



TOEKOMSTBESTENDIG

JAARVERSLAG EN JAARREKENING 2016



WOONDIENSTEN AARWOUDE

Inhoud

Jaarverslag

Voorwoord	3
1. Betaalbaarheid en geschiktheid	5
2. Beschikbaarheid	9
3. Sociale problematiek	13
4. Samenwerking	15
5. Interne organisatie	22
6. Geldstromen	25
7. Risicoprofiel en Risicomanagement	28
8. Algemeen	35
9. Financiële gegevens	38
10. Verslag van de Raad van Commissarissen over het jaar 2016	48

Jaarrekening

11. Balans per 31 december 2016	84
12. Winst- en verliesrekening over 2016	86
13. Kasstroomoverzicht toegelaten instelling	87
14. Algemene toelichting	90
15. Grondslagen voor waardering van activa en passiva	97
16. Grondslagen voor de resultaatbepaling	107
17. Toelichting kasstroomoverzicht	114
18. Toelichting op de balans	116
19. Toelichting op de winst- en verliesrekening functioneel model	148
20. Overige informatie	157
21. Overige gegevens	164
22. Kengetallen	167

Voorwoord



2016 was een jaar waarin veel bereikt is. Samen met onze belangrijkste stakeholders hebben we hard gewerkt en dat is niet zonder resultaat gebleven. Misschien wel het mooiste resultaat dat we boekten waren de prestatieafspraken in Kaag en Braassem. Het lukte de gemeente, de huurdersorganisaties en de beide corporaties om gezamenlijk een ambitieus pakket aan maatregelen, ambities en afspraken neer te leggen.

Deze prestatieafspraken zorgen voor meerwaarde voor de woningzoekenden en huurders in de gemeente. Een constructieve samenwerking, gebaseerd op openheid en wederkerigheid hebben gezorgd voor een breed gedragen resultaat.

In de afgelopen jaren hebben corporaties veel vrijkomende sociale huurwoningen nodig gehad om

statushouders te huisvesten. Dat was noodzakelijk om mensen die gevlucht zijn voor geweld in hun eigen land de kans te geven om in Nederland een nieuw bestaan op te bouwen. Een belangrijke verantwoordelijkheid waaraan woningcorporaties hun bijdrage leveren. Maar tegelijkertijd heeft de grote instroom van statushouders er ook voor gezorgd dat er relatief weinig woningen beschikbaar kwamen voor de reguliere woningzoekenden. Voor starters en doorstromers is het dus al geruime tijd zeer moeilijk om aan een woning te komen.

De enige echte oplossing voor deze situatie is zorgen dat er snel meer nieuwe sociale huurwoningen bijkomen in ons werkgebied. Samen met de gemeenten hebben we daarom nieuwbouwplannen ontwikkeld. Gezamenlijke inspanningen en een gedeelde visie op de problematiek hebben er voor gezorgd dat er in de komende jaren grote aantallen nieuwe, levensloopgeschikte sociale huurwoningen aan de voorraad toegevoegd gaan worden.

Die gedeelde visie is in de beide gemeenten tastbaar geworden in de woonvisies die zijn vastgesteld. In beide gemeenten zijn de corporaties en de huurdersorganisaties nauw betrokken geweest bij de totstandkoming van de woonvisies. Daardoor zijn het niet alleen inhoudelijk sterke woonvisies geworden, maar zijn het ook visies die breed gedragen worden.

Tot slot was 2016 ook het jaar waarin Rogier van der Laan zijn vertrek bij Woondiensten Aarwoude aankondigde. Na elf jaar verruilt hij Woondiensten Aarwoude voor Woningbedrijf Velsen. Ik wil dit voorwoord daarom graag besluiten met een woord van dank aan Rogier voor zijn inzet voor de volkshuisvesting in Nieuwkoop en Kaag en Braassem en zijn betrokkenheid bij onze huurders.

Danny Visser
directeur-bestuurder



1. Betaalbaarheid en geschiktheid

Huurverhogingen gematigd

In de jaren 2013 en 2014 heeft Woondiensten Aarwoude de inkomensafhankelijke huurverhoging voor alle inkomenscategorieën onverkort toegepast. In 2015 zijn Woondiensten Aarwoude en Stichting Bewonersbelangen Aarwoude (SBBA) om de tafel gegaan om te komen tot een gezamenlijke regeling van huurverhogen die scheefwoners stimuleert te verhuizen, maar die tegelijkertijd huurders met een laag inkomen en een hoge huurprijs ontziet.

2015 was het eerste jaar waarin Woondiensten Aarwoude huurmatiging heeft toegepast voor huurders met een inkomen dat tot de doelgroep behoort. In 2016 is deze lijn doorgezet. Huurders met een doelgroepinkomen en een hoge sociale huurprijs hebben in 2016 geen huurverhoging gehad. Als gevolg van dit gematigde huurbeleid zijn er zeer weinig bezwaarschriften tegen de huurverhoging ingediend.

Aanvangshuren fors verlaagd

In 2016 heeft Woondiensten Aarwoude het passend toewijzen ingevoerd. De corporatie heeft haar aanvangshurenbeleid zodanig vormgegeven dat

65% van de vrijkomende sociale huurwoningen een huurprijs onder de aftoppingsgrens krijgt en 30% een huurprijs boven de aftoppingsgrens. Bij 5% van de woningen geldt een hogere huurprijs voor mensen uit de secundaire doelgroep en een lagere huurprijs voor mensen uit de primaire doelgroep. Dit laatste gebeurt bij levensloopbestendige woningen die voor iedereen toegankelijk moeten blijven, ongeacht de inkomenscategorie.

Het nieuwe aanvangshurenbeleid heeft een positief advies van SBBA gekregen. Gemiddeld zijn de aanvangshuren € 70,- per maand lager dan voorheen.

Groot onderhoud betonwoningen Leimuiden

In het voorjaar van 2016 is het groot onderhoud aan de 24 betonwoningen in Leimuiden gestart. In de zomer van datzelfde jaar zijn de werkzaamheden afgerond. De woningen zijn inmiddels niet meer te herkennen. Ze hebben een nieuw en fris uiterlijk gekregen en zijn grondig geïsoleerd. Door de ingreep hebben de woningen nu gemiddeld een energielabel A.

Omvang woningbezit stabiel

Op 1 januari 2016 had Woondiensten Aarwoude 1.944 woningen in bezit. In 2016 is de omvang van het woningbezit van Woondiensten Aarwoude nagenoeg gelijk gebleven.

Vijf sociale huurwoningen Zevensprong

In mei 2016 heeft Woondiensten Aarwoude vijf nieuwe sociale huurwoningen opgeleverd in 'de Zevensprong' in het dorp Nieuwkoop. Deze vijf sociale huurwoningen zijn de eerste van Woondiensten Aarwoude in de kern Nieuwkoop. Het nieuwe wijkje ligt aan de rand van het dorp, waardoor de bewoners van deze nieuwe woonwijk vanuit hun achtertuin zo het prachtige natuurgebied 'Ruygeborg' inwandelen. Alle woningen hebben een sociale huurprijs.

In 2016 zijn vier Koopgarantwoningen door Woondiensten Aarwoude teruggekocht, waarvan drie in de sociale verhuur zijn genomen en één woning vrij is verkocht. Daarnaast zijn in 2016 vijf woningen verkocht, waarvan vier grote, luxe vrije sector huurappartementen en één voormalige Koopgarantwoning. In 2016 zijn geen woningen gesloopt.

Woningbezit Woondiensten Aarwoude 2016	Aantal
Omvang woningbezit 1 januari 2016	1.943
Oplevering nieuwbouw Clausplein, Nieuwkoop	5
Aankoop Koopgarantwoningen t.b.v. sociale verhuur	4
Verkoop vrije sectorwoningen	6
Omvang woningbezit ultimo 2016	1.946

Levensloopgeschiktheid van de woningportefeuille

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

Woondiensten Aarwoude wil in de komende jaren vooral inzetten op de bouw van levensloopgeschikte appartementen en de bouw van comfortwoningen. Deze woningen hebben niet alleen een woonkamer en een keuken beneden, maar hebben ook de slaapkamer en badkamer op de begane grond. Op de eerste verdieping is een tweede slaapkamer aanwezig, maar is er ook mogelijkheid om een derde slaapkamer te realiseren.

Daarmee is dit type woning geschikt voor mindervaliden, ouderen, starters, gezinnen en bijna alle andere doelgroepen.

In 2016 heeft Woondiensten Aarwoude veel energie gestoken in de voorbereidingen voor verschillende bouwprojecten waar de gewenste woningen gebouwd kunnen worden. In 2016 is een start gemaakt met de bouw van 28 comfortwoningen in Vivero in Langeraar. Dit project, genaamd Quadrant, zal medio 2017 opgeleverd worden.

Naast dit concrete bouwplan is Woondiensten Aarwoude voornemens om woningen te gaan bouwen op de locaties Damstaete Langeraar en Middelweg Ter Aar. In de gemeente Kaag en Braassem wil Woondiensten Aarwoude gaan bouwen op de locaties Connexion in Leimuiden, Van Egmond in Woubrugge en op een nader te bepalen locatie in Hoogmade. Daarnaast wil de corporatie woningen afnemen in Leimuiden-West en in het Centrumplan Leimuiden. Over deze locaties zijn nog geen onvoorwaardelijke overeenkomsten gesloten.



