826	6.425	6.095	5.669
Overige bedrijfslasten	€	3.495	3.423	2.880	3.418	2.612
Per saldo betaalde rente	€	690	755	883	829	830
Resultaat	€	8.178	11.687	4.633	1.624	102-
Personeelsbezetting einde boekjaar						
a. Technisch		6	6	6	6	6
b. Administratief		7	9	9	9	11
c. Aantal F.T.E.		12,1	13,8	13,8	13,8	15,2



WOONDIENSTEN AARWOUDE

