

Jaarverslag Woondiensten Aarwoude

2018



WOONDIENTEN
AARWOUDE

Inhoudsopgave

Voorwoord	5
1. Betaalbaarheid en geschiktheid	6
2. Beschikbaarheid	8
3. Sociale problematiek	12
4. Samenwerking	14
5. Interne organisatie	18
6. Geldstromen	20
7. Risicoprofiel en Risicomanagement	24
8. Algemeen	30
9. Financiële gegevens	32
10. Verslag van de Raad van Commissarissen over het jaar 2018	40
Jaarrekening	51
11. Balans per 31 december 2018	52
12. Winst- en verliesrekening over 2018	54
13. Kasstroomoverzicht toegelaten instelling	55
14. Algemene toelichting	56
15. Grondslagen voor waardering van activa en passiva	56
16. Grondslagen voor de resultaatbepaling	61
17. Toelichting kasstroomoverzicht	65
18. Toelichting op de balans	65
19. Toelichting Scheiding DAEB en niet-DAEB	79
20. Toelichting op de winst- en verliesrekening functioneel model	81
21. Overige informatie	87
22. Overige gegevens	91
23. Kengetallen	94





Voorwoord

Vorig jaar luidde ik met mijn voorwoord een positief en optimistisch nieuw jaar in. Inmiddels ligt het jaarverslag over dat jaar, 2018, voor u. Terugkijkend kan ik concluderen dat het daadwerkelijk een positief jaar is geworden. Een jaar van vooruitkijken, plannen maken en bouwen aan een toekomstbestendige corporatie. Daarmee was het ook een intensief jaar.

In 2018 is het nieuwe managementteam van Woondiensten Aarwoude van start gegaan. Na een grondige en uitgebreide wervingsprocedure hebben we twee frisse, gedreven nieuwe managers aan kunnen stellen die meteen met enthousiasme aan de slag zijn gegaan. Met dit nieuwe team zijn we aan het werk gegaan om een nieuw ondernemingsplan te maken voor de komende jaren. Dat hebben we niet binnen de muren van ons kantoor gedaan, maar juist in dialoog met onze interne en externe stakeholders. Iedereen die iets wilde vinden van onze nieuwe koers, of die goede ideeën had heeft zijn of haar input kunnen leveren.

Al snel ontstond het beeld dat Woondiensten Aarwoude de komende jaren twee speerpunten heeft. Het eerste speerpunt is het verduurzamen van onze woningvoorraad. We gaan de komende jaren grote stappen zetten in zowel de bestaande woningen als in de nieuwbouw. Het tweede speerpunt is dat we ons sociale gezicht meer gaan laten zien. Dat doen we onder andere door capaciteit te creëren om huurders die het moeilijk hebben adequater te helpen. In januari 2019 hebben wij ons nieuwe ondernemingsplan vastgesteld.

Naast de wisselingen in het MT hebben er ook de nodige wisselingen in de RvC plaatsgevonden. In 2018 hebben we afscheid genomen van Hans Snik en Jacinta Duttenhofer. We zijn hen beiden veel dank verschuldigd voor hun inzet en oprechte betrokkenheid bij Woondiensten Aarwoude en haar huurders. Doordat we tijdig gestart zijn met de werving van nieuwe commissarissen hebben we in 2018 ook twee nieuwe leden van de RvC kunnen aanstellen. Vanaf respectievelijk 25 april en 5 september hebben we Eugenie de Schipper en Franklin van Rhooen welkom mogen heten in de RvC. Met deze twee wisselingen en de benoeming van Willem Debets als voorzitter, is ook de Raad van Commissarissen van Woondiensten Aarwoude weer duurzaam op volle sterkte.

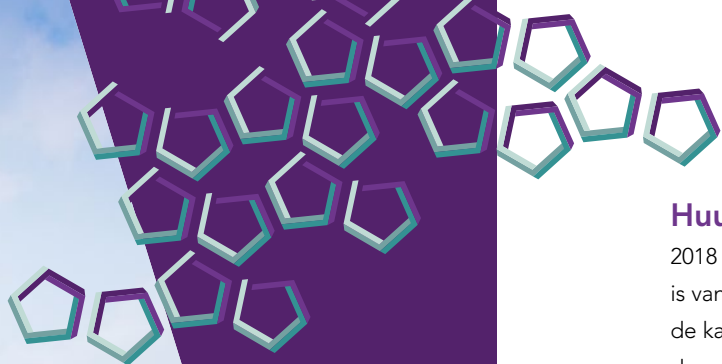
2018 was ook het jaar waarin de maatschappelijke visitatie van Woondiensten Aarwoude heeft plaatsgevonden. De visitatiecommissie geeft op alle onderdelen goede cijfers aan de corporatie. Daarmee hebben we de mooie score van vier jaar geleden vast weten te houden. Dat is een behoorlijke prestatie in een tijd waarin we meer doen met minder.

Samenvattend kijk ik terug op een positief jaar. Ook kijk ik optimistisch vooruit naar het nieuwe jaar. Het jaar waarin we de ambities die we in 2018 hebben opgeschreven in de praktijk gaan brengen. Dat doen we, zoals u van ons gewend bent, samen met onze huurders, stakeholders en met een betrokken team.

Danny Visser

directeur-bestuurder





1. Betaalbaarheid en geschiktheid

Huurverhoging en huurverlaging

2018 was het vierde jaar waarin Woondiensten Aarwoude huurmatiging toepaste. Dit betekent dat geen gebruik gemaakt is van de maximale ruimte om de huren te verhogen. In de afgelopen jaren is de huurverhoging gedifferentieerd binnen de kaders van de huursombenadering. Dit houdt in dat er geen standaardpercentage huurverhoging geldt voor alle huurders, maar dat huurverhoging (of verlaging) afhankelijk is van de hoogte van het inkomen van de huurder en de absolute en relatieve hoogte van de huurprijs. Als gevolg van deze wijze van huurverhoging is de huursom minder gestegen dan de inflatie. Op termijn zal Woondiensten Aarwoude weer moeten voldoen aan het vereiste van inflatievolgend huurbeleid. Het is wel de doelstelling om daarbij te blijven sturen op het eerlijk verdelen van de lasten, waarbij de mensen met de sterkste schouders de zwaarste lasten dragen. Ook is in 2018 de inkomensafhankelijke huurverhoging toegepast bij huishoudens die teveel geld verdienen voor een sociale huurwoning. Hiermee worden deze huishoudens gestimuleerd om door te stromen naar een koopwoning, of een vrije sectorhuurwoning. Mensen die dat niet kunnen of willen groeien qua huurprijs naar een marktconform huurprijsniveau.

Aanvangshuren

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 gedifferentieerde aanvangshurenbeleid is in 2018 gecontinueerd. Ook in de komende jaren blijft dit huurbeleid het uitgangspunt.

Omvang woningbezit toegenomen

Op 1 januari 2018 had Woondiensten Aarwoude 1.975 woningen in bezit. In 2018 is de omvang van het woningbezit van Woondiensten Aarwoude toegenomen tot 1.984 woningen.

Woningbezit Woondiensten Aarwoude 2018	Aantal
Omvang woningbezit 1 januari 2018	1.975
Oplevering nieuwbouw De Werf, Ter Aar	6
Aankoop Koopgarantwoningen t.b.v. sociale verhuur	5
Verkoop vrije sectorwoningen	1-
Verkoop sociale huurwoning	1-
Omvang woningbezit ultimo 2018	1.984

In 2018 zijn zes nieuwbouwwoningen in het plan De Werf in exploitatie genomen en opgeleverd aan de nieuwe bewoners. Daarnaast zijn er zeven Koopgarantwoningen door Woondiensten Aarwoude teruggekocht, waarvan er vijf in de sociale verhuur zijn genomen en twee woningen zijn verkocht. Daarnaast zijn er vier woningen verkocht. In 2018 zijn geen woningen gesloopt.

Levensloopgeschiktheid van de woningportefeuille

Mensen worden steeds ouder én moeten steeds langer thuis wonen. Ook als zij fysieke klachten krijgen. Dat vraagt wat van zorgverleners, mantelzorgers, maar ook van de woningvoorraad. De komende jaren zal de behoefte aan levensloopgeschikte woningen dan ook toenemen. Daarom wil Woondiensten Aarwoude het aantal levensloopgeschikte woningen in de komende jaren verder vergroten. In 2018 zijn zes nieuwe levensloopgeschikte comfortwoningen in Ter Aar opgeleverd. In de komende jaren blijft Woondiensten Aarwoude inzetten op de bouw van levensloopgeschikte appartementen en de bouw van comfortwoningen. Het voordeel van deze woningen is dat ze voor een breed scala aan huishoudentypes geschikt zijn. Daarmee vergroot Woondiensten Aarwoude de multi-inzetbaarheid van haar woningportefeuille.

In 2019 gaat gestart worden met de bouw van 20 comfortwoningen in Damstaete in Langeraar en naar verwachting geldt datzelfde voor 10 woningen in Hoogmade en 24 woningen in Leimuiden West.

2. Beschikbaarheid



Doorstroming in 2018

In 2018 zijn zes woningen in het project De Werf in Ter Aar opgeleverd. Zittende huurders van Woondiensten Aarwoude kregen voorrang op de eerste toewijzing van deze nieuwbouwwoningen. Dit heeft geleid tot zes doorstromende huishoudens. De zes vrijkomende sociale huurwoningen zijn via de reguliere woonruimteverdeling aangeboden.

Toekomstige plannen

In 2019 wordt de start van de bouw van drie nieuwbouwprojecten voorzien. Op alle drie de locaties zijn comfortwoningen gepland, zodat de levensloopgeschiktheid van de woningportefeuille verder toeneemt.

Damstaete Langeraar

Eind 2018 is het bericht gekomen dat het bestemmingsplan voor de locatie Damstaete onherroepelijk is geworden. De Raad van State heeft het bestemmingsplan groen licht gegeven, waardoor gestart kan worden met de aanvraag voor de omgevingsvergunning. In 2018 is Damstaete aanbesteedt en is de opdracht voorlopig gegund aan bouwonderneming Bolton. Naar verwachting zal Bolton aan het eind van het voorjaar kunnen starten met de bouw van de 20 comfortwoningen.

Brede school Hoogmade

Het bestemmingsplan voor de bouw van tien sociale comfortwoningen naast de nieuwe brede school in Hoogmade is in 2018 niet onherroepelijk geworden. De Raad van State houdt begin 2019 zitting, waarna binnen zes weken bekend zal worden of ook dat bestemmingsplan onherroepelijk is. Voor de bouw van de tien woningen is de opdracht reeds voorwaardelijk gegund aan Bolton. De projecten in Hoogmade en Langeraar zijn in één aanbesteding naar de markt gebracht om een maximaal aanbestedingsresultaat te kunnen behalen als gevolg van een groter volume.

Leimuiden-West

In 2018 is het bestemmingsplan voor Leimuiden-West onherroepelijk geworden, hetgeen inhoudt dat de bouw van het project na de zomer van 2019 kan starten. Tot de zomer worden de sportvelden die plaats moeten maken voor de bouwlocatie nog gebruikt door de Leimuidense voetbal- en tennisverenigingen.

In 2018 heeft Woondiensten Aarwoude met de ontwikkelaar, Vibu, onderhandeld over een intentieovereenkomst over de afname van 24 bouw kavels binnen het plan. Naar verwachting zal die intentieovereenkomst begin 2019 getekend worden.

Van Egmondlocatie Woubrugge

Ten aanzien van de zogeheten Van Egmondlocatie, die gelegen is naast het kantoor van Woondiensten Aarwoude, is de gemeente Kaag en Braassem in 2018 gestart met het opstellen van een bestemmingsplan. Dit bestemmingsplan moet de bouw van 20 comfortwoningen mogelijk maken. Woondiensten Aarwoude verwacht voor deze locatie een langdurige ruimtelijke procedure met het oog op de bezwaren van omwonenden. Daarom zal het bestemmingsplan naar verwachting pas in 2020 onherroepelijk worden.

Connexionlocatie Leimuiden

In 2018 zijn de gesprekken tussen Woondiensten Aarwoude en de gemeente Kaag en Braassem over de Connexion locatie opnieuw opgestart. Eerder zette de gemeente het plan in de ijskast als gevolg van complicerende factoren van de provinciale weg, de geluidshindercontour van Schiphol en de restrictieve houding van de provincie Zuid Holland. Eind 2018 zijn de mogelijkheden van een gemengde ontwikkeling op de locatie verkend, die er tot op heden hoopvol uitzien.

Centrumplan Leimuiden

Er zijn in 2018 nagenoeg geen ontwikkelingen geweest die de realisatie van het centrumplan Leimuiden dichterbij hebben gebracht. Eind 2017 is het bestemmingsplan voor het centrumplan al onherroepelijk geworden. Tot op heden zijn er geen concrete acties ondernomen door Smit's bouwbedrijf om de ontwikkeling op te starten. In 2018 is wel contact geweest tussen Smit's en Woondiensten Aarwoude, waaruit geen concrete stappen voortvloeiden.

Terugkoop Koopgarantwoningen

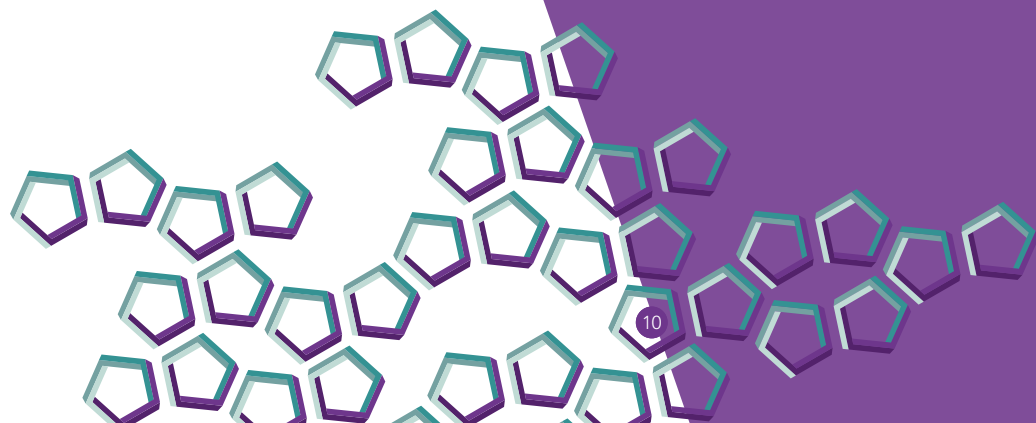
Woondiensten Aarwoude koopt Koopgarantwoningen terug die in het verleden door mensen zijn gekocht van de woningcorporatie. Door de aantrekkelijke woningmarkt willen veel mensen verhuizen naar een grotere woning. Een groot gedeelte van de teruggekochte woningen wordt na terugkoop in de sociale verhuur genomen. In 2018 werden zeven koopgarantwoningen teruggekocht.

Verkoop woningen

In 2018 heeft Woondiensten Aarwoude vier woningen verkocht. Het betrof commerciële woningen die niet passen in de sociale woningportefeuille.

Vestia-bezit

Woondiensten Aarwoude is nog altijd bereid om het Vestia-bezit in de gemeente Nieuwkoop aan te kopen, mits dit verantwoord kan. In 2018 zijn geen concrete stappen gezet om tot aankoop van de woningportefeuille over te gaan.



3. Sociale problematiek



Convenant voorkoming huurachterstanden en huisuitzettingen

In 2018 heeft Woondiensten Aarwoude met de gemeente Kaag en Braassem en de GGD een convenant afgesloten dat moet leiden tot het voorkomen van huisuitzettingen. Om dit te bewerkstelligen wordt niet alleen door deze drie partijen samengewerkt, maar wordt ook de samenwerking gezocht met schuldhulpverlening en een breed scala aan zorgpartijen. In 2018 hebben er mede op initiatief van Woondiensten Aarwoude verschillende bestuurlijke en ambtelijke gesprekken plaatsgevonden over deze samenwerking. Daarbij lag de focus op het leren van fouten en werken aan een beter functionerende samenwerking tussen partijen. Zaken als vroegtijdige signalering, tijdige informatie-uitwisseling en het stoppen met afvinklijstjes zijn het (beoogde) resultaat. Eind 2018 kon geconcludeerd worden dat de samenwerking aanzienlijk is verbeterd, maar dat nog altijd ruimte is voor verdere verbetering.

In de gemeente Nieuwkoop worden de gesprekken om te komen tot een vergelijkbaar convenant begin 2019 weer opgestart.

Sociaal beheer

In het nieuwe ondernemingsplan van Woondiensten Aarwoude is de ambitie opgenomen om beter te worden in het sociaal beheer. Daar ligt ook een direct verband met het financieel beheer (betalingsachterstanden, deurwaarderszaken, juridische procedures, etc.). Woondiensten Aarwoude gaat begin 2019 starten met het creëren van meer capaciteit om deze dossiers nog beter en sneller op te kunnen pakken.



4. Samenwerking

Gemeente Kaag en Braassem

In de gemeente Kaag en Braassem is het in 2018 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 2019. De prestatieafspraken zijn in een goede en constructieve sfeer tot stand gekomen.