2. Beschikbaarheid

Doorstroming binnen de woningportefeuille

In 2015 heeft Woondiensten Aarwoude een recordjaar gehad op het gebied van doorstroming. Als gevolg van verschillende bouwprojecten die opgeleverd werden, stroomden grote aantallen zittende huurders door van eengezinswoningen naar levensloopgeschikte woningen. In 2016 heeft Woondiensten Aarwoude slechts vijf nieuwbouwwoningen opgeleverd. Dit werkt door in de doorstroming. In 2016 zijn er nauwelijks huurders doorgestroomd.

Quadrant Langeraar

Begin 2015 heeft Woondiensten Aarwoude een plan gelanceerd om in het dorp Langeraar 20 nieuwe sociale huurwoningen van het type comfortwoningen te bouwen. Inmiddels is het te bouwen aantal woningen opgeschroefd naar 28. Deze woningen worden gebouwd in vier verschillende varianten van de comfortwoning. Alle 28 woningen zijn levensloopgeschikt. In december 2016 heeft de starthandeling voor het project plaatsgevonden. Verantwoordelijk wethouder Elkhuizen heeft de lichtjes ontstoken in een tien meter hoge kerstboom op het kerkplein in Langeraar. Als de bouw volgens planning verloopt kunnen de woningen medio 2017 opgeleverd worden.

Woondiensten Aarwoude is in december gestart met een wervingscampagne voor huurders. Deze campagne is volledig gericht op het creëren van maximale doorstroming in de sociale huurvoorraad.

Centrumplan Leimuiden

Sinds 2015 is Woondiensten Aarwoude gesprekspartner en potentiële afnemer van woningen in het Centrumplan Leimuiden. In 2016 hebben er verschillende gesprekken plaatsgevonden tussen Smits Bouwbedrijf en de corporatie over het centrumplan. In eerste instantie richten de gesprekken zich op de afname van appartementen in het noordelijk deel van het plangebied.

Smits heeft inmiddels uitgewerkte ontwerpen gemaakt van de te bouwen woningen in het plan en deze voldoen aan onze wensen. Tussen Woondiensten Aarwoude en Smits bouwbedrijf zijn nog geen overeenkomsten getekend. Onder de juiste condities wil Woondiensten Aarwoude in 2017 een contract aangaan met Smits Bouwbedrijf.

Leimuiden-West

Woondiensten Aarwoude ziet kansen om in Leimuiden-West nieuwe woningen van het type comfortwoning af te nemen. De ontwikkelaar (ViBu) heeft een overeenkomst met de gemeente gesloten en het voorontwerp bestemmingsplan is inmiddels ter inzage gelegd.

Connexionlocatie Leimuiden

Een van de kansrijke locaties in de gemeente Kaag en Braassem om extra sociale huurwoningen te bouwen in het kader van het plan Extra Sociale Woningbouw (ESW) is de Connexionlocatie in Leimuiden. Op de locatie van deze oude busremise kunnen 25 tot 40 appartementen worden gebouwd. De locatie kent echter wel enkele planologische uitdagingen die eerst overwonnen moeten worden. In 2016 heeft de gemeenteraad van Kaag en Braassem besloten om voor deze locatie een Participatietraject (TOP) te starten. Dit traject zal vermoedelijk begin 2017 van start gaan.

In het TOP-traject worden de omwonenden en andere belanghebbenden betrokken om te bezien in hoeverre en op welke manier hun bezwaren meegenomen of weggenomen kunnen worden in het uiteindelijke plan. De gemeente en Woondiensten Aarwoude geloven in

inspraak aan de voorkant in plaats van bezwaar aan de achterkant van het proces.

Van Egmondlocatie Woubrugge

De zogeheten Van Egmondlocatie, die gelegen is naast het kantoor van Woondiensten Aarwoude, staat op de nominatie van de gemeente Kaag en Braassem om in het kader van de ESW-plannen als bouwlocatie voor sociale huurwoningen te dienen. Woondiensten Aarwoude heeft voorgesteld om hier circa 20 comfortwoningen te bouwen.

In 2016 heeft de gemeente nader onderzoek gedaan naar de locatie. Hieruit is gebleken dat de locatie goed geschikt is voor woningbouw. In 2017 zal de gemeente het participatietraject voor belanghebbenden (TOP) opstarten.

Damstaete Langeraar

In 2016 zijn de voorbereidingen getroffen voor de aanpassing van het bestemmingsplan voor de locatie Damstaete in Langeraar. De gemeente Nieuwkoop heeft in 2016 hard gewerkt aan de voorbereidingen van een nieuw bestemmingsplan om woningbouw op deze locatie mogelijk te maken.

Middelweg Langeraar

In 2016 zijn ook de voorbereidingen getroffen voor de aanpassing van het bestemmingsplan voor de locatie Middelweg in Ter Aar. De bestemmingsplanprocedure van deze locatie loopt naar verwachting gelijk op met de procedure voor Damstaete.

Terugkoop Koopgarantwoningen

Het aantal Koopgaranteigenaren dat hun woning te koop aanbiedt aan Woondiensten Aarwoude loopt op. Dit heeft grotendeels te maken met de aantrekkende woningmarkt waardoor veel mensen door willen verhuizen naar een andere woning. Een groot gedeelte van de teruggekochte woningen wordt na terugkoop in de sociale verhuur genomen. In 2016 werden vier woningen teruggekocht.

Verkoop woningen

In 2016 zijn er geen sociale huurwoningen verkocht. Wel zijn er zes andere woningen verkocht. Het ging om voormalige vrije sector huurappartementen en één voormalige Koopgarantwoning die verkocht werden. Alle verkochte woningen passen niet bij de wensportefeuille van Woondiensten Aarwoude omdat ze niet geschikt zijn voor exploitatie als sociale huurwoning.

Vestia bezit

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

3. Sociale problematiek



Huurachterstanden

De aanpak van sociale problematiek bij huurders is één van de speerpunten van Woondiensten Aarwoude voor de komende jaren. Huurachterstanden zijn vaak een indicatie dat er grotere problemen spelen bij huurders. In 2015 is Woondiensten Aarwoude gestart met een gezamenlijke en integrale aanpak van de huurachterstanden, gekoppeld aan het voorkomen van huisuitzettingen.

Convenant voorkoming huurachterstanden en huisuitzettingen

In 2016 is Woondiensten Aarwoude gestart met gesprekken met haar partners in het maatschappelijk middenveld om te komen tot een convenant ter voorkoming van huisuitzettingen. In 2016 hebben er op initiatief van de corporatie meerdere bijeenkomsten plaatsgevonden waarbij partners hebben gewerkt aan afspraken die de onderlinge samenwerking moeten bevorderen. Eén van de doelstellingen is om sociale-, psychische- en/of financiële problemen in een vroeg stadium te detecteren en aan te pakken, voordat ze mensen boven het hoofd gegroeid zijn. Naar verwachting zal het convenant in 2017 getekend worden.



4. Samenwerking

Gemeente Kaag en Braassem

De samenwerking in de gemeente Kaag en Braassem is in december 2016 tot een hoogtepunt gekomen met het ondertekenen van nieuwe prestatieafspraken. Deze ambitieuze set afspraken is gemaakt en ondertekend door de gemeente, de beide huurdersorganisaties en de beide corporaties in Kaag en Braassem.

In 2015 lieten de gemeente en de twee lokale corporaties al een breed woningmarktonderzoek uitvoeren. Dit onderzoek is in het najaar van 2015 opgeleverd en vormde de opmaat naar de nieuwe prestatieafspraken.

In 2016 heeft de gemeente gewerkt aan haar woonagenda (woonvisie). De corporaties en de huurders waren betrokken bij de totstandkoming van de woonagenda, wat heeft gezorgd voor een breed gedragen woonagenda.

Na de vaststelling van de woonagenda zijn de vijf partijen direct begonnen aan het maken van prestatieafspraken. Onder leiding van een externe begeleider hebben twee intensieve sessies plaatsgevonden waarin partijen veel onderwerpen hebben besproken. Thema's als betaalbaarheid,

beschikbaarheid, duurzaamheid en sociaal maatschappelijke problematiek stonden als onderwerpen op de agenda. Het is de vijf partijen gelukt om op alle onderwerpen afspraken te maken. Op 14 december 2016 zijn de afspraken in het gemeentehuis in Roelofarendsveen ondertekend.

Naast de bovenstaande onderwerpen heeft de Extra Sociale Woningbouw (ESW) veelvuldig op de agenda gestaan in 2016. Dit extra bouwprogramma is ontstaan als gevolg van de grote instroom van statushouders. Door deze instroom kwamen de afgelopen jaren namelijk maar zeer weinig woningen beschikbaar voor regulier woningzoekenden. Om de oplopende wachtlijsten te bestrijden, hebben de gemeente en de corporaties er voor gekozen om samen het ESW programma op te tuigen.

Uitvoering prestatieafspraken Kaag en Braassem

In 2016 heeft Woondiensten Aarwoude op alle onderwerpen waarover prestatieafspraken met de gemeente Kaag en Braassem zijn gemaakt, een bijdrage geleverd. Deze bijdragen staan allemaal in het teken van het verwezenlijken van het lokale volkshuisvestingsbeleid.

Allereerst heeft Woondiensten Aarwoude inbreng geleverd voor de nieuwe woonagenda van de gemeente Kaag en Braassem. Dit document schetst de ambities op het terrein wonen voor de komende jaren. De corporatie heeft in 2016 een grote bijdrage geleverd aan het huisvesten van statushouders in de gemeente. Daardoor is het contingent in 2016 volledig gehaald. In 2016 heeft de corporatie geen aanleiding gehad om lokaal maatwerk in te zetten. Het lokaal maatwerk dient primair om de doorstroming in de sociale voorraad te bevorderen. Woondiensten Aarwoude past het lokaal maatwerk primair toe bij nieuwbouw.

Woondiensten Aarwoude heeft bijgedragen aan het realiseren van 30% sociale woningbouw in de gemeente. In 2016 zijn er vooral veel plannen gestart, die in de komende jaren moeten leiden tot meer sociale huurwoningen in de gemeente. Een deel van deze plannen zijn gemeentelijke grondexploitaties, maar Woondiensten Aarwoude zet daarnaast ook in op het participeren in private bouwinitiatieven, zoals het Centrumplan in Leimuiden en de ontwikkeling in Leimuiden-West.



Woondiensten Aarwoude heeft het initiatief genomen om de samenwerking met het maatschappelijk middenveld te verbeteren. De corporatie zag aanleiding om de samenwerking te verbeteren omdat zij steeds vaker sociaal-maatschappelijke problematiek signaleert.

In 2016 heeft Woondiensten Aarwoude samen met de partners in het middenveld gewerkt aan de totstandkoming van een set afspraken ter voorkoming van huisuitzetting en ter bevordering van vroegsignalering van problemen. Deze afspraken zullen in een convenant tussen de partijen vastgelegd worden. De gemeente en Woondiensten Aarwoude hebben ook in 2016 hun bouw- en onderhoudsplannen onderling afgestemd conform de prestatieafspraken. Bij het groot onderhoud aan de 24 betonwoningen in Leimuiden werd constructief samengewerkt in het integraal aanpakken van de openbare ruimte rondom de woningen.

Tot slot hebben de gemeente, de corporaties en de huurdersorganisaties samen nieuwe prestatieafspraken ondertekend in 2016. Deze afspraken zijn per 1 januari 2017 van kracht. In het volgende volkshuisvestingsverslag zal Woondiensten Aarwoude haar bijdrage verantwoorden aan de hand van de systematiek van de nieuwe prestatieafspraken.

[Gemeente Nieuwkoop](#)

De gemeente Nieuwkoop heeft, net als de gemeente Kaag en Braassem in 2016 een nieuwe Woonvisie vastgesteld. De gemeente heeft de corporaties en de huurdersorganisatie nauw betrokken bij het maken van

de Woonvisie. Dit heeft geresulteerd in een compacte, heldere Woonvisie die door alle partijen onderschreven wordt. In 2016 hebben de gemeente en de lokale corporaties gewerkt aan de voorbereidingen voor bouwplannen voor nieuwe sociale huurwoningen. Partijen willen graag zo snel mogelijk zorgen voor een uitbreiding van de sociale woningvoorraad om de olopende wachtlijsten te bestrijden. Ook in Nieuwkoop heeft de instroom van grote aantallen statushouders gezorgd voor lagere slaagkansen voor regulier woningzoekenden.

[Prestatieafspraken Nieuwkoop](#)

In het najaar is de Woonvisie door de gemeenteraad vastgesteld waarna de gemeente, de lokale corporaties en de huurdersorganisaties direct zijn begonnen met gesprekken over prestatieafspraken. Ondanks de inzet van alle partijen bleek er te weinig tijd te zijn om nog in 2016 tot een set gedragen prestatieafspraken te komen. Partijen hebben het voornemen uitgesproken om in 2017 te gaan werken aan nieuwe prestatieafspraken. Woondiensten Aarwoude heeft nog lopende prestatieafspraken met de gemeente Nieuwkoop, die vernieuwd kunnen worden met het oog op de actualiteiten.

Dorpsraden

Woondiensten Aarwoude heeft goede relaties met alle dorpsraden binnen haar werkgebied. Met de dorpsraden wordt regelmatig gesproken over zeer uiteenlopende thema's. Naast concrete bouwplannen zijn 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 gericht op het verwezenlijken van gezamenlijke doelen.

In Langeraar is samengewerkt met de dorpsraad Rondom de Plassen. Het plan voor 20 nieuwe sociale huurwoningen dat Woondiensten Aarwoude eerder samen met de dorpsraad lanceerde, is in 2016 omgezet in een concreet bouwplan voor 28 nieuwe, levensloopgeschikte sociale huurwoningen. In 2016 is een start gemaakt met de bouw van deze woningen. Ook met de dorpsraad Leimuiden is in 2016 overleg gevoerd.

De besprekingen hadden als onderwerp het nieuwe centrumplan, maar ook over bijvoorbeeld het onderhoud aan de betonwoningen.

Met de dorpsraad Woubrugge is onder andere gesproken over concrete zaken als de 'Van Egmondlocatie'.

Met de dorpsraad Hoogmade is gesproken over de mogelijkheden voor bouw van nieuwe sociale huurwoningen. Hierbij heeft Woondiensten Aarwoude aangegeven graag woningen van het type comfortwoning toe te willen voegen in Hoogmade, omdat dit type woning ontbreekt in het dorp.

Collega corporaties

Woondiensten Aarwoude heeft in 2016 in meerdere dossiers samengewerkt met de collega corporaties Woningstichting Nieuwkoop en MeerWonen. In beide gemeenten waren de corporaties samen met de gemeenten partners in het maken van de Woonvisies. Daarnaast is er in veel bestuurlijke dossiers onderlinge afstemming gezocht. Woondiensten Aarwoude heeft al jaren een gezamenlijke wachtdienstregeling met Woningstichting Nieuwkoop.

In 2016 is deze vernieuwd, waarbij de corporaties nog steeds samenwerken. De nieuwe gezamenlijke klachtencommissie van Woondiensten Aarwoude en Woningstichting Nieuwkoop is in 2015 van start gegaan en heeft ook in 2016 gefunctioneerd.

In 2016 heeft Woondiensten Aarwoude ook samenwerking gezocht met collega-corporatie Habeko Wonen. De corporaties zien mogelijkheden om bijvoorbeeld op het gebied van techniek en beleidsontwikkeling van elkaars kennis gebruik te maken.

[Overige partners en samenwerkingsverbanden](#)

De directeur-bestuurder van Woondiensten Aarwoude was in 2016 bestuurslid van het Platform Woningcorporaties Holland Rijnland. Hij is ook bestuurslid van Holland Rijnland Wonen, de organisatie die de regionale woonruimteverdeling uitvoert via Woningnet Holland Rijnland.

[Zorgaanbieders](#)

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

[Huurdersorganisatie](#)

Na het drukke jaar 2015, was 2016 voor de Stichting Bewonersbelangen Aarwoude (SBBA) een nog drukker jaar. In het afgelopen jaar zijn er twee adviesaanvragen ingediend bij SBBA en heeft er vier keer regulier overleg plaatsgevonden tussen SBBA en Woondiensten Aarwoude. Op de volgende onderwerpen is advies gevraagd in het afgelopen jaar:

- Jaarlijks bod aan gemeenten
- Huurverhoging 2016

Naast deze onderwerpen hebben de leden van SBBA veelvuldig deelgenomen aan overleggen met de gemeenten. De beide processen om te komen tot prestatieafspraken hebben veel tijd in voorbereiding en aanwezigheid bij vergaderingen gevraagd van de leden. Woondiensten Aarwoude heeft in 2016 haar waardering uitgesproken voor de tijd en energie die de leden van SBBA hebben geïnvesteerd. Naast het feit dat SBBA bij alle overleggen aanwezig is geweest heeft SBBA altijd een constructieve houding gehad jegens alle andere partijen. De huurdersorganisatie heeft laten zien zeer goed ingelezen te zijn in de onderwerpen die spelen op lokaal niveau. Daarmee heeft de inzet van SBBA een grote, positieve bijdrage geleverd aan de resultaten die bereikt zijn in 2016.



5. Interne organisatie

Efficiency

Woondiensten Aarwoude heeft de afgelopen jaren actief ingezet op de reductie van bedrijfslasten. In de afgelopen jaren is het ook goed gelukt om de bedrijfslasten te verlagen. Op dit moment doet Woondiensten Aarwoude het werk met slechts 13,8 FTE. Deze inspanningen hebben geresulteerd in een A oordeel in de benchmark van 2016. Woondiensten Aarwoude was de meest efficiënte lokale corporatie in Holland Rijnland. De bedrijfslasten van Woondiensten Aarwoude behoren tot de laagste van Nederland.

Financiële positie

Mede als gevolg van de lage bedrijfslasten is Woondiensten Aarwoude een financieel gezonde corporatie. De corporatie heeft een lage schuldenpositie en een goed onderhouden en kwalitatief hoogwaardig woningbezit.

Zowel het ministerie als ook het WSW zijn positief over de financiële positie van Woondiensten Aarwoude. Daarnaast zijn de processen en de controle goed op orde.

Beleidsontwikkeling

In 2016 heeft Woondiensten Aarwoude gewerkt aan het ontwikkelen van nieuw beleid op verschillende thema's. In 2015 is het nieuwe ondernemingsplan van Woondiensten Aarwoude vastgesteld. In 2016 is dit ondernemingsplan op meerder terreinen verder uitgewerkt in uitvoeringsbeleid.

Een concreet voorbeeld hiervan is het uitvoeringsplan voor het strategisch voorraadbeleid dat in 2016 is opgesteld. Hierin heeft Woondiensten Aarwoude op detailniveau vastgelegd hoe de keuzes uit het ondernemingsplan uitwerken in de praktijk.