Naast de prestatieafspraken is in Kaag en Braassem het convenant ter voorkoming van huisuitzettingen getekend. Hierin zijn verschillende partijen verenigd om hun gemeenschappelijke doel te verwezenlijken, namelijk het voorkomen van schrijnende situaties en vroegtijdige signalering van sociale en maatschappelijke problemen bij huurders.

Ook is met de gemeente werk gemaakt van de verschillende nieuwbouwprojecten, zoals Hoogmade, Van Egmond en Connexion.

Uitvoering prestatieafspraken Kaag en Braassem

In 2018 heeft Woondiensten Aarwoude op de onderwerpen waarover prestatieafspraken met de gemeente Kaag en Braassem zijn gemaakt een passende bijdrage geleverd. Deze bijdragen staan allemaal in het teken van het verwezenlijken van het lokale volkshuisvestingsbeleid.

Woondiensten Aarwoude heeft in 2018 naar evenredigheid bijgedragen aan het huisvesten van statushouders in de gemeente. Daardoor is het contingent gehaald.

De voorbereidingen voor het vier jaarlijkse woningmarktonderzoek zijn in 2018 gestart. Dit is een samenwerking tussen de twee corporaties (Woondiensten Aarwoude en Meerwonen), de gemeente en de GEM. De opdrachtverstrekking vindt plaats in het eerste kwartaal van 2019.

In 2018 is er geen aanleiding geweest 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 2019 wil Woondiensten Aarwoude lokaal maatwerk gaan inzetten bij de nieuwbouw in Hoogmade en in Leimuiden West.

Woondiensten Aarwoude heeft bijgedragen aan het realiseren van 30% sociale woningbouw in de gemeente. In 2018 was dit vooral in de vorm van plannen maken. Woondiensten Aarwoude zet naast de bouw op gemeentegrond ook in op het participeren in private bouwinitiatieven, zoals het Centrumplan in Leimuiden en de ontwikkeling in Leimuiden West.

In 2018 heeft Woondiensten Aarwoude samen met de betrokken partners het convenant ter voorkoming van huisuitzetting getekend en ten uitvoer gebracht.

De gemeente en Woondiensten Aarwoude hebben in 2018 wederom hun bouw- en onderhoudsplannen onderling afgestemd conform de prestatieafspraken. Er is ook gesproken over de noodzaak en mogelijkheden tot de huisvesting van personen met onangepast gedrag. Hierover hebben alle partijen een intentie uitgesproken.

Woondiensten Aarwoude heeft met de Gemeente afgestemd over de werkzaamheden aan de riolering. Waar mogelijk stemmen we werkzaamheden af en communiceren we duidelijk naar onze huurders.

Tot slot hebben de gemeente, de corporaties en de huurdersorganisaties samen nieuwe prestatieafspraken ondertekend voor het jaar 2019.

Gemeente Nieuwkoop

In 2017 is het ook voor het eerst gelukt om prestatieafspraken te maken met Gemeente Nieuwkoop. In 2018 tekenden de gemeente, de corporaties Woningstichting Nieuwkoop en Woondiensten Aarwoude en hun beider huurdersorganisaties voor de tweede maal de prestatieafspraken. De nieuwe prestatieafspraken zijn van kracht per 1 januari 2019.

In 2018 hebben de gemeente Nieuwkoop en Woondiensten Aarwoude constructief samengewerkt aan de bouw en inrichting van het project De Werf in Ter Aar. Daarnaast is gewerkt aan de voorbereidingen van het bouwplan Damstaete.

Prestatieafspraken Nieuwkoop

In 2017 is het voor de eerste maal gelukt om in Nieuwkoop prestatieafspraken te maken. Daarom kan er over 2018 voor het eerst verantwoord worden aan de hand van prestatieafspraken.

In 2018 heeft Woondiensten Aarwoude de slaagkansen van starters op de sociale woningmarkt gemonitord. Ook zijn ervaringen opgedaan met het verlenen van voorrang aan starters in de kern Langeraar. In 2019 zullen de resultaten en kennis van de corporaties en de gemeente op dit gebied samengebracht worden. Ook zal gewerkt gaan worden aan plannen voor de huisvesting van starters in Nieuwkoop.

Woondiensten Aarwoude heeft haar verduurzamingsdoelstelling in 2018 in Nieuwkoop gehaald. De woningen die verduurzaamd zijn, hebben nieuwe kozijnen, glas, nieuwe gevels en daken en mechanische ventilatie gekregen. De energieprestatie van deze woningen is aanzienlijk verbeterd door de grootschalige ingreep. Bij deze renovatieronde zijn de gasgestookte CV-ketels nog niet vervangen.

Woondiensten Aarwoude heeft bij het ontwerp en de realisatie van de nieuwbouwwoningen in De Werf het politiekeurmerk veilig wonen als uitgangspunt gehanteerd. De woningen in De Werf zijn toegesneden op de doelgroep mensen die niet meer goed ter been zijn, of die gezien hun leeftijd op termijn functiebeperkingen verwachten. Daarmee zijn woningen afgestemd op de behoefte van de doelgroep, zoals partijen afspraken in de prestatieafspraken.

Met de realisatie van De Werf is ook een stap gezet in het uitbreiden van de woningvoorraad. De omvang van het project is met zes woningen echter zeer klein en daarmee een druppel op een gloeiende plaat. In de komende jaren zullen er nog veel meer nieuwbouwwoningen gerealiseerd moeten worden om het verder oplopen van de wachttijd te voorkomen. In 2018 hebben de gemeente en Woondiensten Aarwoude constructieve gesprekken gevoerd over aanvullende nieuwbouwwoningen in de gemeente.

In 2018 heeft Woondiensten Aarwoude de slaagkansen van woningzoekende uit de primaire en secundaire doelgroep gemonitord teneinde gelijke slaagkansen te bewerkstelligen. Dit is geslaagd, waarmee de doelstelling en het beoogde resultaat zijn verwezenlijkt.

In 2018 heeft er overleg plaatsgevonden met het nieuwe college van B&W over veel verschillende onderwerpen, waaronder over het voorkomen van huisuitzettingen en het tijdig signaleren van problemen. Partijen hebben de ambitie om in 2019 een convenant af te sluiten teneinde de samenwerking op dit terrein verder te verbeteren.

Woondiensten Aarwoude heeft in 2018 actief doorstroombeleid ingezet bij de verhuring van de woningen in De Werf. Net zoals in het eerdere project Quadrant is dit zeer succesvol gebleken. Alle zes de huurders hebben een sociale huurwoning in de Gemeente Nieuwkoop achtergelaten.

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

In 2018 zijn er gesprekken opgestart over de realisatie van vastgoed ten behoeve van mensen uit bijzondere doelgroepen. Deze gesprekken hebben nog niet geleid tot concrete afspraken. In 2019 zullen deze gesprekken gecontinueerd worden.

Tot slot heeft Woondiensten Aarwoude zich in 2018 ingezet om huurders tijdig te informeren over nut en noodzaak van het tijdig inschrijven voor een sociale huurwoning. Alle huurders van 55 jaar en ouder hebben een informatieve brief hierover gehad. Zowel voor jongeren, als voor zittende huurders die op termijn willen doorstromen is een inschrijving cruciaal.

Huurdersorganisatie

In de beide gemeenten zijn in 2018 prestatieafspraken gemaakt samen met de huurdersorganisatie hetgeen een grote tijdsinvestering van hen vraagt. In het afgelopen jaar zijn over de volgende onderwerpen adviesaanvragen ingediend bij SBBA:

- > Bod aan gemeenten 2019
- > Huurverhoging 2018
- > Ondernemingsplan 2019 – 2022

Op alle onderwerpen is een positief advies van de huurdersorganisatie ontvangen. Naast deze onderwerpen hebben de leden van SBBA veelvuldig deelgenomen aan overleggen met de gemeenten. Tussen Woondiensten Aarwoude en SBBA heeft vier maal een regulier overleg plaatsgevonden. Daarnaast heeft een speciaal thema-overleg plaatsgevonden over het nieuwe ondernemingsplan.

Dorpsraden

Woondiensten Aarwoude onderhoudt constructieve relaties met de dorpsraden uit de verschillende dorpen. Met de dorpsraden wordt regelmatig gesproken over zeer uiteenlopende thema's. Naast concrete bouwplannen zijn de dorpsraden voor de corporatie ook een manier om op de hoogte te blijven van wat er leeft onder de bevolking in de dorpen. De samenwerking met de dorpsraden is dus gericht op het verwezenlijken van gezamenlijke doelen. Helaas heeft het bestuur van de dorpsraad Leimuiden zich genoodzaakt gezien om terug te treden. Woondiensten Aarwoude hoopt op korte termijn kennis te kunnen maken met een nieuw bestuur, teneinde de goede relatie voort te kunnen zetten.

Collega corporaties

In 2018 is met de collega corporaties Woningstichting Nieuwkoop en MeerWonen samengewerkt aan nieuwe prestatieafspraken in de beide gemeenten. Daarnaast is er in veel bestuurlijke dossiers onderlinge afstemming gezocht. Woondiensten Aarwoude heeft al jaren een gezamenlijke storingsdienst met Woningstichting Nieuwkoop. De gezamenlijke klachtencommissie van Woondiensten Aarwoude en Woningstichting Nieuwkoop is in 2018 aangevuld met een nieuw lid, nadat één van de leden van commissie in 2018 overleden is. Woondiensten Aarwoude is de heer F.W.J. den Ottolander dank verschuldigd voor zijn inzet voor de gezamenlijke klachtencommissie.

In het afgelopen jaar heeft Woondiensten Aarwoude de samenwerking met collega-corporatie Habeko Wonen uitgebreid. De corporaties hebben in 2018 gewerkt aan de implementatie van een gezamenlijke 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. Het jaar 2018 heeft voor wat betreft Holland Rijnland Wonen vooral in het teken gestaan van de overgang naar een nieuw ERP-platform en van de herziening van de Regionale Huisvestingsverordening.

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. Dit heeft in 2018 wederom geresulteerd in een A-oordeel over de bedrijfslasten in de Aedes benchmark. Met de vaste invulling van de twee managementposities binnen de organisatie is de formatie weer op het gebruikelijke niveau uitgekomen. In 2019 zal de formatie iets groeien door het creëren van een nieuwe functie op het gebied van sociaal en financieel beheer. Desondanks zal Woondiensten Aarwoude haar efficiënte manier van werken behouden.

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 Autoriteit Wonen (AW) als het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) zijn positief over de financiële positie van Woondiensten Aarwoude. Daarnaast zijn de processen en de controle goed op orde. 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

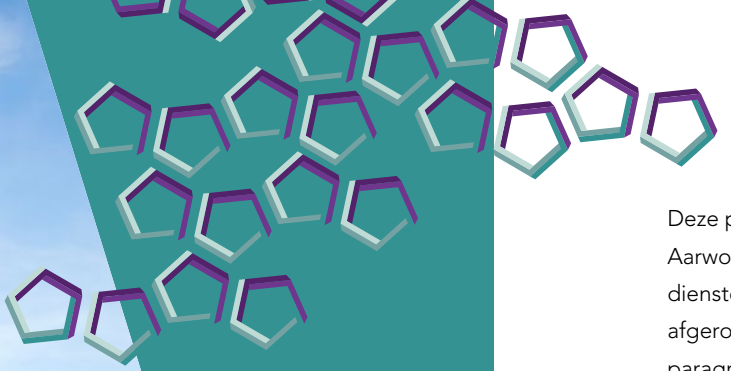
In 2013 heeft Woondiensten Aarwoude besloten te gaan werken aan het afbouwen van het niet-DAEB-bezit. Hieronder vallen vooral vrije sectorhuurwoningen. In 2018 heeft Woondiensten Aarwoude enkele vrije sectorwoningen verkocht. Daarnaast zijn er in 2018 Koopgarantwoningen teruggekocht ten behoeve van de sociale portefeuille. Deze woningen zijn na terugkoop grotendeels ingezet als sociale huurwoning.

Ondernemingsraad

In 2018 heeft er vier keer regulier overleg plaatsgevonden tussen de OR en de directeur-bestuurder van Woondiensten Aarwoude. Daarnaast hebben er meerdere informele contacten plaatsgevonden tussen de OR en de directeur-bestuurder. Ook zijn verschillende zaken formeel ter advies voorgelegd aan de ondernemingsraad, te weten;

- > Functieprofiel Manager Wonen
- > Functieprofiel Manager Bedrijfsvoering
- > Ondernemingsplan Woondiensten Aarwoude 2019 – 2022
- > Functieprofiel Medewerker sociaal en financieel beheer

Op alle adviesaanvragen heeft de OR een positief advies gegeven, waarbij zij ook aandachtspunten heeft geformuleerd welke meegenomen zijn in de implementatie. Naast deze onderwerpen heeft de OR meegedacht over de totstandkoming van het ondernemingsplan, zijn bedrijfsregelingen besproken, is werkdruk een belangrijk thema geweest en is er aandacht geweest voor het personeelsbeleid. De OR en de directeur-bestuurder kunnen dan ook terugkijken op een jaar van positieve en constructieve samenwerking.



6. Geldstromen

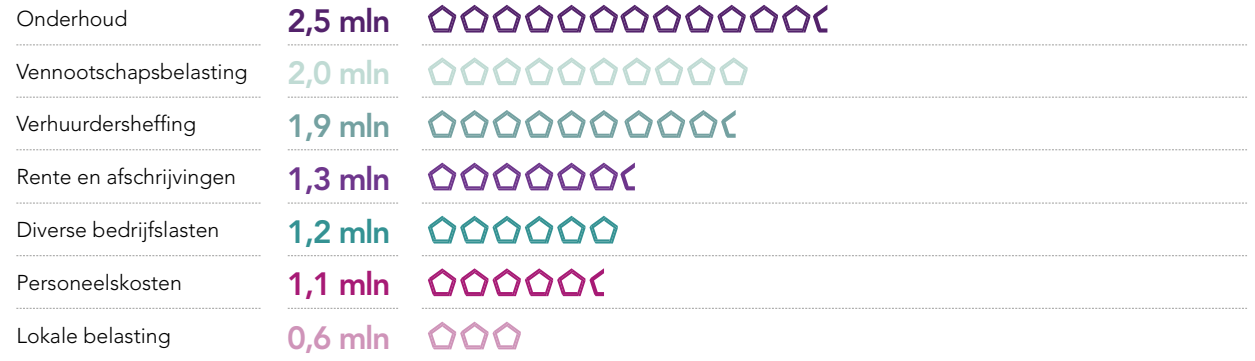
Deze paragraaf is geschreven om u op hoofdlijnen inzicht te geven in de belangrijkste geldstromen binnen Woondiensten Aarwoude. Hiermee wil de corporatie duidelijk maken hoeveel geld er uit gaat en hoeveel geld er binnenkomt. Woondiensten Aarwoude tracht dat zo simpel mogelijk te doen door hier de hoofdlijnen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

Aan de uitgavenkant

- Woondiensten Aarwoude gaf in 2018 circa 10,6 miljoen euro uit aan:
- > circa 2,5 miljoen euro kosten aan regulier onderhoud voor het woningbezit;
 - > circa 2,0 miljoen euro te betalen vennootschapsbelasting;
 - > circa 1,9 miljoen euro aan de verhuurdersheffing
 - > circa 1,3 miljoen euro aan rente en afschrijving;
 - > circa 1,2 miljoen aan diverse bedrijfslasten (waaronder servicekosten, primair systeem en verzekeringen);
 - > circa 1,1 miljoen euro kosten aan personeel;
 - > circa 0,6 miljoen euro aan Onroerend Zaak Belasting (OZB) en waterschapslasten

De 2,5 miljoen euro aan onderhoudskosten is 0,9 miljoen lager als begroot over 2018. Dit wordt verklaard door het doorschuiven van de laatste termijn aan werkzaamheden groot-onderhoud 2018 naar 2019.

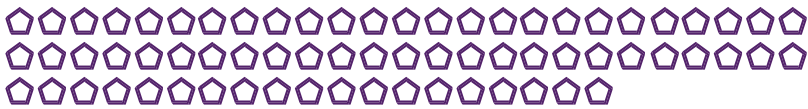


UITGAVEN WOONDIENSTEN AARWOUDE NAAR CATEGORIE



Aan de inkomstenkant

- Woondiensten Aarwoude ontving in 2018 circa 14,5 miljoen euro inkomsten aan:
- > circa 13,8 miljoen euro aan huuropbrengsten
 - > circa 0,4 miljoen euro aan opbrengsten van verkochte woningen
 - > circa 0,4 miljoen euro aan overige opbrengsten

INKOMSTEN WOONDIENSTEN AARWOUDE NAAR CATEGORIE

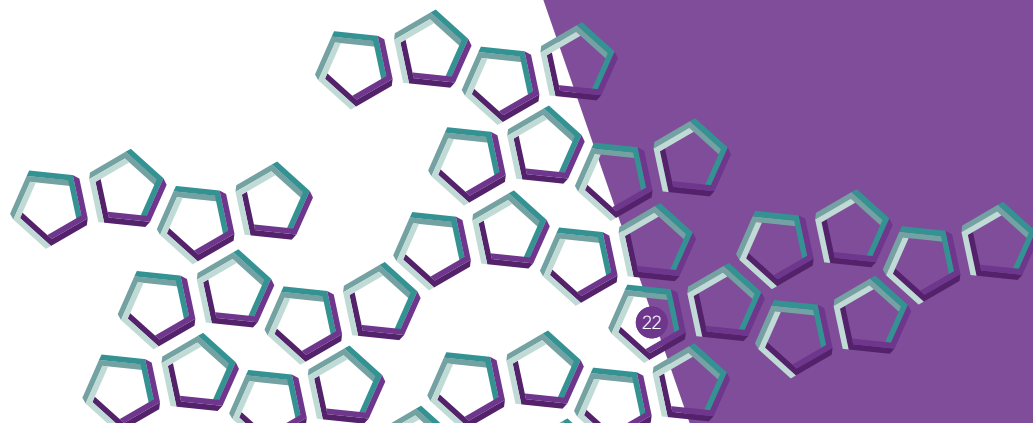
Huuropbrengsten	13,8 mln	
Overige	0,4 mln	
Verkoop	0,4 mln	

Resultaat verkopen:

In 2018 heeft Woondiensten Aarwoude twee woningen getransporteerd. De verkoop van de woningen heeft per saldo 0,4 miljoen euro opgeleverd. Woondiensten Aarwoude zet de verkoopopbrengst in om de investeringen in nieuwbouw die in het ondernemingsplan zijn opgenomen te realiseren, en het bezit te verduurzamen.