Naast beleid dat gericht is op techniek heeft Woondiensten Aarwoude ook een slag gemaakt met het verder uitwerken van haar ambities op het gebied van sociaal beheer, het voorkomen van huisuitzettingen en het vroegtijdig signaleren van problemen bij huurders.

Afbouw niet-DAEB portefeuille

In 2013 heeft Woondiensten Aarwoude besloten te gaan werken aan het afbouwen van het niet-DAEB-bezit. Hieronder vallen vooral vrije sectorhuurwoningen. De omvang van het niet-DEAB-bezit was al zeer beperkt,

maar Woondiensten Aarwoude heeft toch besloten om deze portefeuille zo ver mogelijk af te bouwen. In 2016 heeft Woondiensten Aarwoude enkele vrije sectorwoningen afgestoten

Daarnaast zijn er in 2016 Koopgarantwoningen teruggekocht ten behoeve van de sociale portefeuille. Deze woningen zijn na terugkoop grotendeels ingezet als sociale huurwoning.

Ondernemingsraad

In 2016 heeft er vier keer regulier overleg plaatsgevonden tussen de OR en de directeur-bestuurder van Woondiensten Aarwoude.



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.

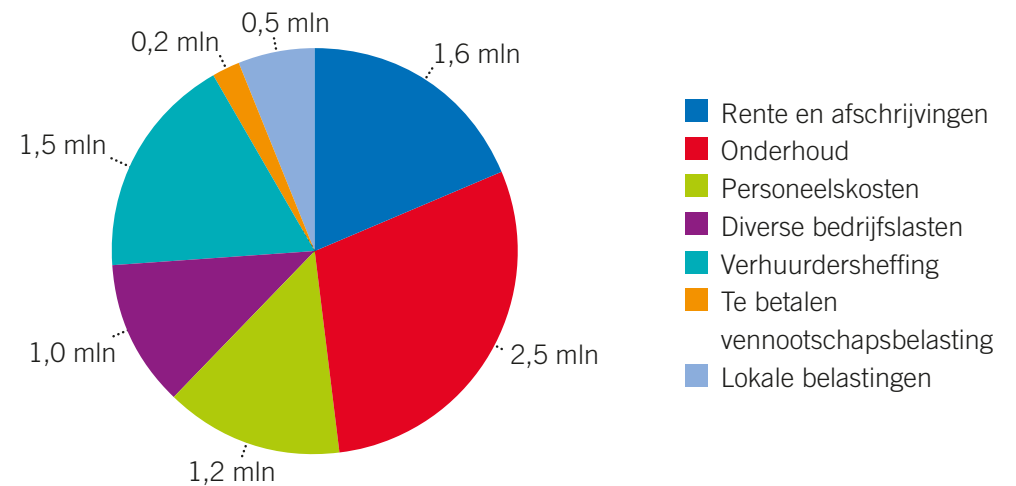
Aan de uitgavenkant

Woondiensten Aarwoude gaf in 2016 circa 7,5 miljoen euro uit aan:

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

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

Uitgaven Woondiensten Aarwoude naar categorie

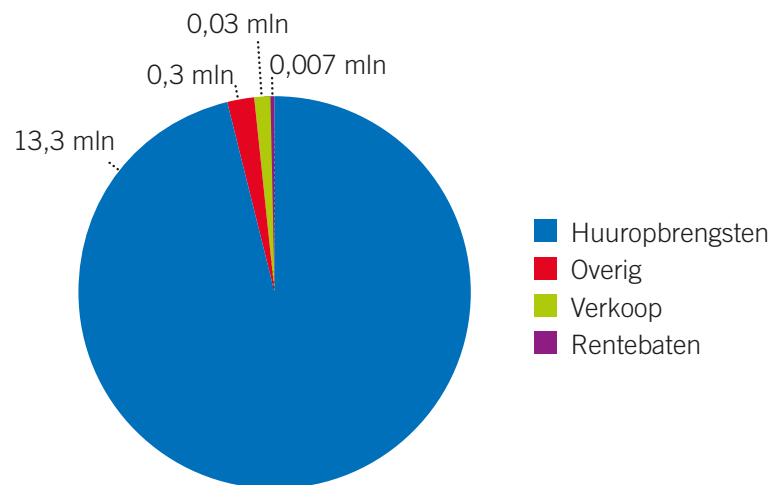


Aan de inkomstenkant

Woondiensten Aarwoude ontving in 2016 circa 13,6 miljoen euro inkomsten aan:

- circa 13,3 miljoen euro aan huuropbrengsten
- circa 0,3 miljoen euro aan overige opbrengsten
- circa 0,007 miljoen euro aan rentebaten
- circa 0,03 miljoen euro aan opbrengsten van verkochte woningen

Inkomsten Woondiensten Aarwoude naar categorie



Jaarresultaat

In 2016 heeft Woondiensten Aarwoude zes woningen getransporteerd. Dit waren zes vrije verkoopwoningen. De verkoop van de woningen heeft per saldo 73.000 euro opgeleverd. Woondiensten Aarwoude zet de verkoopopbrengst in om de investeringen in nieuwbouw die in het ondernemingsplan zijn opgenomen zo veel mogelijk door te laten gaan.

De komende jaren

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

7. Risicoprofiel en Risicomanagement

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

Risicobereidheid

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

Naast de schaal van de organisatie is van belang dat Woondiensten Aarwoude opereert in een sterke woningmarkt. 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 ook van die kant Woondiensten Aarwoude zich op dit moment 'zorgeloos' richt op de verhuur van het DAEB-bezit. Uit de woningmarktonderzoeken die zijn gedaan, blijkt ook dat er in de komende jaren geen krimp van de doelgroep zal optreden in de woningmarkt, maar eerder sprake zal zijn van groei.

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

name waar het betreft 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 die wij verhuren te krijgen, maar biedt de woningen tegen een sociale huurprijs aan. Dit beleid heeft tot gevolg dat ook niet de maximale inkomsten verkregen worden die bij een ander, meer commercieel gericht, beleid gerealiseerd kunnen worden. Een commerciële belegger zal kiezen voor de aanpak die de hoogste opbrengst oplevert, of dit nu een verhuur- of verkoopbeleid is, maakt daarin niet zo veel uit. Doordat de woningen langdurig beschikbaar gehouden worden voor sociale verhuur, en daarbij wordt ook nog eens een lagere dan maximale huurprijs gevraagd, krijgt de corporatie nooit de maximale verhuur- of verkoopopbrengst voor deze woningen.

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

Projectontwikkeling

Zoals onder de risicobereidheid reeds aangegeven, is Woondiensten Aarwoude risicomijdend. Ook bij de projectontwikkeling (nieuwbouw) komt dit duidelijk naar voren. Woondiensten Aarwoude legt zich, zoals reeds genoemd, niet vast op verplichtingen voordat zij volledig tevreden is met de beheersbare risico's van het project.

Om tot een totaalplaatje en compleet vooruitzicht te komen, wordt bij de projectontwikkeling een risicoanalyse van het project vanuit verschillende gezichtspunten gemaakt. Hierbij wordt onder andere gekeken naar hoe het project bijdraagt aan de totale portefeuille, hoe het risico van leegstand van het project is en wat de ontwikkeling bijvoorbeeld voor het imago van Woondiensten Aarwoude doet. Hiermee wordt

geprobeerd de keuze voor het al dan niet ontwikkelen van een bepaald project op een bewuste, afgewogen manier te maken.

Daar waar het gaat om het directe risico wat Woondiensten Aarwoude loopt bij projectontwikkeling, speelt verder nog dat actief geprobeerd wordt om met haar samenwerkingspartners tot een zodanige samenwerkingsvorm te komen waar het risico voor de corporatie, en daarmee voor het maatschappelijk belang, zo klein mogelijk is. Dit doet de corporatie bijvoorbeeld door de keuze voor de samenwerkingsvorm en de manier waarop projecten aanbesteden worden. Gezien de gestelde doelstelling ('missie'), richt Woondiensten Aarwoude zich bij projectontwikkeling alleen op sociale huurwoningen. Hierdoor heeft zij geen afzetrisico voor koopwoningen. Daar waar het betreft het innemen van grondposities geldt dat dit alleen gedaan wordt voor gronden waar een woonbestemming op rust. Ook hierin worden geen risico's genomen ten aanzien van bijvoorbeeld bestemmingsplanwijzigingen.

Klantrisico's

Woondiensten Aarwoude ziet, waar het klantrisico's betreft, met name risico in het aanbod van passende woonruimte voor woningzoekenden. De afgelopen

periode is de druk op de woningmarkt toegenomen, en naar alle waarschijnlijkheid zal dit in de komende periode nog wel aanhouden. De corporatie kan op dit moment niet voldoende sociale huurwoningen aanbieden om aan de vraag te voldoen. Hiernaast ziet Woondiensten Aarwoude dat de woningen die de laatste jaren verhuurd worden veelal aan de bovenkant van het sociale segment geprijsd zijn. Er zijn bewuste keuzes gemaakt voor de komende jaren waar het betreft 'passend toewijzen', maar de tijd moet leren of hiermee ook voor alle inkomensgroepen in het sociale segment een passend aanbod kan worden gedaan. De laatste jaren nemen de betalingsproblemen van een grotere groep huurders toe. Woondiensten Aarwoude is ook op dit onderdeel beleid aan het vormen om de problematiek tijdig te herkennen, en er vervolgens in samenspraak met onze partners acties op in te zetten. Tenslotte onderkent Woondiensten Aarwoude nog het risico van het steeds mondiger en veeleisender worden van de huurder. Steeds meer wordt (financiële) inzet van de corporatie verwacht om bepaalde huurdersbelangen te dienen, bijvoorbeeld energiebesparing. Woondiensten Aarwoude wil graag haar steentje bijdragen aan de doelstellingen van energiebesparing, maar maakt keuzes hierin op basis van meerdere afwegingen.



Met name wordt hier aangesloten bij het planmatig onderhoud wat toch al ingepland was. Dit houdt echter ook in dat de corporatie niet direct op elk individueel verzoek in kan en wil gaan.

Organisatierisico's

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

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

Woondiensten Aarwoude besteedt hiernaast een aantal taken uit aan specialisten, bijvoorbeeld waar het betreft de automatisering. Ook wordt gericht kennis en

expertise ingekocht door voor bepaalde werkzaamheden gebruik te maken van de dienstverlening van ZZP'ers.

Financiële risico's

Financiële risico's waar Woondiensten Aarwoude rekening mee houdt in haar beleidsvorming en bedrijfsvoering hebben onder meer te maken met de ontwikkeling van inflatiepercentages, tariefstijgingen voor diverse belastingen en heffingen, al dan niet heffen voor saneringssteun en opvragen van obligo door het WSW. Ook de renteontwikkeling kan grote invloed hebben op de financiële huishouding, met name wanneer voor het realiseren van nieuwbouwprojecten nieuwe leningen moeten worden aangetrokken. Specifiek voor dit laatste risico geldt dat geprobeerd wordt bij langlopende leningen met lange rentevaste periodes de gemiddelde rentelast zo laag mogelijk te houden. De corporatie is zich er echter ook van bewust dat zij soms juist een hogere rente moet betalen om de zekerheid voor lange termijn te realiseren. Per situatie wordt beoordeeld of deze opslag wel of niet past in het totaalplaatje, maar Woondiensten Aarwoude is in principe bereid om voor zekerheid op langere termijn een extra opslag te betalen. Een ander nadeel van deze rente-strategie is dat bij dalende rentes hier niet snel op ingespeeld kan worden

en dus ook niet de voordelen van rentedalingen direct benut worden. Ook hier speelt echter dat er liever een stabiele basis in de leningenportefeuille gecreëerd wordt, met lange termijn duidelijkheid over te betalen lasten, dan het risico van (grote) renteschommelingen naar binnen te halen.

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

Sturen op risico's

Woondiensten Aarwoude voert op al deze risicoterrainen een risicomijdend beleid. Dit houdt in dat er van tevoren een analyse gemaakt wordt van mogelijke risico's en dat de corporatie bepaalt in welke mate deze voorkomen of verzekerd kunnen worden of dat eventueel het

risico gelopen moet worden. Woondiensten Aarwoude betaalt in dit soort situaties liever een beperkte 'verzekeringspremie' om risico's buiten de deur te houden, dan deze risico's zelf te dragen.

Om de risico's in financiële zin inzichtelijk te maken, 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 in 2016	drs. R.O.J. van der Laan

Bij notariële akte van 22 juni 1994 is de Woningstichting Jacobswoude opgericht.

Krachtens Koninklijk Besluit van 30 december 1994 (toelatingsnummer L 2084) is zij erkend als toegelaten instelling. Vanaf 1 januari 1999 is de naam Woningstichting Jacobswoude gewijzigd in Stichting Woondiensten Aarwoude.

Op de jaarrekening over 2016 waren de statuten d.d. 19 december 2003 en 23 maart 2016 van toepassing. De huidige statuten zijn bij notariële akte van 2 december 2016 voor het laatst gewijzigd en geheel opnieuw vastgesteld. De goedkeuring voor die statutenwijziging werd verleend bij besluit van de Autoriteit Wonen van 24 oktober 2016.

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

De woningen, die Woondiensten Aarwoude in eigendom heeft, zijn gelegen binnen de grenzen van de gemeenten Kaag en Braassem (1.164) en Nieuwkoop (782). Op 31 december 2016 waren

1.946 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 secretaris in het bestuur van Holland Rijnland Wonen en secretaris in het bestuur van het Platform Woningcorporaties Holland Rijnland.

De directeur-bestuurder heeft in 2016 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 2016 in totaal 13.

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, dat 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.

De nieuwe Woningwet heeft enkele belangrijke veranderingen met zich meegebracht. In de jaarrekening van 2015 vormde de historische kostprijs nog de waarderingsgrondslag van ons DAEB vastgoed. Met ingang van 2016 is dat de marktwaarde in verhuurde staat.

De historische kostprijs van ons vastgoed was gebaseerd op het saldo van de verkrijgingsprijs minus

de afschrijvingen. De marktwaarde komt echter op de vrije markt tot stand en is aanzienlijk hoger dan de bedrijfswaarde. Per 31 december 2015 is hierdoor de waarde van ons vastgoed gestegen met ongeveer € 163 miljoen. Aan de andere kant van de balans stijgt hierdoor ook het eigen vermogen met € 163 miljoen en wijzigen de financiële ratio's (zie tabel kengetallen). Op pagina 91, 92 en 93 staat een toelichting op een aantal stelselwijzigingen, die het gevolg zijn van de wijzigingen in de Woningwet.

Waardering vaste activa

Per 31 december 2016 bedraagt de marktwaarde van het DAEB- en niet-DAEB vastgoed in totaal € 254 miljoen (2015: € 236 miljoen). Het verschil tussen de marktwaarde van het vastgoed en de kostprijs is opgenomen in de herwaarderingsreserve. De waardering tegen marktwaarde van het vastgoed is in overeenstemming met het Handboek modelmatig waarden marktwaarde bepaald. De realisatie van de marktwaarde van het vastgoed is sterk afhankelijk van het te voeren beleid. De mogelijkheden voor de corporatie om vrijelijk door (complexgewijze) verkoop of huurstijgingen de marktwaarde in verhuurde staat van het DAEB vastgoed in exploitatie te

realiseren zijn beperkt door wettelijke maatregelen en maatschappelijke ontwikkelingen zoals demografie en ontwikkeling van de behoefte aan DAEB huurwoningen. Het bestuur heeft een inschatting gemaakt van het gedeelte van de herwaarderingsreserve dat bij ongewijzigd beleid niet of eerst op zeer lange termijn realiseerbaar is. Deze schatting ligt in lijn met het verschil tussen de WSW-bedrijfswaarde van het DAEB vastgoed in exploitatie en de marktwaarde in verhuurde staat en bedraagt circa € 144 miljoen. Dit impliceert dat circa 70% van het totale eigen vermogen niet of eerst op zeer lange termijn realiseerbaar is.

Balans

De balans is opgesteld op basis van waardering van het vastgoed tegen marktwaarde in verhuurde staat. Dit resulteert in een fors hoger eigen vermogen. Voor de beoordeling van de financierbaarheid van de organisatie en het weerstandsvermogen maken we echter ook nog steeds gebruik van de bedrijfswaarde. In het onderstaande overzicht brengen we de standen ultimo 2015 en 2016 vanuit verschillende waarde perspectieven in beeld.

Waarde begrip	31-12-16	31-12-15
Marktwaarde	254.100.840	236.489.995
Bedrijfswaarde	107.416.712	115.275.230
WOZ-waarde	331.832.000	321.177.000

Continuïteit

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

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

Alle (batige) middelen, die niet nodig zijn om de financiële continuïteit te waarborgen, worden ingezet ten behoeve van de volkshuisvesting.



Financieel resultaat

x € 1.000	2014	2015	2016
Resultaat uit gewone reguliere bedrijfsvoering	1.758	5.501	5.415
Resultaat verkoop woningen	2.392	-13	73
Resultaat uit winstbelastingen	-1.224	-3.144	-180
Waardeveranderingen en afboeking onrendabele investeringen	132	6.657	17.434
	3.058	9.001	22.742

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

- lagere verkoopopbrengst
- hogere onderhoudslasten
- hogere overige bedrijfslasten door onder andere hogere verhuurdersheffing
- hogere waardeveranderingen vastgoedportefeuille
- lagere vennootschapsbelasting

De verwerking van het jaarresultaat 2016 geschiedt als volgt:

Eigen vermogen x € 1.000	
Toevoeging herwaarderingsreserve	16.732
Toevoeging overige reserves	6.010
Totale toevoeging	22.742

Vermogenspositie

x € 1.000	2014	2015	2015 na stelselwijziging	2016
Eigen vermogen	42.100	43.357	206.551	229.294

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 3,56 (2015 1,34).

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

Liquiditeit en beleggingen

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

Liquiditeit

In de eventuele liquiditeitsbehoefte van Woondiensten Aarwoude is voorzien door de met de Bank Nederlandse Gemeenten (BNG) gesloten rekening-

courantovereenkomst. De kredietfaciliteit bedraagt € 0,9 miljoen. In principe wordt deze kredietfaciliteit alleen gebruikt om de gevolgen van het niet synchroon lopen van de inkomsten en uitgaven (ook investeringen nieuwbouw) op te vangen.

Woondiensten Aarwoude heeft ultimo 2016 haar overtollige middelen nog steeds uitstaan op ondernemers deposito's tegen een gunstigere rente bij de ABN AMRO bank dan op de rekening-courant van de huisbankier Bank Nederlandse Gemeenten (BNG).