De komende jaren

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



7.

Risicoprofiel en Risicomanagement



Om zo goed mogelijk uitvoering te geven aan de doelstelling, is het van belang om rekening te houden met verschillende risico's in de omgeving van de corporatie. In deze risicoparagraaf gaat Woondiensten Aarwoude in op de diverse risicocategorieën die hierin erkend worden. Ook wordt er stil gestaan bij de ontwikkeling van risico's in 2018.

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 niet zelf 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. In 2018 is het aantal niet-DAEB woningen teruggelopen van 34 (per 1 januari 2018) naar 33 (per 31 december 2018).

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 'zorgeloos' 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 schuldsituatie 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 nieuwbouwwontwikkeling, 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 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 het hoogste rendement 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, tegen een lagere dan maximale huurprijs, krijgt de corporatie nooit de maximale verhuur- of verkoopopbrengst voor deze woningen.

Bovenstaand verschil in beleidsvoering tussen een commerciële vastgoedbelegger en Woondiensten Aarwoude leidt er ook toe dat het woningbezit op marktwaarde een veel hogere waarde weergeeft dan de waarde die op basis van het gevoerde beleid gerechtvaardigd zou zijn. Woondiensten Aarwoude is hierdoor op papier, bij waardering tegen marktwaarde, veel rijker dan de corporatie is. De beleidswaarde die in het financiële hoofdstuk (hoofdstuk 9) wordt toegelicht, geeft een meer waarheidsgetrouw beeld van het vermogen van de corporatie.

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 niet vast op verplichtingen voordat zij volledig tevreden is met de beheersbaarheid van risico's van het project.

Om tot een totaalplaatje en compleet vooruitzicht te komen, wordt bij de projectontwikkeling een risicoanalyse van het project vanuit verschillende gezichtspunten gemaakt. Hierbij wordt onder andere gekeken naar hoe het project bijdraagt aan de totale portefeuille, hoe het risico van leegstand van het project is en wat de ontwikkeling bijvoorbeeld voor het imago van Woondiensten Aarwoude doet. Hiermee wordt geprobeerd de keuze voor het al dan niet ontwikkelen van een bepaald project op een bewuste, afgewogen manier te maken.

Daar waar het gaat om het directe risico dat Woondiensten Aarwoude loopt bij projectontwikkeling, speelt verder nog dat actief geprobeerd wordt om met haar samenwerkingspartners tot een zodanige samenwerkingsvorm te komen dat het risico voor de corporatie zo klein mogelijk is. Dit doet de corporatie bijvoorbeeld door de keuze voor specifieke samenwerkingsvormen en manieren 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.

Een steeds relevanter risico bij projectontwikkeling zijn de oplopende bouwkosten bij projecten. Dit wordt door extra duurzaamheidsinvesteringen (gasloos, NOM en BENG) vergroot.

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, dit beleid wordt ook de komende jaren voortgezet.

De laatste jaren zijn de betalingsproblemen van huurders toegenomen. Woondiensten Aarwoude heeft beleid gevormd om deze problematiek tijdig te herkennen, en er vervolgens in samenspraak met onze partners oplossingen 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 indicatoren. Woondiensten Aarwoude heeft in haar nieuwe ondernemingsplan haar ambities rondom duurzaamheid verhoogd.

Organisatierisiko'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.

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

Woondiensten Aarwoude besteedt hiernaast een aantal taken uit aan specialisten, bijvoorbeeld waar het automatisering betreft. En in 2018 zijn belangrijke stappen gezet met een externe control-functie, vanaf 2019 wordt de manager Financiën van Habeko Wonen ingezet voor deze functie. Ondanks dat Woondiensten Aarwoude niet verplicht is de externe controller in te vullen, is hiermee een belangrijke maatregel genomen om het organisatie risico verder te verlagen.

Informatiebeveiligingsrisico's

Door de toenemende digitalisering 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 ongerede raken van gegevensbestanden of het door onbevoegden kennisnemen dan wel manipuleren van bepaalde gegevens kan ernstige gevolgen hebben voor de continuïteit van de bedrijfsvoering en dienstverlening. Hieraan zijn 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. Bijvoorbeeld dat de digitale dienstverlening vaak verwacht wordt dat deze 24 uur per dag en zeven 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 haar verantwoordelijkheid. 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.

Sinds 25 mei 2018 is de AVG (Algemene Verordening Gegevensbescherming) van toepassing. Woondiensten Aarwoude heeft een integraal project maatregelen genomen om te voldoen om te voldoen aan deze verordening. Een aantal voorbeelden van de maatregelen die zijn genomen om Woondiensten Aarwoude AVG proof te laten zijn:

- > Opleidingen georganiseerd voor het personeel om de gevolgen van de AVG voor hun dagelijkse werkzaamheden duidelijk te maken;
- > Er wordt een register bijgehouden van datalekken en hoe deze zijn afgewikkeld.
- > Woondiensten Aarwoude houdt in de toekomst sessies met het personeel om de AVG levend te houden en risico's op datalekken te verkleinen.

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.

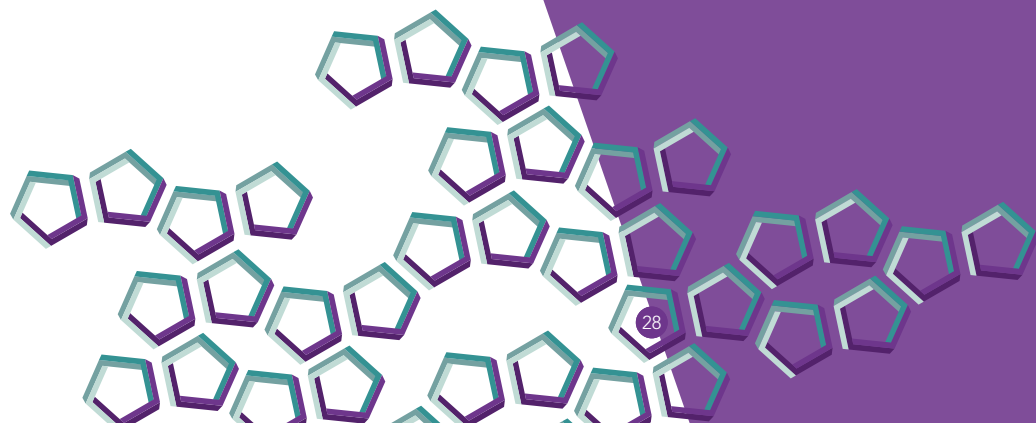
Ook de renteontwikkeling kan grote invloed hebben op de financiële huishouding, met name wanneer voor het realiseren van nieuwbouwprojecten nieuwe leningen moeten worden aangetrokken. Specifiek voor dit laatste risico geldt dat geprobeerd wordt om door middel van langlopende leningen met lange rentevast 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 nadeel van deze rente-strategie is dat hier niet snel op ingespeeld kan worden op dalende rentes 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 te accepteren.

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.

Sturen op risico's

Woondiensten Aarwoude voert op al deze risicoterreinen 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 kan 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 2018 waren de statuten van toepassing. De huidige statuten zijn bij notariële akte van 11 september 2018 voor het laatst gewijzigd en geheel opnieuw vastgesteld. De goedkeuring voor die statutenwijziging werd verleend bij besluit van de Autoriteit wonen van 4 september 2018.

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

De woningen, die Woondiensten Aarwoude in eigendom heeft, zijn gelegen binnen de grenzen van de gemeenten Kaag en Braassem (1.165) en Nieuwkoop (819).

Op 31 december 2018 waren 1.984 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.

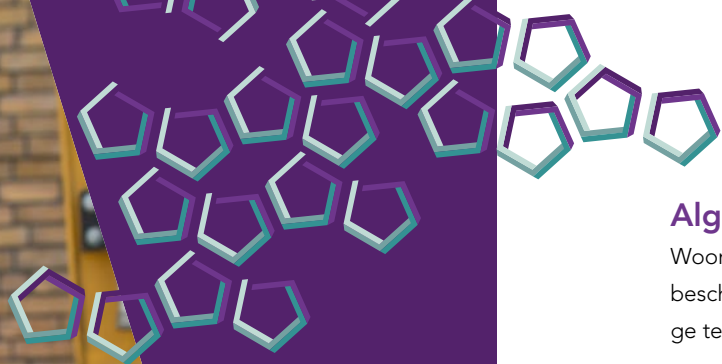
In die hoedanigheid wordt ook de Aedescode onderschreven, die verbonden is aan het lidmaatschap.

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 2018 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 2018 in totaal 47.

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



9. Financiële gegevens

Algemeen

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

Een belangrijk uitgangspunt daarbij is dat alle uitgaven zoals kapitaallasten, onderhoudslasten en beheerskosten gedekt moeten worden door huuropbrengsten. De boekwinsten die worden verkregen door verkoop van bestaande huurwoningen worden gestort in een reserve voor onrendabele investeringen in sociale huurwoningen.

Waardering vaste activa

ONTWIKKELING MARKTWAARDE

De balans is opgesteld op basis van waardering van het vastgoed tegen marktwaarde in verhuurde staat. De waardering tegen marktwaarde van het vastgoed is in overeenstemming met het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde bepaald. Per 31 december 2018 bedraagt de marktwaarde van het DAEB en niet-DAEB vastgoed in totaal € 310 miljoen (2017: € 269 miljoen).

De positieve waardeontwikkeling is vooral het gevolg van een verder aangetrokken koopmarkt, waarin de toegenomen vraag en krapte resultaat in een leegwaardegroei per m² van onze vastgoedportefeuille. De lage rentestand is hier mede bepalend in.

De huurprijsontwikkeling van sociaal vastgoed heeft een neerwaartse invloed gehad op de waardeontwikkeling. Hoewel de ontwikkeling van de contractshuur positief is blijft deze achter op de ontwikkeling ten opzichte van 2017 door een gematigde huurverhoging en passend toewijzen. Hiermee geeft Woondiensten Aarwoude invulling aan de maatschappelijke taak op het gebied van betaalbaarheid.

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

Waarde begrip (x €1.000)	31-12-2018	31-12-2017
WOZ-waarde	358.489	339.393
Marktwaarde	310.370	269.109
Beleidswaarde	167.045	nvt
Bedrijfswaarde	116.619	97.171

Beleidsmatige Beschouwing Beleidswaarde

Het WSW en de Aw hebben in het kader van het nieuwe integraal toezichtskader besloten om met ingang van het boekjaar 2018 de in voorgaande jaren gehanteerde bedrijfswaarde te vervangen door een nieuw waardebegrip, de beleidswaarde. Corporaties vermelden m.i.v. het jaarverslag 2018 de beleidswaarde in plaats van de bedrijfswaarde in de toelichting van de jaarrekening. In het bestuursverslag wordt een beleidsmatige beschouwing opgenomen om een definitieve sectornorm voor Loan to Value (LTV) en solvabiliteit vast te stellen. WSW en de Aw hebben aangegeven dat gedurende 2019 de voorlopige norm voor de LTV 75% blijft en voor de solvabiliteit 20%. Bovendien is er een overgangsregime van Aw en WSW van toepassing voor het proces van borging dat de borgingsruimte gedurende dit overgangsjaar bepaald. De borgingsruimte wordt in deze overgangsfase dan ook o.b.v. een bredere analyse van de financiële positie van de individuele corporatie bepaald.

Bij het opstellen van de jaarrekening maakt het bestuur diverse oordelen en schattingen. Dit is inherent aan het toepassen van de geldende verslaggevingsstandaarden. In het bijzonder is dit van toepassing op de bepaling van de marktwaarde en de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie. De waardebepaling van het vastgoed (terug te vinden in de marktwaarde en beleidswaarde), is geen exacte wetenschap en tevens betreft dit de grootste schattingspost waar het bestuur een inschatting over moet maken voor de jaarrekening.

De beleidswaarde kent als vertrekpunt de marktwaarde in verhuurde staat waarbij er in het kader van de beschikbaarheid, betaalbaarheid, kwaliteit en beheer aansluiting wordt gezocht bij het beleid van de corporatie in plaats van de uitgangspunten in de markt. Met deze toelichting wordt nadere duiding gegeven aan het deel van de waarde van het vastgoed en dus van het corresponderende deel van het vermogen dat als gevolg van het beleid van de woningcorporatie niet of pas op zeer lange termijn kan worden gerealiseerd.

Overeenkomstig de regelgeving is geen vergelijkend cijfer ultimo 2017 bepaald, reden waarom in het overgangsjaar 2018 geen ontwikkeling in de beleidswaarde kan worden toegelicht. Op basis van ervaringen uit dit boekjaar kan de externe toezichthouder besluiten nadere invulling te geven aan het begrip beleidswaarde. Mogelijke onzekerheden in de uitgangspunten die samenhangen met de verdere ontwikkeling van dit waardebegrip kunnen leiden tot aanpassingen in de beleidswaarde in komende perioden, onder meer samenhangend met:

- > Aanpassing van de huurstijgingsparameter: bij bepaling van de beleidswaarde is de (bij mutatie van de woning te realiseren) markthuur aangepast naar de streefhuur. Deze is gebaseerd op een schatting door Woondiensten Aarwoude van de nieuwe huur bij mutatie mede rekening houdend met wettelijke bepalingen zoals passend toewijzen, prestatieafspraken en afspraken met de huurdersvereniging over huursomstijging en de huursom. In de praktijk kan de huurstijging, de streefhuur en de huursom afwijken van de uitgangspunten in de beleidswaarde vanwege onder andere afwijkingen in de mutatiegraad en de dan geldende kaders voor het passend toewijzen en het huursombeleid.
- > Bepaling van de toegepaste disconteringsvoet, welke ultimo 2018 in de beleidswaardebepaling gelijk is aan de in het Handboek modelmatig waarden marktwaarde 2018 opgenomen disconteringsvoet voor het type vastgoedbezit en regio waarin Woondiensten Aarwoude actief is. In theorie kan een lager risicoprofiel worden verondersteld in de beleidswaarde door inrekenen van een lagere huur (betaalbaarheid) en hogere kwaliteit (onderhoud). Doordat de disconteringsvoet bij doorexploitatie meer betekenis heeft gekregen krijgt de bepaling van deze disconteringsvoet meer aandacht. Het is denkbaar dat hierdoor de disconteringsvoet de komende jaren nog een ontwikkeling gaat doormaken.
- > Toepassing van nadere standaardisatie voor bepaling van onderhoudskosten versus investeringen en/of toerekening van niet direct vastgoedgerelateerde bedrijfslasten.
- > Toepassing van nadere standaardisatie voor bepaling van beheerskosten.

Beleidsmatige beschouwing verschil marktwaarde en beleidswaarde

De beleidsmatige beschouwing op het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde is opgenomen bij hoofdstuk 18.2 bij de toelichting op de vastgoedbeleggingen.

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 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. Op basis van de aangeleverde dVi 2017 heeft de Aw besloten geen intergrale toetsing uit voeren over het jaar 2018. Dit heeft de Aw in november 2018 aan Woondiensten Aarwoude laten weten.

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	2016	2017	2018
Resultaat uit gewone reguliere bedrijfsvoering	5.414	5.526	5.540
Resultaat verkoop vastgoedportefeuille woningen	73	346	393
Resultaat uit winstbelastingen	179-	1.235 -	1.968 -
Waardeveranderingen en afboeking onrendabele investeringen	17.434	11.514	38.971
	22.742	16.151	42.936

De verwerking van het jaarresultaat 2018 is als volgt:

Eigen vermogen x € 1.000	
Toevoeging herwaarderingsreserve	37.629
Toevoeging overige reserves	5.307
Totale toevoeging	42.936

Vermogenspositie

x € 1.000	2017	2018
Herwaarderingsreserves	167.849	205.359
Overige reserves	77.596	83.022

Treasurystatuut

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

De current ratio

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

De current ratio bedraagt 1,62 (2017 2,56).

Woondiensten Aarwoude heeft geen eigen norm aan de current ratio gesteld.

Solvabiliteit

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

Hiervoor zijn geen vergelijkende cijfers beschikbaar, omdat de beleidswaarde de eerste maal is verantwoord.

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.

Woondiensten Aarwoude heeft ultimo 2018 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 grote kostenpost van de gewone bedrijfsvoering.

Over 2018 bedroeg de verschuldigde rente over alle langlopende geldleningen circa € 1,2 miljoen (2017: € 1,4 miljoen). Gerekend over de gemiddelde schuldrestanten van die leningen aan het begin en het einde van het verslagjaar komt dit neer op 3,7% (2017: 3,9%). De schuld van Woondiensten Aarwoude is gedaald met bijna € 2,4 miljoen en dat heeft invloed op dit percentage. De impact is nog beperkt omdat de € 2,4 miljoen nog is opgenomen in de beginstand.

Derivaten

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

Renteconversie

In 2018 hebben geen renteconversies plaats gevonden.

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 achtereenvolgens besluiten genomen.

Woondiensten Aarwoude is afhankelijk van de leen- en waarborgingscapaciteit van het WSW. Op 30 oktober 2018 is bericht ontvangen van het WSW dat Woondiensten Aarwoude op basis van de prognosegegevens (dPi 2017) voor de jaren 2018 tot en met 2020 voldoet aan de "eisen van kredietwaardigheid", en dat voor Woondiensten Aarwoude het volume is vastgesteld dat in aanmerking komt voor borging. Voor de jaren 2018 tot en met 2019 bedraagt het volume respectievelijk (2018) € 23,0 miljoen, (2019) € 24,2 miljoen en (2020) € 30,3 miljoen.

Waarde voor de onroerende zaakbelastingen

De totale waarde van het woningbezit van Woondiensten Aarwoude voor de heffing van onroerende zaakbelastingen bedraagt € 357 miljoen en die van het kantoorpand (deel voor eigen gebruik) bedraagt € 0,6 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 2018 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 is melding gemaakt van deze verplichting. Voor het overige zijn er geen risico's bekend die afbreuk zouden kunnen doen aan de huidige financiële positie van Woondiensten Aarwoude.

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

Grondposities

Woondiensten Aarwoude heeft ultimo 2018 geen grondposities in haar bezit.

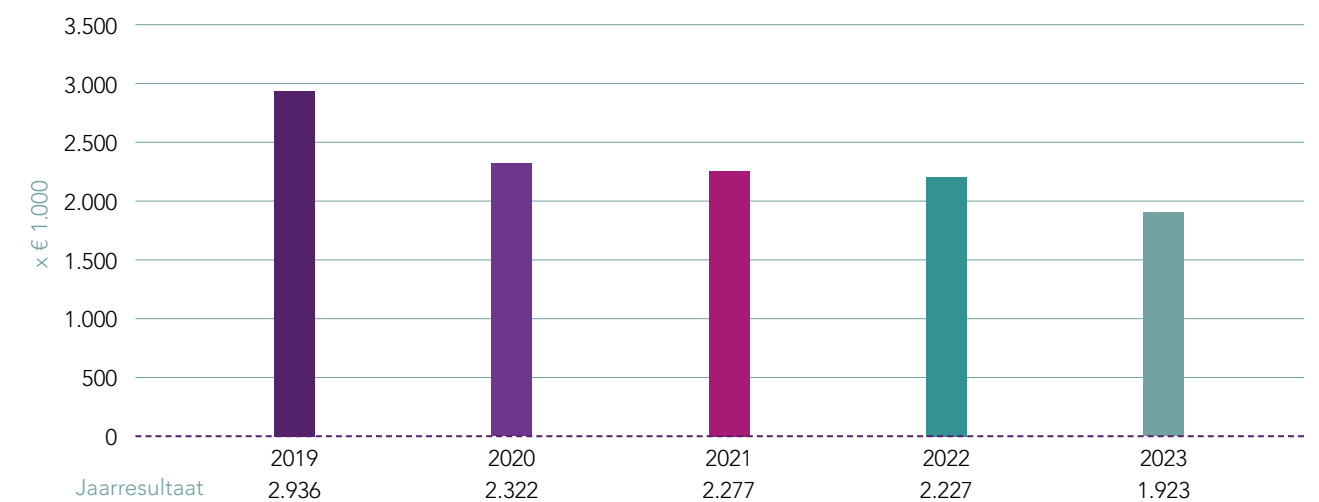
Frauderisicoanalyse en interne controle

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 2019, wordt voor dat jaar een positief resultaat van de reguliere exploitatie inclusief vennootschapsbelasting verwacht van € 4.729.100 (op basis van marktwaarde). Voor de jaren 2019 tot en met 2028 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 2019 tot en met 2023



Effecten voorgenomen regeringsbeleid

Woondiensten Aarwoude wordt in haar bedrijfsvoering geconfronteerd met diverse (voorgenomen) regeringsmaatregelen voor de gereguleerde huursector. Deze maatregelen betreffen onder meer de Wet verhuurderheffing en een verruiming van het huurbeleid. Daarnaast wordt de sector geconfronteerd met een door de Aw opgelegde extra heffing voor saneringssteun. De voorgenomen verhuurderheffing naar de kennis van heden loopt voor Woondiensten Aarwoude op van € 1.955.000 in 2019 naar € 2.532.000 in 2022. Het aandeel in de saneringssteun bedraagt voor 2019 € 147.000. Voor de jaren 2019 tot en met 2023 houdt Woondiensten Aarwoude rekening met een totale saneringssteun heffing van € 824.000.

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

Woondiensten Aarwoude heeft in haar projecties rekening gehouden met een investeringsvolume voor nieuwbouw huurwoningen in de jaren tot en met 2023 van gemiddeld € 5,6 miljoen per jaar.

Haar gecommitteerde investeringen per 31 december 2018 liggen onder dit bedrag.

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

Verenigingen van eigenaren

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

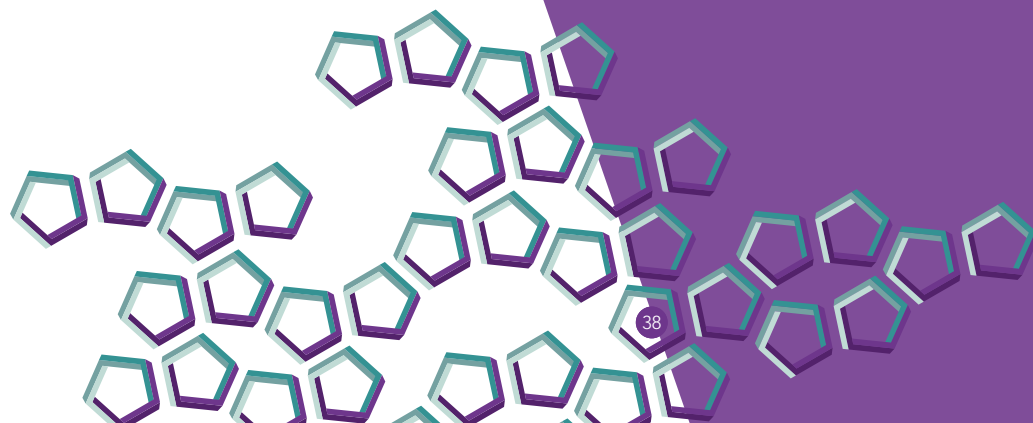
- > Vereniging van eigenaren (VVE) De Regenboog;
- > Vereniging van eigenaren Hofstedepark;
- > Vereniging van eigenaren Aarpark;
- > Vereniging van eigenaren Keizerskroon;
- > Vereniging van eigenaren Koningskroon;
- > Vereniging van eigenaren Prinsenkroon.

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

Ultimo 2018 ondersteunt Woondiensten Aarwoude geen buitenlandse instellingen.



10. Verslag van de Raad van Commissarissen over het jaar 2018

10.1 Inleiding

Het verslagjaar 2018 laat zich kenmerken als een jaar van continuïteit in beleid en uitvoering. Maar ook van organisatorische en personele wisselingen. Medio 2018 kreeg het managementteam zijn nieuwe, vaste samenstelling en in de loop van het jaar werden twee nieuwe commissarissen aangesteld.

Woondiensten Aarwoude is een stabiele corporatie. Dat blijkt ook uit de bevindingen van de Autoriteit Woningcorporaties. Bij haar periodieke doorlichting van de governance stelde de Autoriteit vast dat Woondiensten Aarwoude voldoet aan alle criteria uit het beoordelingskader voor good governance en dat "er geen aanleiding tot het maken van opmerkingen of tot het doen van interventies is". Voor de RvC als eerstverantwoordelijk toezichthouder en voor de huurders als direct belanghebbenden een welkome bevestiging van het feit dat Woondiensten Aarwoude de zaken goed op orde heeft. Maar vanzelfsprekend ook een mooi compliment voor de bestuurder en de medewerkers van onze corporatie.

Voor de Raad van Commissarissen zijn betaalbaarheid, bereikbaarheid, beschikbaarheid van voldoende woningen, kwaliteit/ duurzaamheid, financiële stabiliteit, compliance, een goed op haar taak toegeruste organisatie en last but not least constructieve werkverhoudingen met de stakeholders en belanghebbenden de belangrijkste toetsstenen voor een goed functionerende corporatie. Geen vreemde avonturen, geen onverantwoorde risico's, maar gewoon "goed je werk doen als corporatie". Dat doen waarvoor Woondiensten Aarwoude in 1999 is opgericht.

Dit laat onverlet dat ons de nodige uitdagingen wachten. Op het vlak van onderhoud en het verduurzamen van onze woningvoorraad. Meer nieuwbouwproductie en het op gang brengen van een betere doorstroming. Het vinden van een passend antwoord op de maatschappelijke vraagstukken waarmee we in toenemende mate te maken krijgen.

Wij zien het nieuwe ondernemingsplan dat in januari 2019 verschijnt wat dat betreft met grote nieuwsgierigheid, maar ook met vertrouwen en de nodige ambitie tegemoet.

10.2 De leidende onderwerpen in 2018

10.2.1 Kerntaak Woondiensten Aarwoude

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

Volgens de Wet dient jaarlijks voor 1 juli aan de gemeenten en huurdersorganisaties een "bieding" te worden uitgebracht met de voorgenomen werkzaamheden voor het komende jaar. Op grond hiervan worden prestatieafspraken gemaakt. In juni heeft de Raad van Commissarissen de biedingen aan de gemeenten Nieuwkoop en Kaag en Braassem goedgekeurd. Eind 2018 zijn de prestatieafspraken vervolgens formeel ondertekend.

10.2.2 Governance audit

De Autoriteit woningcorporaties voerde eind 2017 haar periodieke governance audit uit. De AW heeft voorafgaand aan haar inspectie de RvC verslagen van de voorgaande jaren ontvangen, de business risks brief van de WSW uit mei 2017 en zij heeft gebruik gemaakt van het laatste visitatierapport over de periode 2011 – 2014. De gevoerde gesprekken tijdens de governance inspectie verliepen in goede sfeer. Woondiensten Aarwoude voldoet op alle punten aan de gestelde eisen. De Autoriteit heeft haar bevindingen schriftelijk vastgelegd in haar brief van 6 februari 2018.

10.2.3 Jaarrekening 2017 en jaarverslag 2017

In haar vergadering van 24 april 2018 stelde de Raad van Commissarissen de Jaarrekening 2017 vast, waarin opgenomen het verslag van de Raad van Commissarissen over 2017. Tevens werd het bestuursverslag 2017 goedgekeurd. Een en ander nadat de RvC kennis had genomen van het accountantsverslag en de goedkeurende accountantsverklaring van de onafhankelijke accountant.

Woondiensten Aarwoude heeft een sterke financiële positie. In het accountantsverslag is dit bevestigd. Tevens constateert de accountant dat Woondiensten Aarwoude qua interne processen en procedures geheel "in control" is.

10.2.4 Personele wisselingen Raad van Commissarissen

Vanaf 2010 was de heer J.W. (Hans) Snik voorzitter van de Raad van Commissarissen. Eveneens sinds 2010 maakte mevrouw J.S. (Jacinta) Duttenhofer deel uit van de Raad. In 2018 traden zij terug wegens het bereiken van hun maximale zittingsduur, mevrouw Duttenhofer op 1 juli 2018 en de heer Snik op 1 augustus 2018. Woondiensten Aarwoude is hen veel dank verschuldigd voor hun inzet en hun constante streven om onze corporatie zowel in financieel-organisatorische en beleidsmatige zin als in maatschappelijk opzicht door de ingewikkelde periode te loodsen waarmee alle woningcorporaties in Nederland, en dus ook Woondiensten Aarwoude, te maken kregen door de invoering van de nieuwe Woningwet in 2015.

Op 24 april is mevrouw E.A. (Eugenie) de Schipper benoemd tot lid van de Raad van Commissarissen met het profiel financieel-economisch. Op 5 september is de heer F. (Franklin) van Rhooen benoemd tot huurdercommissaris. Laatst genoemde is na een intensief gezamenlijk traject, op voorpraak van de huurdersorganisatie SBBA als RvC-lid gekozen. De heer A.W. (Willem) Debets heeft per 5 september 2018 de voorzittersfunctie van de heer Snik overgenomen. Hiermee is de RvC weer volledig op sterkte.

10.2.5 Compliance en governance

De zogenoemde Veegwet of de Woningwet 2015 die per 1 juli 2017 van kracht werd, maakte het noodzakelijk om enkele van onze toetsingskaders (licht) aan te passen. Zo werden de Statuten van Woondiensten Aarwoude aangepast na goedkeuring door de Raad van Commissarissen en de Autoriteit Wonen. Tevens heeft de Raad besloten in te stemmen met een "regeling voor ontstentenis en belet" op grond waarvan tijdelijke vervangers voor de Raad zullen worden betrokken uit de daarvoor ingestelde commissarissenpool van de VTW (Vereniging van Toezichthouders in Woningcorporaties). Het Reglement Financieel Beleid en Beheer van Woondiensten Aarwoude is eveneens opnieuw vastgesteld na in lijn gebracht te zijn met de vereisten uit de Woningwet en de Veegwet.

Het Reglement Raad van Commissarissen, onze Toezichtvisie en de Governancecode Woningcorporaties zijn onverkort van kracht c.q. worden door ons volledig onderschreven en toegepast.

In samenhang met de twee nieuwe commissarisbenoemingen is de profielschets van de omvang en samenstelling van de Raad en van zijn leden opnieuw vastgesteld en is een nieuw rooster van aftreden bepaald.

De Algemene Verordening Gegevensbescherming (AVG) trad in werking op 25 mei 2018. De Raad is door de bestuurder periodiek geïnformeerd over de implementatie van alle procedures en protocollen die hiermee verband houden.

In het kader van de verplichte, periodieke visitatie heeft de Raad ingestemd met de opdrachtverstrekking aan het bureau Ecorys om deze visitatie uit te voeren. Het visitatierapport wordt verwacht in januari 2019.

10.2.6 Ondernemingsplan 2019 - 2022

In 2018 is gestart met de voorbereidingen voor het in 2019 te verschijnen nieuwe ondernemingsplan van Woondiensten Aarwoude. De Raad van Commissarissen wordt hier door de bestuurder actief bij betrokken. Onder meer tijdens een uitgebreide strategische discussiebijeenkomst in de zomer. Het belang van een open dialoog met alle stakeholders is evident en de Raad is verheugd dat hiervoor in het proces de nodige aandacht is ingeruimd. Zo is in januari een stakeholdersbijeenkomst, waarbij ook RvC leden aanwezig waren, gewijd aan het inventariseren van onderwerpen voor

het nieuwe ondernemingsplan. Verduurzaming van ons woningbestand, nieuwbouwproductie en aandacht voor leefbaarheid zullen naar alle verwachting belangrijke thema's worden in het nieuwe ondernemingsplan. In het kader van het verduurzamen heeft de Raad in maart een themamiddag gehouden en een bezoek gebracht aan twee voorbeeldprojecten van collega-corporaties in Soest en Amersfoort.

10.3 Toezicht in 2018

10.3.1 Raad van Commissarissen

De Raad van Commissarissen kwam in 2018 vijfmaal in een reguliere vergadering bijeen. Daarnaast werd een themadag over duurzaamheid gehouden en kwam de Raad bijeen in het kader van de visitatie en het ondernemingsplan.

Ondanks de personele wisselingen heeft de Raad haar werkzaamheden goed kunnen uitvoeren en zijn de nieuwe commissarissen op adequate wijze ingewerkt.

In 2018 nam de Raad besluiten over en verleende goedkeuring aan:

2018.01.01	Besluit akkoord voorstel wijze van invulling PE door de directeur-bestuurder.
2018.04.01	Besluit vaststelling jaarrekening 2017.
2018.04.02	Besluit opdrachtverstrekking aan het bureau Ecorys voor het visitatietraject.
2018.04.03	Besluit goedkeuring benoeming mevrouw E.A. de Schipper als lid RvC met het profiel financieel-economisch.
2018.06.01	Besluit goedkeuring biedingen aan gemeente Nieuwkoop en gemeente Kaag en Braassem.
2018.09.01	Besluit goedkeuring statutenwijziging.
2018.09.02	Besluit om invulling te geven aan artikel 15, lid 3 door gebruik te maken van de commissarissenpool van de VTW bij ontstentenis of belet van de gehele RvC.
2018.09.03	Besluit goedkeuring Reglement Financieel Beleid en Beheer.
2018.09.04	Besluit goedkeuring benoeming de heer F. van Rhooen als huurderscommissaris voor de duur van vier jaar.
2018.11.01	Besluit goedkeuring begroting 2019.
2018.11.02	Besluit goedkeuring prestatieafspraken met de gemeente Nieuwkoop en Kaag en Braassem.