Financiering

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

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

Over 2016 bedroeg de verschuldigde rente over alle langlopende geldleningen circa € 1,6 miljoen (2015: € 1,7 miljoen). Gerekend over de gemiddelde schuldrestanten van die leningen aan het begin en het einde van het verslagjaar komt dit neer op 4,2% (2015: 4,1%). De schuld van Woondiensten Aarwoude daalt met bijna € 6,4 miljoen en het gemiddelde rentepercentage van de leningenportefeuille blijft nagenoeg gelijk.

Derivaten

In het afgelopen jaar zijn verschillende corporaties in opspraak geraakt door onzorgvuldig dan wel frauduleus handelen met derivaten.

Woondiensten Aarwoude heeft altijd gekozen voor een behoudende manier van financieren door het aantrekken van langlopende leningen met (bij voorkeur) lange rentevaste perioden en heeft geen derivaten in haar leningenportefeuille. De leningen van Woondiensten Aarwoude zijn geborgd door het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW). Vooralsnog hebben wij ook niet de ambitie verandering in deze gekozen structuur te brengen.

Renteconversie

In 2016 waren geen renteconversies.

De huidige rentepercentages van de geldleningen die in de toekomst converteren lopen uiteen van 1,03% tot 4,87%. Het ongewogen gemiddelde van alle percentages bedraagt 3,73% (2015: 3,90%). Wanneer de kapitaalrente op het huidige niveau blijft zullen de conversies ongetwijfeld tot verdere verlaging van de rentekosten leiden.

Woondiensten Aarwoude is afhankelijk van de leen- en waarborgingscapaciteit van het WSW. Op 18 juni 2015 is bericht ontvangen van het WSW dat Woondiensten Aarwoude op basis van de prognosegegevens voor de jaren 2015 tot en met 2017 voldoet aan de “eisen van kredietwaardigheid”, en dat voor Woondiensten Aarwoude het volume is vastgesteld dat in aanmerking komt voor borging. Voor de jaren 2015 tot en met 2017 bedraagt het volume respectievelijk (2015 € 33,5 mln., 2016 € 38,0 mln. en 2017 € 38,0 mln.).

Waarborgen van geldleningen

Bij besluit van 2 oktober 1998 is Woondiensten Aarwoude als deelnemer toegelaten tot het WSW.

Door de gemeenteraden van Nieuwkoop en Kaag en Braassem zijn achtervangbesluiten genomen.

Waarde voor de onroerende zaakbelastingen

De totale waarde van het woningbezit van Woondiensten Aarwoude voor de heffing van onroerende zaakbelastingen bedraagt € 332,0 miljoen en die van het kantoorpand bedraagt € 0,9 miljoen. Ten aanzien van de woningen in de gemeente Nieuwkoop is geen rekening gehouden met een aftrek van de waarde van de grond die Woondiensten Aarwoude slechts in erfpacht heeft.

Overige investeringen

Naast investeringen voor onroerende zaken in exploitatie en onroerende zaken in ontwikkeling zijn er in het boekjaar 2016 ook investeringen gedaan in onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie. Dit betekent dat er investeringen zijn gedaan om het exploiteren van de woningen mogelijk te maken. In 2016 zijn er uitgaven gedaan ten dienste van onze exploitatie.

Financiële risico's

Financiële claims van derden zijn niet tegen Woondiensten Aarwoude ingesteld.

Een financieel risico zou kunnen zijn de bij de privatisering met de gemeente overeengekomen bijdrage (maximaal € 2,3 miljoen of 5 miljoen gulden 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 op het vermogen hebben wij wel melding gemaakt van deze verplichting. Voor het overige zijn er geen risico's bekend die afbreuk zouden kunnen doen aan de huidige financiële positie van Woondiensten Aarwoude.

Woondiensten Aarwoude heeft in 2014 een financieel kader opgesteld, waarin is opgenomen aan welke eisen en voorwaarden een project dient te voldoen alvorens Woondiensten Aarwoude tot uitvoering overgaat. In dit kader wordt zowel gekeken naar de financiële positie van afzonderlijke projecten, als ook naar de invloed die projecten hebben op de totale financiële positie van Woondiensten Aarwoude. In dit kader zijn rendementseisen vastgelegd die gelden voor de verschillende soorten vastgoed die Woondiensten

Aarwoude kan ontwikkelen. Ook is vastgelegd welke projectrisico's geïnventariseerd en geanalyseerd dienen te worden, en op welke manier en welk moment hierover gerapporteerd dient te worden.

[Grondposities](#)

Woondiensten Aarwoude heeft ultimo 2016 geen grondposities in haar bezit.

[Frauderisicoanalyse en interne controle](#)

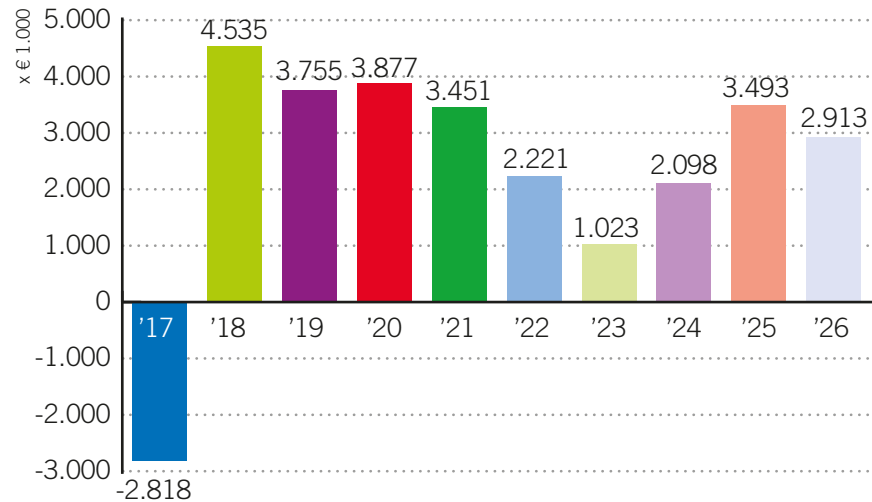
De interne controle wordt periodiek uitgevoerd volgens het interne controleplan. Het interne controleplan is dynamisch en de processen, waarvoor op een later tijdstip interne controle nodig wordt geacht, kunnen aan dit plan worden toegevoegd. Aan de hand van de interne controle kunnen risico's worden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

[Meerjarenperspectief](#)

Op basis van het beleid, verwoord in de begroting 2017, wordt voor dat jaar een negatief resultaat van de reguliere exploitatie inclusief vennootschapsbelasting verwacht van € 2.818.000 (op basis van marktwaarde). Voor de jaren 2018 tot en met 2026 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 2017 tot en met 2026



Effecten voorgenomen regeringsbeleid

Woondiensten Aarwoude wordt in haar bedrijfsvoering geconfronteerd met diverse (voorgenomen) regeringsmaatregelen voor de gereguleerde huursector.

Deze maatregelen betreffen onder meer de Wet verhuurderheffing en een verruiming van het huurbeleid. Daarnaast wordt de sector geconfronteerd met een door het Aw opgelegde extra heffing voor

saneringssteun. De voorgenomen verhuurderheffing naar de kennis van heden loopt voor Woondiensten Aarwoude op van € 1.614.000 in 2017 naar € 1.658.000 in 2020. Het aandeel in de saneringssteun bedraagt voor 2017 € 137.000. Voor de jaren 2017 tot en met 2021 houdt Woondiensten Aarwoude rekening met een totale saneringssteun heffing van € 753.000.

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

Woondiensten Aarwoude heeft in haar projecties rekening gehouden met een investeringsvolume voor nieuwbouw huurwoningen in de jaren tot en met 2021 van gemiddeld € 4,3 miljoen per jaar. Haar gecommitteerde investeringen per 31 december 2016 liggen onder dit bedrag. Met bovengenoemde maatregelen kan Woondiensten Aarwoude in financieel opzicht de gevolgen van de genoemde heffingen opvangen.

De Interest-Coverage Ratio (ICR) of rentedekkingsgraad geeft aan hoeveel maal Woondiensten Aarwoude haar rentelasten verdient. De ICR is voor het jaar 2016 3,50 (2015: 3,67).

De Loan to Value geeft de verhouding aan tussen de totaal langlopende schulden en de totale marktwaarde van de activa. De Loan to Value bedraagt voor het jaar 2016 13,81% (2015: 17,54%).

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

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

Verenigingen van eigenaren

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

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

De inkomsten van de vereniging bestaan uit de maandelijks verschuldigde voorschotbijdragen en rente. De uitgaven bestaan voornamelijk uit servicekosten, verzekeringen, onderhoud en administratiekosten. Alle VVE's staan ingeschreven bij een Kamer van Koophandel.

Ondersteuning aan buitenlandse instellingen

Een toegelaten instelling mag een buitenlandse instelling jaarlijkse financieel ondersteunen met maximaal 0,3 promille van het beginbalanstotaal. Ultimo 2016 ondersteunt Woondiensten Aarwoude geen buitenlandse instellingen. Daarom zijn uitgaven inzake ondersteuning aan buitenlandse instellingen niet in de jaarrekening verantwoord.

10. Verslag van de Raad van Commissarissen over het jaar 2016

1. Inleiding

De invoering van het nieuwe Ondernemingsplan 2016-2018 zorgde begin 2016 voor duidelijkheid en richting in de wijze waarop Stichting Woondiensten Aarwoude (WDA) de komende jaren invulling wil geven aan haar volkshuisvestelijke verantwoordelijkheden. Verder was 2016 het jaar waarin de uitvoering van de nieuwe Woningwet (ingevoerd in 2015) zijn beslag kreeg. De benodigde wijzigingen in statuten, reglementen etc. zijn door WDA in 2016 alle vormgegeven. Volkshuisvestelijk was 2016 het jaar waarin de komst van statushouders veel aandacht vroeg, de woningmarkt verder aantrok en er zicht ontstond op de bouw van een groot aantal sociale huurwoningen in de verschillende dorpen waar WDA actief is. De oplevering van woningen in Nieuwkoop en de start van de bouw van de eerste nieuwe sociale huurwoningen in Langeraar in vele jaren was in die zin een mooie start van een veelbelovend traject. Eind 2016 zorgde het vertrek van de directeur-bestuurder naar Woningbedrijf Velsen ervoor dat WDA ook in 2017 weer de nodige uitdagingen tegemoet gaat.

In dit verslag leggen we met een uitgebreid overzicht van de wijze waarop en de onderwerpen waarover de RvC zijn toezichthoudende taak heeft vervuld

verantwoording af over de wijze waarop we als Raad van Commissarissen van Stichting Woondiensten Aarwoude invulling gegeven hebben aan onze taak en maatschappelijke verantwoordelijkheid.

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

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

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

1.2 Legitimatie

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

De Raad van Commissarissen van WDA heeft een toezichtvisie opgesteld, waarin hij duidelijk maakt waarom de RvC bestaat, wat hij onder goed toezicht verstaat en namens wie hij toezicht houdt. De raad geeft hierin een antwoord op basisvragen over zijn taakopvatting, doel en functie. De raad beschrijft hierin onder andere dat de RvC en zijn leden vanuit een maatschappelijke betrokkenheid als toezichthouder actief en structureel verantwoording willen afleggen aan interne en externe belanghebbenden.

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

1.3 Commissies

De RvC heeft in 2016 geen afzonderlijke commissie(s) benoemd anders dan de reeds functionerende remuneratiecommissie. De remuneratiecommissie bereidt namens de RvC de werkgeverstaken voor, adviseert de RvC omtrent werving, selectie, (her)-benoeming en bezoldiging van bestuurders en leden van de RvC, bereidt de besluitvorming daaromtrent voor en houdt jaarlijks een functionerings- en beoordelingsgesprek met de directeur-bestuurder. De RvC, het management en de OR geven de input voor het functioneringsgesprek. De remuneratie valt onder de verantwoordelijkheid van de gehele RvC. Onder het hoofdstuk 3 'Verslag vanuit werkgeversrol' staat nader omschreven welke werkzaamheden deze commissie in 2016 heeft verricht. De personele samenstelling van de commissie is weergegeven in paragraaf 5.1.3 'Samenstelling RvC'.

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

1.4 Governancecode Woningcorporaties

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

De code kent vijf principes die elkaar aanvullen en in samenhang moeten worden gezien:

Principe 1: Belang van (toekomstige) huurders of bewoners staat voorop, waar het gaat over waarden en normen die passen bij de maatschappelijke opdracht.

Principe 2: Bestuur en RvC zijn aanspreekbaar op resultaten.

Principe 3: Bestuur en RvC zijn geschikt voor hun taak

Principe 4: Dialoog met (toekomstige) bewoners, gemeente en andere belanghebbende partijen.

Principe 5: Beheersen van de risico's verbonden aan de activiteiten van de corporatie.

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

De RvC van WDA onderschrijft de code van harte, past de code volledig toe en wijkt daar niet van af. De Raad heeft zich georiënteerd op de gevolgen van de nieuwe Woningwet voor de governance en met name voor het interne toezicht en heeft de benodigde wijzigingen volledig doorgevoerd.



2. Verslag vanuit de toezichthoudende rol

2.1 Toezicht op strategie

De Raad van Commissarissen houdt toezicht op de inhoud van de strategie van de organisatie en de mate waarin deze strategie wordt gerealiseerd. Het opstellen (en ter toetsing voorleggen) van de strategie is een taak van de directeur-bestuurder. Toch is 'de strategie' net zo zeer eigendom van de RvC. Het houden van toezicht en dienen van maatschappelijke belangen kan immers alleen verantwoord geschieden als de koers wordt onderschreven. De Raad had daarom een actieve rol als klankbord bij de totstandkoming van het nieuwe strategisch ondernemingsplan dat begin 2016 is vastgesteld. Hierbij heeft de directeur-bestuurder bovendien nadrukkelijk de input van de OR, de huurdersvertegenwoordiging en de gemeenten gevraagd en verwerkt.

Het nieuw strategisch ondernemingsplan 2016-2018 van de directeur-bestuurder is ter vergadering van de RvC behandeld en goedgekeurd in januari 2016. De Raad is content dat in dit nieuwe plan het sociaal gezicht van WDA als huisvester van mensen met een laag inkomen in betaalbare woningen, inclusief wonen

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

2.1.1 Besluiten

De RvC heeft in 2016 in totaal acht maal vergaderd, waarvan vijf reguliere vergaderingen in aanwezigheid van de directeur-bestuurder waren. Tijdens deze reguliere vergaderingen zijn onder andere besproken: de algemene gang van zaken binnen WDA, financiën waaronder de jaarrekening en de begroting, treasurystatuut, integriteit, de maatschappelijke opgave van WDA, het volkshuisvestelijk beleid, nieuw ondernemingsplan, procedure benoeming nieuwe commissaris en ontwikkelingen wet- en regelgeving.

Daarnaast werd een keer zonder directeur/ bestuurder vergaderd ter voorbereiding op zijn functioneringsgesprek. Ook was er een themadag rond een aantal strategische thema's.

Een extra vergadering in december ging over de procedure rondom de opvolging van de vertrekkende directeur-bestuurder. In januari 2017 besprak de RvC het eigen functioneren.

Hieronder staan de besluiten die door de raad genomen zijn:

- 2016.01.01 Benoeming per 20.01.16 van de heer A.W. Debets als lid van de Raad van Commissarissen voor een periode van vier jaar.
- 2016.01.02 Besluit benoeming mevrouw J.S. Duttenhofer als vicevoorzitter met ingang van 20.01.16.
- 2016.01.03 Besluit goedkeuring ondernemingsplan 2016-2018 inclusief bijlagen.
- 2016.01.04 Besluit goedkeuring statuten.
- 2016.01.05 Besluit goedkeuring voor het bouwen van 28 woningen in het plan Vivero Langeraar.
- 2016.03.01 Besluit vaststelling en goedkeuring reglement Raad van Commissarissen en het reglement selectie- en remuneratiecommissie.
- 2016.03.02 Besluit goedkeuring bestuursreglement Woondiensten Aarwoude.
- 2016.03.03 Besluit goedkeuring door de Autoriteit woningcorporaties goedgekeurde statuten.
- 2016.03.04 Besluit vaststelling jaarverslag RvC 2015

- 2016.05.01 Besluit vaststelling jaarrekening 2015 inclusief alle bijlagen.
- 2016.05.02 Besluit verlengen diensten accountant PwC met een jaar.
- 2016.05.03 Besluit goedkeuring integriteitscode Woondiensten Aarwoude 2016.
- 2016.05.04 Besluit goedkeuring voor het realiseren van sociale huurwoningen op diverse locaties in Ter Aar, Langeraar, Nieuwveen, Leimuiden en Woubrugge.
- 2016.05.05 Besluit goedkeuring verkoop onbebouwd deel van percelen in Leimuiden en Woubrugge.
- 2016.06.01 Besluit goedkeuring biedingen aan gemeente Nieuwkoop en gemeente Kaag en Braassem.
- 2016.06.02 Besluit goedkeuring reglement financieel beleid en beheer.
- 2016.09.01 Besluit goedkeuring procedureafspraken werving RvC-leden.
- 2016.09.02 Besluit goedkeuring rooster van aftreden RvC.
- 2016.11.01 Besluit goedkeuring begroting 2017.

- 2016.11.02 Besluit goedkeuring door Autoriteit woningcorporaties goedgekeurde statutenwijziging.
- 2016.11.03 Besluit goedkeuring rendementseisen in het investeringsstatuut.
- 2016.11.04 Besluit goedkeuring afname sociale huurwoningen centrumplan Leimuiden.
- 2016.11.05 Besluit goedkeuring prestatieafspraken met de gemeente Kaag en Braassem.
- 2016.11.06 Besluit vaststelling selectieprocedure accountant.

2.2 Toezicht op de implementatie

Toezichtvisie, toezichtkader en toetsingskader zijn in 2015 vernieuwd conform de nieuwe Woningwet en worden tweejaarlijks opnieuw vastgesteld. Ook werd in 2015 het treasurystatuut vastgesteld en goedgekeurd. In 2016 vond goedkeuring van het vernieuwde investeringsstatuut en het financieel reglement plaats. In maart 2016 verleende de Raad zijn goedkeuring aan de aangepaste stichtingsstatuten, in november keurde de raad nog een statutenwijziging goed, die op 24 oktober 2016 reeds in concept door de Autoriteit Wonen was goedgekeurd. De aanpassing van de statuten was onder meer nodig vanwege veranderingen

in wet- en regelgeving. Tevens stelde de Raad het reglement voor de RvC opnieuw vast en werd de vernieuwde integriteitscode goedgekeurd.

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

2.2.1 Scheidingsvoorstel DAEB- en niet-DAEB

Nieuwe wet- en regelgeving verplichten de meeste corporaties om uiterlijk 1 januari 2017 een ontwerpvoorstel in te dienen voor de scheiding van het woningbezit in DAEB en niet-DAEB (Diensten van Algemeen Economisch Belang). Het woningbezit van WDA geeft geen aanleiding tot het maken van een scheidingsvoorstel.