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

- > De kwartaalrapportages;
- > De voortgang van nieuwbouwprojecten en de mogelijkheden voor nieuwe initiatieven;
- > De managementletter en het accountantsverslag;
- > Het plan van aanpak voor het nieuwe ondernemingsplan;
- > De besprekingen en contacten met de huurdersorganisatie Stichting Bewonersbelangen Aarwoude;
- > De besprekingen en contacten met de gemeenten Nieuwkoop en Kaag en Braassem;
- > De ontwikkelingen in de woningmarkt;
- > De samenwerking met collega woningcorporaties in of aansluitend op ons werkgebied, zoals Woningstichting Nieuwkoop, MeerWonen en Habeko Wonen.



10.3.2 Risicobeheersing en toezicht op verbindingen

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

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

10.3.3 Integriteit

De Raad van Commissarissen in haar geheel en de individuele leden ieder voor zich zijn van mening dat zij hun functies onafhankelijk, integer en conform de governancecode hebben uitgeoefend. Dat geldt ook voor de bestuurder. Er hebben zich geen aanwijzingen voorgedaan dat sprake zou zijn van handelingen die strijdig zijn met onze governance code of integriteit. Er hebben zich tevens geen (transacties met) tegenstrijdige belangen voorgedaan.

10.3.4 Relatie met stakeholders

Een open dialoog en constructieve samenwerking met de huurders is naast de verhuur van goede woningen met de daarbij behorende dienstverlening de essentie van waar een woningcorporatie voor moet staan. Bij Woondiensten Aarwoude zit dat in het DNA. In de vergaderingen van de Raad van Commissarissen worden de contacten met en de signalen van de huurders en de huurdersorganisatie stelselmatig besproken en gemonitord. De huurderscommissarissen vervullen hierin eveneens hun taak. Zij hebben in het verslagjaar tweemaal een bijeenkomst met de huurders bijgewoond. Ook met de andere stakeholders, waaronder de gemeenten, zijn de contacten en de samenwerking goed. In het eerste kwartaal van 2018 heeft een algemene stakeholdersbijeenkomst plaatsgevonden. De grote opkomst onderstreept de goede wisselwerking tussen WDA en stakeholders. De aanwezigheid van leden van de RvC bij dergelijke bijeenkomsten en bij officiële gelegenheden als bijvoorbeeld de oplevering van een nieuwbouwproject of het slaan van een eerste paal draagt bij aan het verstevigen van de relatie met de stakeholders.

10.3.5 Werkgeverschap

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

De heer D. (Danny) Visser is per 1 april 2017 aangesteld als directeur-bestuurder voor een periode van vier jaar (termijn overeenkomstig de Woningwet). Het functioneren van de heer Visser is in 2018 in het kader van de beoordelingscyclus beoordeeld. Hierbij worden zowel het Ondernemingsplan, de lijst met resultaatgebieden als het door de RvC vastgestelde Beoordelingskader gehanteerd en bespreekt de remuneratiecommissie het functioneren van de directeur-bestuurder met de Ondernemingsraad en het Managementteam. De eindbeoordeling voor de heer Visser over 2018 is positief. De RvC is tevreden over zijn functioneren.

Het totale vaste inkomen (inclusief vakantietoelage en eventuele eindejaarsuitkering en exclusief onkostenvergoeding en pensioenafdracht) van de directeur-bestuurder bedroeg in 2018 €103.202 en voldoet aan de Wet Normering bezoldiging Topfunctionarissen publieke en semipublieke sector (WNT). De WNT verbiedt bijzondere beloningen.

De heer Visser heeft de wens geuit in het kader van zijn professionalisering een studie privaatrecht aan de Erasmus Universiteit te willen volgen. De RvC heeft hiermee ingestemd. Met de directeur-bestuurder is een studieovereenkomst opgesteld. De heer Visser is inmiddels voortvarend met zijn opleiding bezig.

In het kader van de verplicht gestelde permanente educatie heeft de directeur-bestuurder in 2018 47 PE punten behaald.

10.4 Raad van Commissarissen

De Raad van Commissarissen van Woondiensten Aarwoude bestaat uit vijf leden. De samenstelling is gebaseerd op de vastgestelde profielschets die deel uitmaakt van het reglement van de RvC. Deze profielschets is in juni door de Raad geëvalueerd en waar nodig geactualiseerd. Op de website van WDA zijn het RvC reglement en de vastgestelde profielen gepubliceerd.

10.4.1 Samenstelling

De Raad van Commissarissen is per 31 december 2018 als volgt samengesteld.

Voorzitter:

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

Educatie

PE-punten in 2018	21
-------------------	----

Benoeming

Aanvang 1e termijn	20-01-2016
Einde huidige termijn	19-01-2020
Herbenoembaar	Ja

Rol

Lid remuneratiecommissie	Voorzitter (tot 04-09-18) en lid Remuneratiecommissie
Profiel	Bestuurlijk en volkshuisvesting
Deskundigheid	volkshuisvesting en woningmarkt, vastgoedontwikkeling en -strategie, waarde en rendement
Onafhankelijkheid	Ja

Leden:

Naam	A.H. Zwart
Geslacht	man
Woonplaats	Langeraar
Geboortejaar	1961
Hoofdfunctie	directeur-bestuurder Greenport Ontwikkelingsmaatschappij BV
Nevenfunctie(s)	voorzitter stichting Jong in het Groene Hart, lid ledenraad Rabobank Groene Hart Noord

Educatie

PE-punten in 2018	7
-------------------	---

Benoeming

Aanvang 1e termijn	06-09-2017
Einde huidige termijn	05-09-2021
Herbenoembaar	Ja

Rol

Profiel	Vastgoed
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)	-

Educatie

PE-punten in 2018	12
-------------------	----

Benoeming

Aanvang 1e termijn	Benoemd op voordracht van huurdersvertegenwoordiging op 22-11-2017
Einde huidige termijn	21-11-2021
Herbenoembaar	Ja

Rol

Lid remuneratiecommissie	Voorzitter Remuneratiecommissie
Profiel	juridisch
Deskundigheid	juridisch algemeen, bestuurlijk, governance en ontwikkeling
Onafhankelijkheid	ja

Naam

E.A. de Schipper

Geslacht	Vrouw
Woonplaats	Leiderdorp
Geboortejaar	1968
Hoofdfunctie	Directeur Financiën en Control bij het Defensie Ondersteunings Commando (Dosco)
Nevenfunctie(s)	-

Educatie

PE-punten in 2018	9
-------------------	---

Benoeming

Aanvang 1e termijn	25-04-2018
Einde huidige termijn	24-04-2022
Herbenoembaar	Ja

Rol

Profiel	Financiën en Control
Deskundigheid	Financieel algemeen, vastgoed en investeringen en governance
Onafhankelijkheid	Ja

Naam

F. van Rhoon

Geslacht	man
Woonplaats	Nijmegen
Geboortejaar	1960
Hoofdfunctie	Bestuurssecretaris en beleidsadviseur College van Bestuur ROC Rivor
Nevenfunctie(s)	Lid Raad van Toezicht samenwerkingsstichting Kans en Kleur Lid RvC woningcorporatie Plavei Didam

Educatie

PE-punten in 2018	6
-------------------	---

Benoeming

Aanvang 1e termijn	Benoemd op voordracht van huurdersvertegenwoordiging op 05-09-2018
Einde huidige termijn	04-09-2022
Herbenoembaar	Ja

Rol

Profiel	Volkshuisvesting
Deskundigheid	Volkshuisvestelijk, vastgoedontwikkeling en -beheer, samenwerking op terrein onderwijs, juridisch algemeen
Onafhankelijkheid	Ja

10.4.2 Deskundigheid en scholing

De leden van de Raad van Commissarissen zijn lid van de Vereniging van Toezichthouders in Woningcorporaties (VTW). Iedere commissaris dient te voldoen aan het Reglement Permanente Educatie van de VTW. De in 2018 behaalde PE punten zijn opgenomen in het overzicht in de vorige paragraaf. Alle leden van de Raad voldoen aan de vereisten.

10.4.3 Bezoldiging

De bezoldiging van de Raad van Commissarissen vindt plaats volgens de beroepsregeling Bezoldiging commissarissen die door de VTW is vastgesteld. In het navolgende schema is zowel de bezoldigingsgrondslag als de feitelijke bezoldiging per commissaris opgenomen:

GRONDSLAG BEZOLDIGING RAAD VAN COMMISSARISSEN WDA

	2018	2017
Aantal verhuureenheden per 1 januari	1975	1946
Aantal inwoners per 1 januari (bron: CBS)		
> Kaag & Braassem	26.625	26.374
> Nieuwkoop	28.269	27.914
Bezoldigingsklasse	C	C
VTW-beroepsregel, maximale bezoldiging		
> RvC-voorzitter	€12.650	€12.245
> RvC-lid	€8.450	€ 8.160
Bezoldiging conform bezoldigingsbeleid		
> J.W. Snik, voorzitter RvC tot 01.08.2018	€ 6.335	€ 10.500
> J.S. Duttenhofer, vice-voorzitter tot 01.07.2018	€ 3.500	€ 7.000
> A.W. Debets, voorzitter vanaf 05.09.18	€ 8.622	€ 7.000
> A.H. Zwart	€ 7.000	€ 7.000
> E.J. van Maarseveen	€ 7.000	€ 729
> E.A. de Schipper, vanaf 25.04.2018	€ 5.279	n.v.t.
> F. van Rhooon, vanaf 05.09.2018	€ 2.553	n.v.t.

Deze vergoedingen zijn exclusief BTW en exclusief reis- en onkostenvergoeding. 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, dan mag dit niet ten gunste komen van de commissaris zelf. In dat geval zal de commissaris de BTW niet declareren bij, dan wel terugbetalen aan WDA.

Het bezoldigingsbeleid wordt jaarlijks vastgesteld aan het einde van het jaar en gepubliceerd in het jaarverslag. Voor 2018 heeft de RvC besloten de eigen bezoldiging niet te indexeren en dus op hetzelfde niveau als het voorgaande jaar te houden. De over 2018 aan de commissarissen uitgekeerde bezoldiging is opgenomen in de jaarrekening. In november, heeft de RvC besloten de eigen bezoldiging voor 2019 te indexeren met 2,1%. Dit komt neer op een verhoging van € 150 voor de leden, respectievelijk € 225 voor de voorzitter.

10.4.4 Remuneratiecommissie

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

De remuneratiecommissie heeft geen besluitvormende bevoegdheden. De commissie bestaat uit mevrouw E.J. van Maarseveen (voorzitter) en de heer A.W. Debets. Tot zijn aftreden vormde de heer J.W. Snik samen met de heer A.W. Debets (als voorzitter) de commissie.

10.4.5 Auditcommissie

Woondiensten Aarwoude heeft geen separate auditcommissie.

10.4.6 Overleg met de Ondernemingsraad

Een vertegenwoordiging van de RvC is regelmatig aanwezig bij vergaderingen tussen de OR en de directeur-bestuurder. Tot haar aftreden vervulde mevrouw J.S. Duttenhofer deze functie. Haar taak is overgenomen door mevrouw E.A. de Schipper. Het eerste overleg tussen de OR en mevrouw Schipper was van verkennende aard en is positief ervaren.

10.4.7 Overleg met de huurdersorganisatie

Het contact met de huurdersorganisatie Stichting Bewonersbelangen Aarwoude (SBBA) verloopt in de regel via de commissarissen die op voordracht van de SBBA zijn benoemd. In 2017 werden twee nieuwe huurderscommissarissen benoemd: mevrouw E.J. van Maarseveen en de heer A.W. Debets. Doordat de heer Debets in september 2018 de voorzittersfunctie van de RvC van de heer Snik heeft overgenomen, moest een nieuwe huurderscommissaris worden geworven. Dit heeft in goede en constructieve samenwerking met de SBBA geleid tot het benoemen van de heer F. Van Rhooon als huurderscommissaris per 5 september 2018. De huurderscommissarissen wonen twee keer per jaar een vergadering van de SBBA bij. Dit jaar hebben de overleggen op 1 mei en 27 november plaatsgevonden. De overleggen worden zowel door de SBBA als de RvC als plezierig en constructief ervaren.

10.4.8 Zelfevaluatie

Begin december heeft de Raad zijn jaarlijkse zelfevaluatie gehouden. Daarbij is onder meer vastgesteld dat de Raad bestaat uit een uitgebalanceerd en ten opzichte van elkaar complementair team. De nieuw samengestelde Raad constateert dat bij de werving, selectie en aanstelling wat dat betreft de goede keuzes zijn gemaakt. Met ambitie wil en zal de Raad invulling geven aan haar toezichhoudende taak en aan een open, constructief kritische en spiegelende dialoog en discussie met de bestuurder. Enerzijds voortbouwend op het fundament dat door onze voorgangers in de afgelopen jaren is gelegd, anderzijds met nieuw elan en gericht op de toekomstige uitdagingen voor Woondiensten Aarwoude. De formele en informele afspraken en werkwijze rondom vergaderen en besluiten zijn opnieuw tegen het licht gehouden. De RvC ziet de toekomst met vertrouwen tegemoet.

Woubrugge, 18 april 2019

De Raad van Commissarissen van stichting Woondiensten Aarwoude:

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

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

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

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

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



Jaarrekening

11. Balans per 31 december

(na voorgestelde resultaatbestemming)

Balans (bedragen x € 1.000)	Ref.	2018	2017
Vaste activa			
<i>Immateriële vaste activa</i>	18.1		
Automatisering		-	2
<i>Vastgoedbeleggingen</i>	18.2		
DAEB vastgoed in exploitatie		303.040	261.859
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie		7.331	7.250
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden		10.111	10.571
DAEB vastgoed in ontwikkeling		8	17
		320.489	279.698
<i>Materiële vaste activa</i>			
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie		980	1.520
<i>Financiële vaste activa</i>	18.3		
Latente belastingvordering		179	347
Overige vorderingen			
		179	347
Som der vaste activa		321.649	281.566
Vlottende activa	18.4		
Voorraden		-	-
<i>Vorderingen</i>	18.5		
Huurdebiteuren		78	78
Gemeenten			
Belastingen en premies sociale verzekeringen		1.252	432
Overige vorderingen			1
Overlopende activa		129	106
		1.459	617
<i>Liquide middelen</i>	18.6	10.002	10.202
Som der vlottende activa		11.461	10.819
Totaal activa		333.110	292.385

	Ref.	2018	2017
Eigen vermogen	18.8		
Herwaarderingsreserve		205.359	167.849
Overige reserves		83.022	77.596
		288.381	245.445
Voorzieningen			
Voorziening onrendabele investering nieuwbouw			
Voorziening latente belastingverplichtingen			
Langlopende schulden	18.9		
Leningen overheid		758	786
Leningen kredietinstellingen		27.090	31.491
Verplichtingen uit hoofde van Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden		9.827	10.444
Overige schulden			
		37.674	42.721
Kortlopende schulden	18.10		
Schulden aan kredietinstellingen		4.429	2.417
Schulden aan de gemeente			7
Schulden aan leveranciers		225	389
Belastingen en premies sociale verzekeringen		1.566	471
Overige schulden		18	20
Overlopende passiva		816	917
		7.055	4.220
Totaal passiva		333.110	292.385

12. Winst- en verliesrekening over 2018

(x € 1.000)

	Ref.	Totaal 2018	Totaal 2017
Huuropbrengsten	20.1	13.794	13.499
Opbrengsten servicecontracten	20.2	237	229
Lasten servicecontracten	20.3	286-	307-
Overheidsbijdragen		-	-
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	20.4	2.931-	2.624-
Lasten onderhoudsactiviteiten	20.5	3.033-	3.108-
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	20.6	839-	634-
Netto resultaat exploitatie van vastgoedportefeuille		6.944	7.055
Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling		-	-
Lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling		-	-
Toegerekende organisatiekosten		-	-
Toegerekende financieringskosten		-	-
Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling		-	-
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	20.7	653	1.636
Toegerekende organisatiekosten	20.7	99-	104-
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	20.7	260-	1.290-
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille		295	242
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	20.8	28-	2
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	20.8	38.830	11.358
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	20.8	169	152
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop		-	-
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille		38.970	11.512
Opbrengst overige activiteiten	20.9	56	58
Kosten overige activiteiten	20.9	22-	20-
Netto resultaat overige activiteiten		34	38
Overige organisatiekosten	20.10	28-	25-
Kosten omtrent leefbaarheid	20.11	73-	74-
Waardeveranderingen van financiële vaste activa en van effecten		-	-
Opbrengst van vorderingen die tot de vaste activa behoren en van effecten		-	-
Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten	20.12	-	-
Rentelasten en soortgelijke kosten	20.12	1.237-	1.362-
Saldo financiële baten en lasten		1.236-	1.362-
TOTAAL VAN RESULTAAT VOOR BELASTINGEN		44.904	17.386
Belastingen	20.13	1.968-	1.235-
Resultaat uit deelnemingen		-	-
TOTAAL VAN RESULTAAT NA BELASTINGEN		42.936	16.151

13. Kasstroomoverzicht toegelaten instelling

(directe methode) (x € 1.000)

	Totaal 2018	Totaal 2017
1. (A) Operationele activiteiten		
Ontvangsten:		
1.1 Huren	13.834	13.485
1.1.1 Zelfstandige huurwoningen	13.421	13.062
1.1.3 Onzelfstandig wooneenheden	14	14
1.1.5 Intramuraal DAEB	347	358
1.1.7 Maatschappelijk onroerend goed	4	4
1.1.8 Bedrijfsmatig onroerend goed	44	44
1.1.9 Parkeervoorzieningen DAEB	4	4
1.2 Vergoedingen	237	242
1.4 Overige bedrijfsontvangsten	123	123
1.5 Ontvangen interest (uit operationele activiteiten)	-	-
<i>Saldo ingaande kasstromen</i>	14.194	13.850
Uitgaven:		
1.6 Erfpacht	-	-
1.7 Betalingen aan werknemers	1.149	1.083
1.8 Onderhoudsuitgaven	2.530	2.624
1.9 Overige bedrijfsuitgaven	1.806	1.627
1.10 Betaalde interest	1.317	1.385
1.11.a Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	170	12
1.11.b Verhuurderheffing	1.926	1.611
1.12 Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	6	6
1.13 Vennootschapsbelasting	1.505	1.709
<i>Saldo uitgaande kasstromen</i>	10.409	10.056
Totaal van kasstroom uit operationele activiteiten	3.786	3.793
2. (B) (Des)investeringsactiviteiten		
MVA ingaande kasstroom		
2.1 Verkoopontvangsten bestaande huur, woon- en niet woongelegenheden	545	1.489
2.2 Verkoopontvangsten woongelegenheden (VOV) na inkoop in dPi periode	651	772
2.4 Verkoopontvangsten grond	-	32
2.5 (Des) Investeringsontvangsten overig	106	27
<i>Ontvangsten uit hoofde van vervreemding van materiële vaste activa</i>	1.302	2.321
MVA uitgaande kasstroom		
2.6 Nieuwbouw huur, woon- en niet woongelegenheden	930	2.790
2.7 Woningverbetering, woon- en niet woongelegenheden	669	43
2.9 Aankoop, woon- en niet woongelegenheden	843	1.230
2.11 Aankoop woongelegenheden (VOV) voor doorverkoop	391	528
2.14 Investerings overig	37	-
<i>Verwerving van materiële vaste activa</i>	2.870	4.591
2.16 Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA	1.568-	2.271-
FVA		
2.19 Saldo in- en uitgaande kasstroom FVA	-	-
Totaal van kasstroom uit investeringsactiviteiten	1.568-	2.271-
3. Financieringsactiviteiten		
Ingaand		
3.1.1 Nieuwe te borgen leningen	-	-
Uitgaand		
3.2.1 Aflossing geborgde leningen	1.667	365
3.2.2 Aflossing ongeborgde leningen	750	26
Totaal van kasstroom uit financieringsactiviteiten	2.417-	392-
4.1 Toename/Afname van geldmiddelen	199-	1.131
Geldmiddelen aan het begin van de periode	10.202	9.071
Geldmiddelen aan het einde van de periode	10.002	10.202
Toename (afname van geldmiddelen)	199-	1.131

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 Vastgoedbeleggingen

DAEB-VASTGOED EN NIET-DAEB VASTGOED IN EXPLOITATIE

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

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

Het vastgoed in exploitatie wordt op objectniveau geassocieerd naar DAEB en niet-DAEB vastgoed, rekening houdend met de criteria van de Beschikking van de Europese Commissie d.d. 15 december 2009 aangaande de staatssteun voor toegelaten instellingen. DAEB vastgoed betreft conform deze criteria de woningen met een huurprijs per contractdatum tot aan de huurliberalisatiegrens en het maatschappelijk vastgoed. Maatschappelijk vastgoed is bedrijfsnonroerend goed dat wordt verhuurd aan maatschappelijke organisaties, waaronder zorg-, welzijn-, onderwijs- en culturele instellingen en dienstverleners en tevens is vermeld op de bijlage zoals deze is opgenomen in de EC-beschikking d.d. 15 december 2009. Niet-DAEB vastgoed omvat overeenkomstig de eerder genoemde criteria de woningen met een huurprijs per contractdatum boven de huurliberalisatiegrens en het bedrijfsmatig vastgoed (niet zijnde maatschappelijk vastgoed).

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

Waardering bij eerste verwerking

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

Waardering na eerste verwerking

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

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

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

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.

15.4 Materiële vaste activa

VASTGOED IN ONTWIKKELING BESTEMD VOOR EIGEN EXPLOITATIE

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

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

ONROERENDE EN ROERENDE ZAKEN TEN DIENSTE VAN DE EXPLOITATIE

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

Op de grond van het kantoorgebouw wordt niet afgeschreven.

ONROERENDE ZAKEN VERKOCHT ONDER VOORWAARDEN

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

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

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

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

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

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

15.5 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.

15.6 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 vervaardigingsprijs is geen rekening gehouden met afschrijvingen en bijzondere waardeverminderingen. De herwaarderingsreserve wordt bepaald per waarderingscomplex.

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

15.9 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 2018 110,3% (ultimo 2017: 115,8%). De beleidsdekkingsgraad bedraagt ultimo 2018 115,9% (ultimo 2017 113,4%). 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 dient jaarlijks een herstelplan bij DNB waarin wordt aangetoond hoe het pensioenfonds verwacht dat binnen tien jaar tijd de dekkingsgraad herstelt tot het niveau van de vereiste dekkingsgraad. Het bestuur heeft verder een financieel crisisplan opgesteld waarin is beschreven welke aanvullende maatregelen kunnen worden genomen om tijdig herstel mogelijk te maken. 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 2018 besloten de opgebouwde aanspraken van (gewezen) deelnemers en de ingegane pensioenen per 1 januari 2019 te verhogen met een gedeeltelijke toeslag. Er was ruimte voor een gedeeltelijke toeslag omdat de beleidsdekkingsgraad per eind oktober 2018 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 0,79%. De ambitie van het fonds was 1,70%. Voor actieve deelnemers is geen toeslag verleend, de afgesproken collectieve loonstijging van 1 augustus 2018 wordt volgend jaar meegenomen in het indexatiebesluit. In de periode 31 juli 2017 tot 31 juli 2018 was er namelijk geen sprake van een collectieve loonstijging.

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

15.10 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 aangegane verplichtingen waarvan de werkzaamheden nog niet zijn uitgevoerd op balansdatum worden verwerkt onder de niet uit de balans blijvende verplichtingen.

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

OVERIGE DIRECTE OPERATIONELE LASTEN EXPLOITATIE BEZIT

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

NETTO GEREALISEERD RESULTAAT VERKOOP VASTGOEDPORTEFEUILLE

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

Waardeveranderingen vastgoed portefeuille

NIET-GEREALISEERDE WAARDEVERANDERINGEN VASTGOEDPORTEFEUILLE

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

NIET-GEREALISEERDE WAARDEVERANDERINGEN VASTGOEDPORTEFEUILLE VERKOCHT ONDER VOORWAARDEN

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

LEEFBAARHEID

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

SALDO FINANCIËLE BATEN EN LASTEN

Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten

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

RENTELASTEN EN SOORTGELIJKE KOSTEN

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

BELASTINGEN

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 een 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.

PRIJSRISICO

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

KASSTROOMRISICO

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

VALUTARISICO

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

RENTERISICO

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

Met betrekking tot de vorderingen worden geen financiële derivaten met betrekking tot renterisico gecontracteerd. Met betrekking tot de vastrentende schulden (schulden aan kredietinstellingen) heeft Woondiensten Aarwoude geen renteswaps gecontracteerd.

KREDIETRISICO

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

LIQUIDITEITSRISICO

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

Per ultimo 2018 werd geen gebruik gemaakt van de beschikbare kredietfaciliteiten.

BESCHIKBAARHEIDSRISICO

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

Woondiensten Aarwoude heeft haar financiële meerjarenplan zodanig aangepast op deze maatregelen dat de beschikbaarheid van faciliteiten voor financiering en herfinanciering gecontinueerd wordt. Woondiensten Aarwoude voldoet in de meerjarenplanning aan de financiële kengetallen zoals deze door toezichthouders en ander financiële stakeholders worden gehanteerd. Doordat Woondiensten Aarwoude minder afhankelijk wil zijn van een beperkt aantal financiers is Woondiensten Aarwoude doorlopend op zoek naar andere bronnen voor lange termijn financiering. Woondiensten Aarwoude hanteert voorlopig nog steeds het eigen middelen beleid van het Waarborgfonds voor de Sociale Woningbouw en heeft daarvoor de mogelijkheid om niet-DAEB investeringen en aflossingen van niet-DAEB leningen te financieren uit de positieve operationele kasstroom en de aanzienlijke kasstromen verkopen uit bestaand bezit.

Tot en met 2018 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.

	Gehanteerde parameter	Mogelijke afwijking (bandbreedte)	Effect op de marktwaarde verhuurde staat (bandbreedte)
Disconteringsvoet	6,37%	-/- 0,5%	30.578.000
Mutatiekans	7,36%	+/+ 1,0%	10.023.000

Er zijn 2 scenario's doorgerekend om de gevoeligheid aan te geven van de betreffende parameter op de marktwaarde. Door de disconteringsvoet te verlagen met 0,5% neemt de marktwaarde met € 30,6 miljoen toe, door de mutatiekans te verhogen met 1,0% neemt de marktwaarde met € 10,0 miljoen toe. De beide parameters hebben daarmee een bijzondere invloed op de uitkomsten van de marktwaarde.

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

18.1 Immateriële vaste activa

(x €1.000)	Automatisering
<i>Stand 1 januari 2018</i>	
Verrijgings- of vervaardigingsprijs	208
Cumulatieve waardevermindering en afschrijvingen	206
Boekwaarden per 1 januari 2018	2
<i>Mutaties 2018</i>	
Investeringen	-
Afschrijvingen	2
Totaal mutaties	2
<i>31 december 2018</i>	
Verrijgingsprijzen	208
Cumulatieve waardeverminderingen en afschrijvingen	208
Boekwaarde	-

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:

(x €1.000)	DAEB vastgoed in exploitatie	niet-DAEB vastgoed in exploitatie	Totaal
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
Investeringen	973	-	973
Uitgaven na eerste waardering	-	-	-
Buitengebruikstellingen en afstotingen	133-	263-	396-
Overboeking van vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	875	-	875
Waardemutaties als gevolg van aanpassingen van de marktwaarde	39.467	343	39.810
Overige mutaties	-	-	-
Stand per 31 december 2018	303.040	7.331	310.370
Aanschafwaarde	102.084	3.899	105.983
Cumulatieve herwaarderingen	206.074	3.928	210.002
Cumulatieve waardeverminderingen	5.118-	496-	5.615-
Stand per 31 december 2018	303.040	7.331	310.370

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 2018 is gebruik gemaakt van de volgende parameters:

Parameters woongelegenheden per 31-12-2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024 e.v.
Prijsinflatie	2,50%	2,30%	2,20%	2,00%	2,00%	2,00%
Loonstijging	2,90%	2,80%	2,70%	2,50%	2,50%	2,50%
Bouwkostenstijging	5,90%	2,80%	2,70%	2,50%	2,50%	2,50%
Leegwaardestijging	6,35%	2,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Instandhoudingsonderhoud per vhe	€ 570 - € 1086					
Gem. mutatiekosten per vhe	€ 663 - € 883					
Gem. beheerskosten per vhe	€ 428 - € 436					

Gem.belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten per vhe	gemeente Kaag en Braassem 0,25% en gemeente Nieuwkoop 0,27%					
Verhuurdersheffing	0,561%	0,592%	0,593%	0,567%	0,567%	0,567%
Huurstijging boven prijsinflatie	1,00%	1,20%	1,30%	0,50%	0,50%	0,50%
Huurderving, als % van de huursom	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%
Gem. mutatiekans bij doorexploiteren per vhe	minimaal 2% en maximaal 50%					
Gem. mutatiekans bij uitponden	minimaal 2% en maximaal 50%					
Verkoopkosten bij uitponden	1,50%	1,50%	1,50%	1,50%	1,50%	1,50%
Gem. disconteringsvoet	5,6% - 6,96%					

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.

Parameters bedrijfsmatig en maatschappelijk vastgoed per 31-12-2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024 e.v.
Prijsinflatie	2,50%	2,30%	2,20%	2,00%	2,00%	2,00%
Instandhoudingsonderhoud per vhe	€ 5,40 of € 6,55 per m ² bvo					
Mutatieonderhoud per vhe	€ 9 of € 10,80 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	0,36%	0,36%	0,36%	0,36%	0,36%	0,36%
Disconteringsvoet	8,07-8,97%					

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

Parameters parkeergelegenheden per 31-12-2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024 e.v.
Prijsinflatie	2,50%	2,30%	2,20%	2,00%	2,00%	2,00%
Instandhoudingsonderhoud per vhe	€50 of € 166	€50 of € 166	€50 of € 166	€50 of € 166	€50 of € 166	€50 of € 166
Mutatieonderhoud per vhe	idem	idem	idem	idem	idem	idem
Marketing	0	0	0	0	0	0
Beheerskosten per vhe	€26 of €37	€26 of €37	€26 of €37	€26 of €37	€26 of €37	€26 of €37
Gem.belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten als % van de WOZ per vhe	0,24%	0,24%	0,24%	0,24%	0,24%	0,24%
Disconteringsvoet	6,3% - 6,39%					

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

DAEB VASTGOED IN ONTWIKKELING

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

(x €1.000)	Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie
<i>Stand per 31 december 2017</i>	
Verrijgingsprijzen	17
Cumulatieve waardeverminderingen	-
Stand per 31 december 2017	17
Mutaties 2018	
Investerings	930
Desinvesteringen	-
Overboeking sociaal - commercieel	-
Overboeking verkocht onder voorwaarden	-
Overboeking in ontwikkeling naar DAEB vastgoed in exploitatie	923-
Waardemutaties als gevolg van aanpassingen van de marktwaarde	-
Overige mutaties	17-
Totaal mutaties	10-
<i>31 december 2018</i>	
Verrijgingsprijzen	8
Cumulatieve waardeverminderingen	-
Stand per 31 december 2018	8

18.3 Financiële vaste activa

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

(x €1.000)	Latente belasting-vordering	Overig	Totaal
<i>Boekwaarde 1 januari 2018</i>			
	347	-	347
Mutaties			
Rente vrijval	-	-	-
Rente	-	-	-
Ontvangen bijdrage	-	-	-
Mutatie latenties	168-	-	168-
Totaal mutaties	168-	-	168-
<i>Boekwaarde 31 december 2018</i>			
	179	-	179

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

(x €1.000)	31-12-2018			31-12-2017		
	Opgenomen onder financiële vaste activa	Opgenomen onder vlottende activa	Niet verwerkt	Opgenomen onder financiële vaste activa	Opgenomen onder vlottende activa	Niet verwerkt
Voorwaartse verliescompensatie	-	-	-	-	-	-
Onroerend goed in exploitatie - verkopen	21-			19	-	-
Onroerend goed in exploitatie - afschrijvingspotentieel	207			333	-	-
Disagio leningportefeuille	-			-	-	-
Onroerend goed t.d.v. exploitatie	8-			6-	-	-
Immateriële vaste activa	1			1	-	-
	179			347	-	-

Voor verdiscontering toegepaste percentage:	31-12-2018	31-12-2017
Gemiddeld rentepercentage leningen	3,67%	3,87%
VPB correctie 25%	0,92%	0,97%
	2,75%	2,91%

18.4 Vlottende activa

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.

18.5 Vorderingen

(x €1.000)	31-12-2018	31-12-2017
Huurdebiteuren	78	78
Gemeenten	-	-
Belastingen en premies sociale verzekeringen	1.252	432
Overige vorderingen	-	1
Overlopende activa	129	106
	1.459	617

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 (x €1.000)	31-12-2018	31-12-2017
Huurdebiteuren	162	202
Voorziening dubieuze debiteuren	84	124
Totaal huurdebiteuren	78	78

Belastingen en premies sociale verzekeringen (x €1.000)	31-12-2018	31-12-2017
Omzetbelasting	-	-
Vennootschapsbelasting	1.252	432
Totaal belastingen en sociale premies	1.252	432

Overige vorderingen (x €1.000)	31-12-2018	31-12-2017
Overige huurdebiteuren	-	-
Overige	-	1
Totaal overige vorderingen	-	1

Overlopende activa (x €1.000)	31-12-2018	31-12-2017
Vooruitbetaalde assurantiepremie	60	59
Overlopende saldi servicekosten	52	42
Overige	17	4
Totaal overlopende activa	129	106

18.6 Liquide middelen

(x €1.000)	31-12-2018	31-12-2017
ABN AMRO Bank N.V.	9	-
ABN AMRO Bank N.V. spaartegoeden	8.007	8.007
Bank Nederlandse Gemeenten (BNG)	1.986	2.194
Kas	1	-
	10.002	10.202

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:

(x €1.000)	31-12-2018	31-12-2017
Stand per 31 december	167.849	156.131
Mutatie door herwaardering	37.629	11.836
Realisatie verkoop	118	118
Stand per 31 december	205.359	167.849

OVERIGE RESERVES

Het verloop van de overige reserves is als volgt:

(x €1.000)	31-12-2018	31-12-2017
Stand per 31 december	77.596	73.163
Winstverdeling over het jaar excl herwaardering	5.307	4.315
Overige mutaties	118	118
Stand per 31 december	83.022	77.596

In 2018 zijn geen woningen verkocht en zeven woningen teruggekocht onder voorwaarden.

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	37.629
Toevoeging overige reserves	5.307
Totaal	42.936

18.8 Voorzieningen

VOORZIENING ONRENDABELE INVESTERING NIEUWBOUW

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

(x €1.000)	31-12-2018	31-12-2017
Boekwaarde per 1 januari	-	84
Effect stelselwijziging	-	-
Terugname voorziening 2015 onrendabele investering 1 nieuwbouwproject Zevensprong te Nieuwkoop	-	84-
Boekwaarde per 31 december	-	-

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

18.9 Langlopende schulden

(x €1.000)	2018 looptijd korter dan vijf jaar	2018 looptijd langer dan vijf jaar	2018 totaal	2018 rentevoet	2017 totaal	2017 rentevoet
Leningen overheid	134	623	758	4,20%	786	4,24%
Leningen kredietinstellingen	7.091	19.999	27.090	3,66%	31.491	3,73%
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	-	9.827	9.827	0,00%	10.444	0,00%
Overige schulden	-	-	-	0,00%	-	0,00%
Totaal	7.225	30.449	37.674		42.721	

Aflossingsverplichtingen binnen 12 maanden na afloop van het jaar zijn opgenomen onder de kortlopende schulden. De aflossingsverplichting voor 2019 bedraagt ruim € 4,4 miljoen (2018: € 2.390.000,00).

De marktwaarde van de leningenportefeuille bedraagt € 42,6 miljoen

(x €1.000)	Leningen overheid	Leningen kredietinstellingen	Totaal
Stand per 1 januari 2018	813	33.881	34.693
Bij: nieuwe leningen	-	-	-
Af: aflossingen	27	2.390	2.417
Stand per 31 december 2018	786	31.491	32.277
Af: kortlopend deel	28	4.401	4.429
Langlopend deel per 31 december 2018	758	27.090	27.847

Bovenstaande bedragen zijn conform het leningenoverzicht per 31 december 2018.

Hieronder zijn begrepen leningen met een gemiddelde rente van 3,67% (2017: 3,87%, inclusief transitorisch rente).

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

De per 31 december 2018 door het WSW geborgde leningen bedragen in totaal € 31,4 miljoen.

VERPLICHTINGEN UIT HOOFDE VAN ONROERENDE ZAKEN VERKOCHT ONDER VOORWAARDEN

(x €1.000)	31-12-2018	31-12-2017
Stand per 1 januari		
Terugkoopverplichting ontstaan bij overdracht	10.444	11.393
Verminderings/vermeerderingen	-	-
	10.444	11.393
Mutaties:		
Verkochte woningen onder voorwaarden	-	-
Waardeverandering terugkoopverplichting na taxatie	672	612
Terugkoop woningen	1.290-	1.561-
Overige mutaties	-	-
	617-	949-
Stand per 31 december		
Terugkoopverplichting ontstaan bij overdracht	9.827	10.444
Verminderings/vermeerderingen	-	-
	9.827	10.444

In 2018 zijn 7 woningen teruggekocht en geen woning verkocht onder voorwaarden.

OVERIGE SCHULDEN

(x €1.000)	31-12-2018	31-12-2017
Stand per 1 januari	-	-
Toevoegingen	-	-
Aflossingen	-	-
Stand per 31 december	-	-

18.10 Kortlopende schulden

(x €1.000)	31-12-2018	31-12-2017
Schulden aan kredietinstellingen	4.429	2.417
Schulden aan gemeenten	-	7
Schulden aan leveranciers	225	389
Belastingen en premies sociale verzekeringen	1.566	471
Overige schulden	18	20
Overlopende passiva	816	917
	7.055	4.220

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

	31-12-2018	31-12-2017
Aflossingsverplichtingen leningen kredietinstellingen	4.429	2.417
Bank Nederlandse Gemeenten	-	-
	4.429	2.417

Schulden aan gemeenten

	31-12-2018	31-12-2017
Gemeente Kaag en Braassem	-	-
Gemeente Nieuwkoop	-	7
	-	7

Schulden aan leveranciers

	31-12-2018	31-12-2017
Schulden aan leveranciers	225	389

Belastingen en premies sociale verzekeringen

	31-12-2018	31-12-2017
Vennootschapsbelasting	1.535	421
Omzetbelasting	4	21
Loonbelasting	28	29
	1.566	471

Overige schulden (x €1.000)

	31-12-2018	31-12-2017
Terugkoopverplichting verkopen onder voorwaarden	-	-
Optieovereenkomsten nieuwbouw	-	-
Verlofuren personeel	14	17
Overige schulden	4	3
	18	20

Overlopende passiva (x €1.000)

	31-12-2018	31-12-2017
Rente	588	668
Vooruitontvangen huur	115	107
Overlopende passiva	-	-
Vooruitontvangen servicekosten	113	142
Reservering accountantskosten	-	-
Huur en servicekosten kantoor	-	-
	816	917

18.11 Niet in de balans opgenomen activa en verplichtingen**INVESTERINGSVERPLICHTINGEN**

Er zijn niet in de balans opgenomen verplichtingen voor nieuwbouwwoningen tot een bedrag van € 0,5 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 30 oktober 2018 is bericht ontvangen dat Woondiensten Aarwoude op basis van de prognosegegevens voor de jaren 2018 tot en met 2020 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 (2018) € 23,0 miljoen, (2019) € 24,2 miljoen en (2020) € 30,3 miljoen.

Het WSW heeft het obligotarief vastgesteld op 3,85% (2017: 3,85%) over de schuldrestant per 31 december 2018. Per 31 december 2018 bedraagt dit bedrag € 1,212 miljoen (2017: € 1,304 miljoen).

SANERINGSHEFFING

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

UITGESTELDE BELONINGEN PERSONEEL

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

(x €1.000)	31-12-2018	31-12-2017
12½-jarig dienstverband	4	3
25-jarig dienstverband	11	13
40-jarig dienstverband	14	12
Pensioengerechtigde leeftijd	21	19
Totaal uitgestelde beloningen personeel	50	47

18.12 Verbonden partijen

Als verbonden partij worden aangemerkt alle rechtspersonen waarover overheersende zeggenschap, gezamenlijke zeggenschap of invloed van betekenis kan worden uitgeoefend. Ook rechtspersonen die overwegende zeggenschap kunnen uitoefenen worden aangemerkt als verbonden partij. Ook de statutaire directieleden, andere sleutelfunctionarissen in het management van Woondiensten Aarwoude en nauwe verwanten zijn verbonden partijen. Er zijn in 2018 geen verbonden partijen.

19. Toelichting Splitsing DAEB en niet-DAEB

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

(x €1.000)	Ref.	Daeb 2018	Niet-Daeb 2018	Totaal 2018	Totaal 2017
Huuropbrengsten	20.1	13.401	393	13.794	13.499
Opbrengsten servicecontracten	20.2	227	10	237	229
Lasten servicecontracten	20.3	276-	10-	286-	307-
Overheidsbijdragen		-	-	-	-
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	20.4	2.912-	19-	2.931-	2.624-
Lasten onderhoudsactiviteiten	20.5	3.001-	32-	3.033-	3.108-
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	20.6	822-	17-	839-	634-
Netto resultaat exploitatie van vastgoedportefeuille		6.618	326	6.944	7.055
Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling		-	-	-	-
Lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling		-	-	-	-
Toegerekende organisatiekosten		-	-	-	-
Toegerekende financieringskosten		-	-	-	-
Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling		-	-	-	-
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	20.7	90	563	653	1.636
Toegerekende organisatiekosten	20.7	97-	2-	99-	104-
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	20.7	2-	258-	260-	1.290-
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille		9-	303	295	242
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	20.8	23-	5-	28-	2
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	20.8	38.487	343	38.830	11.358
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	20.8	13	155	169	152
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop		-	-	-	-
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille		38.477	494	38.970	11.512
Opbrengst overige activiteiten	20.9	56	-	56	58
Kosten overige activiteiten	20.9	22-	-	22-	20-
Netto resultaat overige activiteiten		34	-	34	38
Overige organisatiekosten	20.10	28-	-	28-	25-
Kosten omtrent leefbaarheid	20.11	72-	1-	73-	74-
Waardeveranderingen van financiële vaste activa en van effecten		-	-	-	-
Opbrengst van vorderingen die tot de vaste activa behoren en van effecten		-	-	-	-
Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten	20.12	-	-	-	-
Rentelasten en soortgelijke kosten	20.12	1.237-	-	1.237-	1.362-
Saldo financiële baten en lasten		1.236-	-	1.236-	1.362-
TOTAAL VAN RESULTAAT VOOR BELASTINGEN		43.784	1.121	44.904	17.386
Belastingen	20.13	1.688-	280-	1.968-	1.235-
Resultaat uit deelnemingen		-	-	-	-
TOTAAL VAN RESULTAAT NA BELASTINGEN		42.096	841	42.936	16.151

Conform RJ uiting 2019-1 het gesplitste kasstroomoverzicht.

	2018		2018		2017	
	DAEB	NDAEB	Totaal	Totaal		
(x €1.000)						
1. (A) Operationele activiteiten						
Ontvangsten:						
1.1 Huren	13.437	397	13.834	13.485		
1.1.1 Zelfstandige huurwoningen	13.071	350	13.421	13.062		
1.1.3 Onzelfstandig wooneenheden	14	-	14	14		
1.1.5 Intramuraal DAEB	347	-	347	358		
1.1.7 Maatschappelijk onroerend goed	4	-	4	4		
1.1.8 Bedrijfsmatig onroerend goed	-	44	44	44		
1.1.9 Parkeervoorzieningen DAEB	1	3	4	4		
1.2 Vergoedingen	227	10	237	242		
1.4 Overige bedrijfsontvangsten	123	-	123	123		
1.5 Ontvangen interest (uit operationele activiteiten)	-	-	-	-		
Saldo ingaande kasstromen	13.787	407	14.194	13.850		
Uitgaven:						
1.6 Erfpacht	-	-	-	-		
1.7 Betalingen aan werknemers	1.130	19	1.149	1.083		
1.8 Onderhoudsuitgaven	2.508	22	2.530	2.624		
1.9 Overige bedrijfsuitgaven	1.776	30	1.806	1.627		
1.10 Betaalde interest	1.295	22	1.317	1.385		
1.11.a Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	167	3	170	12		
1.11.b Verhuurderheffing	1.926	-	1.926	1.611		
1.12 Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	6	-	6	6		
1.13 Vennootschapsbelasting	1.480	25	1.505	1.709		
Saldo uitgaande kasstromen	10.287	121	10.409	10.056		
Totaal van kasstroom uit operationele activiteiten	3.499	286	3.786	3.793		
2. (B) (Des) investeringsactiviteiten						
MVA ingaande kasstroom						
2.1 Verkoopontvangsten bestaande huur, woon- en niet woongelegenheden	225	320	545	1.489		
2.2 Verkoopontvangsten woongelegenheden (VOV) na inkoop in dPi periode	-	651	651	772		
2.4 Verkoopontvangsten grond	-	-	-	32		
2.5 (Des) Investeringsontvangsten overig	106	-	106	27		
Ontvangsten uit hoofde van vervreemding van materiële vaste activa	331	971	1.302	2.321		
MVA uitgaande kasstroom						
2.6 Nieuwbouw huur, woon- en niet woongelegenheden	930	-	930	2.790		
2.7 Woningverbetering, woon- en niet woongelegenheden	669	-	669	43		
2.9 Aankoop, woon- en niet woongelegenheden	843	-	843	1.230		
2.11 Aankoop woongelegenheden (VOV) voor doorverkoop	-	391	391	528		
2.14 Investerings overig	6	31	37	-		
Verwerving van materiële vaste activa	2.448	422	2.870	4.591		
2.16 Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA	2.118-	549	1.568-	2.271-		
FVA						
2.19 Saldo in- en uitgaande kasstroom FVA	-	-	-	-		
Totaal van kasstroom uit investeringsactiviteiten	2.118-	549	1.568-	2.271-		
3. Financieringsactiviteiten						
Ingaand						
3.1.1 Nieuwe te borgen leningen	-	-	-	-		
Uitgaand						
3.2.1 Aflossing geborgde leningen	1.667	-	1.667	365		
3.2.2 Aflossing ongeborgde leningen	750	-	750	26		
Totaal van kasstroom uit financieringsactiviteiten	2.417-	-	2.417-	392-		
4.1 Toename/Afname van geldmiddelen	1.035-	835	199-	1.131		
Geldmiddelen aan het begin van de periode	10.202	-	10.202	9.071		
Geldmiddelen aan het einde van de periode	9.167	835	10.002	10.202		
Totaal (afname van) geldmiddelen	1.035-	835	199-	1.131		

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

De indirecte posten worden op basis aantal woningen DAEB (98%, 1951 van 1984 woningen) en aantal woningen niet-DAEB (2%, 33 van 1984 woningen) verdeeld tussen DAEB en niet-DAEB.

De niet-DAEB activiteiten bij Woondiensten Aarwoude hebben betrekking op 33 woningen en 2 bedrijfsruimten.

20. Toelichting op de winst- en verliesrekening functioneel model

20.1 Huuropbrengsten

(x €1.000)	Daeb 2018	Niet-Daeb 2018	Totaal 2018	2017
Te ontvangen netto huur	13.420	398	13.818	13.530
Af: Huurderving				
wegens leegstand	19	5	24	31
Totaal	13.401	393	13.794	13.499

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

(x €1.000)	Daeb 2018	Niet-Daeb 2018	Totaal 2018	2017
Gemeente Kaag en Braassem	7.858	276	8.134	8.060
Gemeente Nieuwkoop	5.543	117	5.660	5.439
	13.401	393	13.794	13.499

20.2 Opbrengsten servicecontracten

(x €1.000)	Daeb 2018	Niet-Daeb 2018	Totaal 2018	2017
Te ontvangen vergoedingen servicecontracten	228	10	238	229
Af: Derving				
a. wegens leegstand en oninbaarheid	1	-	1	-
Totaal vergoedingen	227	10	237	229

20.3 Lasten servicecontracten

(x €1.000)	Daeb 2018	Niet-Daeb 2018	Totaal 2018	2017
Service abonnement	41	1	42	52
Schoonmaakkosten	16	-	16	17
Energie en waterverbruik	131	2	133	134
VVE bijdragen	56	-	56	57
Verzekering	31	1	32	32
Overige	40-	6	34-	27-
Doorbelaste salariskosten inclusief sociale lasten en pensioen	27	-0	27	26
Overige indirecte kosten	14	-	14	16
Totaal	276	10	286	306

20.4 Lasten verhuur en beheeractiviteiten

(x €1.000)	Daeb 2018	Niet-Daeb 2018	Totaal 2018	2017
Aankoopkosten woningen VOV	27	3	30	47
Verhuurdersheffing	1.926	-	1.926	1.611
Doorbelaste salariskosten inclusief sociale lasten en pensioen	611	10	621	588
Overige indirecte kosten	348	6	354	378
Totaal	2.912	19	2.931	2.624

20.5 Lasten onderhoudsactiviteiten

(x €1.000)	Daeb 2018	Niet-Daeb 2018	Totaal 2018	2017
Onderhoudsuitgaven (niet cyclisch)	639	13	652	727
Onderhoudsuitgaven (cyclisch)	1.869	9	1.878	1.898
Dekking uren medewerker onderhoud	67-	-	67-	69-
Indirecte kosten	560	10	570	552
Totaal	3.001	32	3.033	3.108
De onderhoudsuitgaven zijn te verdelen in:				
Planmatig onderhoud	1.869	9	1.878	1.898
Mutatie onderhoud	261	1	262	409
Klachten onderhoud	381	9	390	318
Dekking uren medewerker onderhoud	67-	-	67-	69-
Doorbelaste salariskosten inclusief sociale lasten en pensioen	357	6	363	336
Overige indirecte kosten	200	7	207	216
Totaal	3.001	32	3.033	3.108

20.6 Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

(x €1.000)	Daeb 2018	Niet-Daeb 2018	Totaal 2018	2017
Belastingen	541	12	553	539
Bijdrage Autoriteit Woningcorporaties	14	0	14	12
Bijdrage saneringsfonds	153	3	156	
Verzekeringen	39	-	39	38
Contributie	16	-	16	17
Overige directe exploitatielasten	59	1	60	28
Totaal	822	17	839	634

20.7 Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille

(x €1.000)	Daeb 2018	Niet-Daeb 2018	Totaal 2018	2017
Opbrengst verkopen bestaand bezit	225	575	800	1.986
Verkoopkosten	3	7	10	18
<i>Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille</i>	<i>222</i>	<i>568</i>	<i>790</i>	<i>1.968</i>
Doorbelaste salariskosten inclusief sociale lasten en pensioen	62	1	63	63
Overige indirecte kosten	35	1	36	41
<i>Toegerekende organisatiekosten</i>	<i>97</i>	<i>2</i>	<i>99</i>	<i>104</i>
<i>Marktwaaarde verkochte vastgoedportefeuille</i>	<i>133</i>	<i>263</i>	<i>396</i>	<i>1.290</i>
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	8-	303	295	574

20.8 Waardeveranderingen vastgoedportefeuille

(x €1.000)	Daeb 2018	Niet-Daeb 2018	Totaal 2018	2017
Afwaardering projectkosten	17-	0	17-	0
Waardeverandering onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	6-	5-	11-	2
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	23-	5-	28-	2
Herwaardering in verband met marktwaarde	38.487	343	38.830	11.358
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	38.487	343	38.830	11.358
Waardeverandering onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	70	771	841	764
Waardeverandering verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	56-	616-	672-	612-
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille VOV	14	155	169	152
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	38.477	493	38.970	11.512

20.9 Netto resultaat overige activiteiten

(x €1.000)	Daeb 2018	Niet-Daeb 2018	Totaal 2018	2017
Vergoeding administratiekosten en beheervergoeding	36	-	36	21
Opbrengst diversen	20	-	20	37
Opbrengst overige activiteiten	56	-	56	58
Doorbelaste salariskosten inclusief sociale lasten en pensioen	14	-	14	12
Overige indirecte kosten	8	-	8	8
Kosten overige activiteiten	22	-	22	20
Netto resultaat overige activiteiten	34	-	34	38

20.10 Overige organisatiekosten

(x €1.000)	Daeb 2018	Niet-Daeb 2018	Totaal 2018	2017
Doorbelaste salariskosten inclusief sociale lasten en pensioen	18-	-	18-	15-
Overige indirecte kosten	10-	-	10-	10-
	28-	-	28-	25-

20.11 Kosten omtrent Leefbaarheid

(x €1.000)	Daeb 2018	Niet-Daeb 2018	Totaal 2018	2017
Mens gerelateerde leefbaarheid	6-	-	6-	6-
Doorbelaste salariskosten inclusief sociale lasten en pensioen	43-	-	43-	41-
Overige indirecte kosten	23-	1-	24-	26-
	72-	1-	73-	74-

20.12 Financiële baten en lasten

(x €1.000)	Daeb 2018	Niet-Daeb 2018	Totaal 2018	2017
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	-	-	-	-
Rente langlopende schulden:				
- Leningen overheid	34-	-	34-	35-
- Leningen kredietinstellingen	1.196-	-	1.196-	1.317-
- Overige schulden		-	-	-
Rente kortlopende schulden:				
- Overige schulden	7-	-	7-	10-
Rentelasten	1.237-	-	1.237-	1.362-
Saldo financiële baten en lasten	1.237-	-	1.237-	1.362-

20.13 Belastingen

(x €1.000)	Daeb 2018	Niet-Daeb 2018	Totaal 2018	2017
Acute belastingen boekjaar	1.112-	280-	1.392-	1.328-
Acute belastingen voorgaande jaren	408-	-	408-	-
Mutatie latente belastingen	168-	-	168-	93
	1.688-	280-	1.968-	1.235-

20.14 Overige

ACCOUNTANTSHONORARIA

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

2018 (x €1.000)	PWC	MAZARS	Deel Advies
Onderzoek van de jaarrekening		61	
Andere controleopdrachten			
Adviesdiensten op fiscaal terrein	51		3
Andere niet-controle diensten			
	51	61	3

2017 (x €1.000)	PWC	MAZARS	Deel Advies
Onderzoek van de jaarrekening	13	51	
Andere controleopdrachten			
Adviesdiensten op fiscaal terrein	38		-
Andere niet-controle diensten			
	51	51	-

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 accountant-organisaties). 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

(x €1.000)	Daeb 2018	Niet-Daeb 2018	Totaal 2018	2017
Lonen en salarissen	885	14	899	862
Sociale lasten	134	2	136	117
Pensioenlasten	112	2	114	104
	1.130	19	1.149	1.082

Het gemiddeld aantal fte bedroeg gedurende het boekjaar 2018 13,05 (2017: 12,24)

De personeelskosten zijn als volgt gealloceerd: (x €1.000)	Daeb 2018	Niet-Daeb 2018	Totaal 2018	2017
Lasten servicekosten	27	-	27	26
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	611	10	621	588
Lasten onderhoudsactiviteiten	357	6	363	336
Toegerekende organisatiekosten (vastgoed in ontwikkeling)	-	-	-	-
Toegerekende organisatiekosten (verkoopactiviteiten)	62	1	63	63
Overige organisatiekosten	73	2	75	69
	1.130	19	1.149	1.082

21. Overige informatie

21.1 Werknemers

Gedurende het jaar 2018 had de corporatie gemiddeld 15 werknemers in dienst (2017: 14). Hiervan was niemand werkzaam in het buitenland (2017: 0).

21.2 Wet normering bezoldiging topfunctionarissen

WNT-verantwoording 2018 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 2018 € 110.000,00 (bezoldigingsklasse C Woningcorporaties).

	2018
Aantal verhuureenheden per 1 januari	1.975
Aantal inwoners per 1 januari (bron: CBS)	
> Kaag & Braassem	26.625
> Nieuwkoop	28.269
Bezoldigingsklasse	C

Hieronder zijn de bezoldigingen van topfunctionarissen in beeld gebracht voor 2018:

1a. Leidinggevende topfunctionarissen

bedragen x € 1	D. Visser
Functiegegevens	Directeur-bestuurder
Aanvang en einde functievervulling in 2018	1/1- 31/12
Deeltijdfactor (in fte)	1,0
Dienstbetrekking?	Ja
Bezoldiging	
Beloning plus belaste onkostenvergoeding	88.424
Beloningen betaalbaar op termijn	14.778
Subtotaal	103.202
Individueel toepasselijke bezoldigings-maximum	110.000
-/- Onverschuldigd betaald bedrag	-
Totaal bezoldiging 2018	103.202
Reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	N.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	N.v.t.

Gegevens 2017	
Functiegegevens	Directeur-bestuurder
Aanvang en einde functievervulling in 2017	1/4- 31/12
Deeltijdfactor 2017 (in fte)	1,0
Dienstbetrekking	Ja
Beloning plus belaste onkostenvergoeding	65.402
Beloningen betaalbaar op termijn	10.862
Subtotaal	76.264
Individueel toepasselijke bezoldigings-maximum	79.863
Totaal bezoldiging 2017	76.264

1c. Toezichthoudende topfunctionarissen

bedragen x € 1	J.W. Snik	A.W. Debets	A.W. Debets	J.S. Duttenhofer
Functiegegevens	[VOORZITTER]	[LID]	[VOORZITTER]	[VICE-VOORZITTER]
Aanvang en einde functievervulling in 2018	1/1 - 31/7	1/1 - 31/7	1/8 - 31/12	1/1 - 30/6
Bezoldiging				
Totale bezoldiging	6.335	4.179	4.443	3.500
Individueel toepasselijke bezoldigings-maximum	9.584	6.389	6.916	5.455
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	-	-	-	-
Reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	n.v.t	n.v.t	n.v.t	n.v.t
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	n.v.t	n.v.t	n.v.t	n.v.t
Gegevens 2017				
Functiegegevens	[VOORZITTER]	[LID]	[VOORZITTER]	[VICE-VOORZITTER]
Aanvang en einde functievervulling in 2017	1/1 - 31/12	20/1 - 31/12	n.v.t.	1/1 - 31/12
Bezoldiging				
Totale bezoldiging	10.717	7.117	-	7.000
Individueel toepasselijke bezoldigings-maximum	15.900	10.600	-	10.600

bedragen x € 1	A.H. Zwart	E.J. van Maarseveen	E.A. de Schipper	F. Rhoon
Functiegegevens	[LID]	[LID]	[LID]	[LID]
Aanvang en einde functievervulling in 2018	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/4 - 31/12	1/9 - 31/12
Bezoldiging				
Totale Bezoldiging	7.000	7.143	5.279	2.553
Individueel toepasselijke bezoldigings-maximum	11.000	11.000	8.288	3.543
-/- Onverschuldigd betaald bedrag en nog niet terugontvangen bedrag	-	-	-	-
Reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	n.v.t	n.v.t	n.v.t	n.v.t
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	n.v.t	n.v.t	n.v.t	n.v.t
Gegevens 2017				
Functiegegevens	[LID]	[LID]	[LID]	[LID]
Aanvang en einde functievervulling in 2017	5/9 - 31/12	21/11 - 31/12	n.v.t	n.v.t
Bezoldiging				
Totale bezoldiging	2.236	746	-	-
Individueel toepasselijke bezoldigings-maximum	3.427	1.191	-	-

In 2018 zijn geen uitkeringen verricht aan topfunctionarissen en (gewezen) topfunctionarissen wegens beëindiging van het dienstverband.

21.4 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

Er zijn in 2019 tot op heden geen woningen teruggekocht.

Woubrugge, april 2019

Woondiensten Aarwoude

Directeur-bestuurder,

drs. D. Visser w.g.

Raad van Commissarissen

Voorzitter,

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

Lid

ir. A.H. Zwart w.g.

Lid

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

Lid

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

Lid

mr. F. van Rhooen w.g.

22. Overige gegevens

22.1 Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

Aan: de Raad van Commissarissen van Stichting Woondiensten Aarwoude

Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening 2018

ONS OORDEEL

Wij hebben de jaarrekening 2018 van Stichting Woondiensten Aarwoude te Woubrugge gecontroleerd.

Naar ons oordeel geeft de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening een getrouw beeld van de grootte en de samenstelling van het vermogen van Stichting Woondiensten Aarwoude op 31 december 2018 en van het resultaat over 2018 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 2018;
2. de winst- en verliesrekening over 2018; 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.

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

Wij vestigen de aandacht op de grondslagen voor balanswaardering van DAEB en niet-DAEB vastgoed in exploitatie zoals opgenomen in de jaarrekening pagina 57. Hierin staat beschreven dat Stichting Woondiensten Aarwoude een deel van haar vastgoed in exploitatie op grond van artikel 35 lid 2 van de Woningwet in overeenstemming met bijlage 2 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 (verslagjaar 2018) in het huidige en het voorgaande boekjaar waardeert tegen actuele waarde onder toepassing van de basisversie van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde. Ons oordeel is niet aangepast als gevolg van deze aangelegenheid.

BENADRIUKING VAN DE UITGANGSPUNTEN VAN DE BELEIDSWAARDE

Wij vestigen de aandacht op de toelichting op de beleidswaarde van activa in exploitatie zoals opgenomen in de jaarrekening op pagina 33 en 34. Hierin staan de voornaamste uitgangspunten van de beleidswaarde beschreven alsmede dat de invulling van dit waardebegrip in de komende jaren nog nader wordt uitgewerkt, waardoor de beleidswaarde in de komende jaren zal kunnen afwijken ten opzichte van het verslagjaar 2018. Ons oordeel is niet aangepast als gevolg van deze aangelegenheid.

NALEVING ANTICUMULATIEBEPALING WNT NIET GECONTROLEERD

In overeenstemming met het Controleprotocol WNT 2018 hebben wij de anticumulatiebepaling, bedoeld in artikel 1.6a WNT en artikel 5, lid 1, sub j Uitvoeringsregeling WNT, niet gecontroleerd. Dit betekent dat wij niet hebben gecontroleerd of er wel of niet sprake is van een normoverschrijding door een leidinggevende topfunctionaris vanwege eventuele dienst-

betrekkingen als leidinggevende topfunctionaris bij andere WNT-plichtige instellingen, alsmede of de in dit kader vereiste toelichting juist en volledig is.

Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen andere informatie

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

- > een bestuurlijk en volkshuisvestelijk verslag, samengesteld uit de volgende hoofdstukken:
 - Voorwoord;
 - Betaalbaarheid en geschiktheid;
 - Beschikbaarheid;
 - Sociale problematiek;
 - Samenwerking;
 - Interne organisatie;
 - Geldstromen;
 - Risicoprofiel en risicomanagement;
 - Algemeen;
 - Financiële gegevens
 - Verslag van de Raad van Commissarissen over het jaar 2018
- > 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.

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.

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

ONZE VERANTWOORDELIJKHEDEN VOOR DE CONTROLE VAN DE JAARREKENING

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

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

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

Wij hebben deze accountantscontrole professioneel kritisch uitgevoerd en hebben waar relevant professionele oordeelsvorming toegepast in overeenstemming met de Nederlandse controlestandaarden, 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, 25 juni 2019

MAZARS ACCOUNTANTS N.V.

w.g. drs. F. Mazerier RA

23. Kengetallen

Boekjaar	2018	2017	2016	2015	2014
Gegevens woningbezit					
Zelfstandige woonegelegenheden					
Sociaal	1.951	1.941	1.901	1.891	1.819
Commercieel	33	34	45	52	64
	1.984	1.975	1.946	1.943	1.883
Onzelfstandige woonegelegenheden					
Zorgplaatsen in zorgcomplex	24	24	24	24	-
Woonwagendstandplaatsen	8	8	8	8	8
	32	32	32	32	8
	2.016	2.007	1.978	1.975	1.891
Garages	4	4	4	4	4
Parkeerplaatsen	6	6	6	6	6
Woningen in beheer	-	1	1	1	1
Bedrijfsruimten	3	3	3	3	3
	2.029	2.021	1.992	1.989	1.905
Woningen verkocht onder voorwaarden	53	61	71	76	81
WOZ waarde per woning	€ 180.690	171.845	170.520	165.215	178.050
Marktwaarde per woning	€ 156.437	136.257	130.576	121.714	-
Bedrijfswaarde per woning	€ 58.780	49.201	55.199	55.923	-
Aanschafwaarde per woning	€ 53.419	52.643	51.546	51.354	-
Mutaties woningbezit:					
- Aantal opgeleverde woningen	6	28	5	60	-
- Aantal opgeleverde parkeerplaatsen	-	-	-	-	-
- Aantal aangekochte woningen	5	10	4	5	2
- Aantal verkochte woningen	2	9	6	5	18
- Aantal uit voorraad genomen woningen ivm sloop	-	-	-	-	44
Aantal woningen naar prijsklasse:					

Boekjaar	2018	2017	2016	2015	2014
Goedkoop	222	243	265	279	288
Betaalbaar	1.281	1.248	1.131	1.088	835
Duur	362	390	381	410	696
> huurtoeslaggrens DAEB	86	60	124	114	-
> huurtoeslaggrens niet-DAEB	33	34	45	52	64
Kwaliteit					
Aantal reparatieverzoeken per woning	0,85	0,78	0,81	0,57	0,75
Aantal gevallen mutatieonderhoud per woning	0,05	0,07	0,07	0,10	0,08
Kosten niet planmatig onderhoud per woning	€ 323	362	294	344	256
Kosten planmatig onderhoud per woning	€ 932	945	956	452	523
Totaal onderhoud per woning	€ 1.255	1.307	1.250	795	779
Het verhuren van woningen					
Mutatiegraad	4,94	7,44	6,78	10,29	7,81
Huurachterstand in % van de jaarhuur	0,57%	0,58%	0,46%	0,55%	0,54%
Huurderving in % van de jaarhuur	0,17%	0,23%	0,17%	0,52%	1,14%
Financiële continuïteit					
Solvabiliteit	86,57	83,95	82,44	78,43	41,17
Liquiditeit : current ratio	1,62	2,56	3,56	1,34	2,31
quick ratio	1,62	2,56	3,56	1,34	2,31
netto werkkapitaal x € 1.000,00	4.406	6.599	7.024	3.393	8.112
Rentabiliteit eigen vermogen	14,89	6,58	9,92	4,36	7,26
Rentabiliteit vreemd vermogen	2,77	2,90	3,03	3,16	2,80
Rentabiliteit totale vermogen	13,26	5,99	8,71	4,10	4,64
Rentelast in % van het eigen vermogen	0,43%	0,55%	0,64%	0,83%	3,71%
Interne financiering per woning	€ 142.548	119.988	114.084	104.441	17.478
Cash-flow per woning	€ 21.686	8.208	11.722	4.743	2.842
Loan to value	10,40%	12,89%	13,81%	17,54%	68,37%
ICR	3,87	3,74	3,50	3,67	3,33

Boekjaar	2018	2017	2016	2015	2014
Balans en winst- en verliesrekening					
Per woning					
Eigen vermogen	€ 145.353	124.276	117.828	106.305	22.358
Huur opbrengsten	€ 6.953	6.835	6.826	6.425	6.095
Overige bedrijfslasten	€ 3.687	3.495	3.423	2.880	3.418
Per saldo betaalde rente	€ 623	690	755	883	829
Resultaat	€ 21.641	8.178	11.687	4.633	1.624
Personeelsbezetting einde boekjaar					
a. Technisch	6	6	6	6	6
b. Administratief	9	7	9	9	9
c. Aantal F.T.E.	13,4	12,1	13,8	13,8	13,8