2.2.2 Woningmarktregio

Per 30 augustus 2016 heeft de minister van BZK de woningmarktregio's vastgesteld en alle corporaties toegewezen aan zo'n woningmarktregio. Deze woningmarktregio geldt sindsdien als het kernwerkgebied van de corporaties, waar zij alle activiteiten op het gebied van vastgoedontwikkeling en -beheer (als toegestaan binnen het BTIV) kunnen ontplooiën.



Het woningbezit van WDA is verdeeld over twee gemeenten, te weten Gemeente Kaag en Braassem en Gemeente Nieuwkoop. Beide gemeenten zijn toegewezen aan de woningmarktregio Holland-Rijnland. Voor WDA geldt Holland Rijnland dus als het werkgebied. Dit is volledig conform verwachting en statuten van WDA.

2.2.3 Samenwerkingsverbanden

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

2.3 Toezicht op financiële en operationele prestaties

In het jaarverslag rapporteert de directeur-bestuurder over de gerealiseerde maatschappelijke, operationele en financiële resultaten van de corporatie. Daarbij wordt ook aandacht gegeven aan de doelmatigheid van de corporatie (efficiëntie) en de mate waarin de corporatie in staat is haar maatschappelijke taak op langere termijn te vervullen (continuïteit). Het jaarverslag wordt openbaar gemaakt.

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

In november 2016 heeft de Raad van Commissarissen de begroting 2017 goedgekeurd. Hierbij werd ook gerapporteerd over de wijze waarop WDA voldoet aan de financiële ratio's van CFV-ILT/Aw en WSW. De pijlers van de financiële sturing van WDA staan beschreven in het jaarverslag.

2.3.1 Waardering op marktwaarde

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

aangesloten bij de basisversie zoals deze bij ministeriële regeling is vastgesteld. De voor de waardering gehanteerde parameters zijn in december 2016 geactualiseerd.

2.3.2 Jaarverslag, jaarrekening, accountantsverslag

In de vergadering van de Raad van Commissarissen op 17 mei 2016 zijn de jaarrekening en het jaarverslag 2015 (tevens volkshuisvestingsverslag) van WDA met de accountant besproken, onder andere aan de hand van diens controleverklaring. De RvC heeft de jaarrekening en het jaarverslag 2015 vastgesteld. Tevens is de managementletter van de externe accountant ter beschikking gesteld aan de Raad van Commissarissen.

De conclusie luidt dat de interne beheersing van voldoende niveau is en er geen significante tekortkomingen zijn gesignaleerd. De bevindingen van de accountant zijn vastgelegd in het accountantsverslag 2015. De door de externe accountant vermelde verbeterpunten in dit verslag worden door de organisatie meegenomen.

2.4 Toezicht op volkshuisvestelijke en maatschappelijke prestaties

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

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

Volgens de Woningwet dient WDA jaarlijks voor 1 juli aan de gemeenten en huurdersorganisatie een 'bod' uit te brengen waarin WDA de voorgenomen werkzaamheden voor de komende jaren voorlegt. Op grond hiervan maken de partijen aan het eind van het jaar prestatieafspraken. De gemeente dient een woonvisie of volkshuisvestingsbeleid te hebben.

Zowel Gemeente Kaag en Braassem als Gemeente Nieuwkoop hebben medio 2016 aan WDA schriftelijk te kennen gegeven dat zij nog geen actuele woonvisie hebben en dat WDA in 2016 niet wordt gehouden aan de verplichting om voor 1 juli een 'bod' uit te brengen. In november 2016 heeft WDA de prestatieafspraken 2017-2020 met de Gemeente Kaag en Braassem, Stichting MeerWonen en de twee huurdersorganisaties afgesloten. De inhoud hiervan is SMART geformuleerd, past in het ondernemingsplan van WDA en doet recht aan de samenwerking en ambities die de partijen in deze gemeente hebben. De Raad heeft goedkeuring verleend aan deze prestatieafspraken. Met de Gemeente Nieuwkoop zijn vooralsnog geen nieuwe afspraken vastgesteld, maar lopen de bestaande prestatieafspraken met instemming van de gemeente door. Voor 2017 staat het vernieuwen van de afspraken op het programma.

2.4.1 Volkshuisvestelijk verslag

Uit het volkshuisvestelijk verslag opgesteld door de directeur-bestuurder blijkt dat WDA zich houdt aan de wettelijke begrenzing van haar taken en laat WDA zien op welke manier uitvoering wordt gegeven aan afspraken die zijn gemaakt met gemeenten en de

huurdersorganisatie. Ook geeft WDA in dit verslag inzicht in de wijze waarop overleg wordt gevoerd met de stakeholders en legt WDA daarin verantwoording af over de toewijzing van woningen. De Raad constateert dat WDA de volkshuisvestelijke taken in de twee gemeenten goed uitvoert.

2.4.2 Klachtenbehandeling

De directeur-bestuurder heeft aan de Raad van Commissarissen verslag uitgebracht over klachtenbehandeling en de werkzaamheden van de ingestelde externe klachtencommissie. De directeur-bestuurder rapporteert via kwartaalrapportages en het jaarverslag over ingediende klachten bij de onafhankelijke klachtencommissie. In 2016 zijn 2 klachten ingediend bij de onafhankelijke klachtencommissie. De RvC is geïnformeerd over de aard en afhandeling van deze klachten. Het klachtenreglement staat op de website van WDA.

2.4.3 Visitatie

De uitkomsten van de visitatie door EY uit 2014 zijn in 2015 geïmplementeerd en in 2016 verder ingebed door WDA en de RvC. Met name de aanbevelingen rondom transparantie richting stakeholders is in 2016

door WDA ter harte genomen, en heeft geresulteerd in onder andere de bijeenkomsten rondom het nieuwe Ondernemingsplan en de samenwerking bij huurders met schuldproblematiek. De volgende visitatie vindt in 2018 plaats. Bij de zelfevaluatie van de RvC zijn de onderwerpen uit de visitatie eveneens opnieuw besproken. We menen dat de voortgang van deze punten bij WDA en de RvC voldoende is.

2.4.4 Toezicht op stakeholderdialoog

In de vergaderingen van de RvC informeert de directeur-bestuurder de raad regelmatig over de omgang met en de participatie en invloed van belanghebbenden, zoals gemeenten en huurdersorganisatie. Naar de mening van de RvC is er ruim voldoende en goed contact tussen de directeur-bestuurder en de stakeholders. In het traject naar het ondernemingsplan zijn de gemeenten en de huurdersorganisatie als primaire belanghebbenden geraadpleegd. Verslagen van bijeenkomsten met deze partijen over het ondernemingsplan alsmede het advies van de huurdersorganisatie zijn aan de Raad van Commissarissen ter beschikking gesteld. De directeur-bestuurder heeft de input van deze partijen gebruikt bij de totstandkoming van het ondernemingsplan.

Bij de goed bezochte en geslaagde stakeholders-bijeenkomst over dat ondernemingsplan op 29 maart 2016 is een breder gezelschap aan belanghebbenden uitgenodigd, zoals gemeenteraadsleden, leden van dorpsraden, zorg- en welzijnsorganisaties, politie, organisaties van ouderen en mensen met een beperking. Ook de Raad van Commissarissen was hierbij aanwezig.

Om dit proces van de stakeholderdialoog verder te verankeren heeft de directeur-bestuurder in 2016 een lijst van belanghebbenden en de mate van contact met deze belanghebbenden samengesteld.

De RvC heeft zich ook georiënteerd over wat er onder de gemeenten, de huurdersorganisatie en andere stakeholders leeft. De RvC heeft in het verslagjaar zelf een rol gehad in de stakeholderdialoog, o.a. tijdens de bijeenkomst over het ondernemingsplan. De Raad wil naar de stakeholders toe waar mogelijk een actieve rol vervullen.

2.5 Toezicht op risicobeheersing

2.5.1 Interpretatie bedrijfsrisico's Raad van Commissarissen

Tegelijkertijd met het meerjarenplan bespreekt de Raad van Commissarissen het financiële risicoprofiel van WDA. Dit profiel benoemt en kwantificeert risico's die WDA loopt op het gebied van vastgoed, maatschappij, klant, organisatie en financiën. De Raad van Commissarissen is – na beoordeling van de informatie die van de directeur-bestuurder is ontvangen en na het overleg met de accountant – van oordeel dat WDA in voldoende mate rekening houdt met de diverse risico's en daarop stuurt. Bij risicomanagement zijn twee elementen van belang: De kans dat een risico zich voordoet en de impact van het risico. Woondiensten Aarwoude is een overzichtelijke organisatie met beheersbare risico's. De organisatie is zowel qua kasstromen als solvabiliteit gezond en weerbaar. De risico's die verbonden zijn aan het verhuren en beheren van sociale huurwoningen zijn relatief laag.

De grootste risico's zijn verbonden aan het ontwikkelen van projecten. Woondiensten Aarwoude kiest hier voor een zo laag mogelijk risicoprofiel. Zo koopt zij

geen grond aan zonder dat er zekerheid bestaat over een woonbestemming en ontwikkelt zij alleen nog maar sociale huurwoningen in het DAEB segment. Via het investeringsstatuut en aanbestedingsbeleid is het risicoprofiel vastgelegd en bij concrete investeringsvoorstellen wordt in een risicoparagraaf aandacht besteed aan de risico's van investeringen. Bij de begroting wordt nadrukkelijk stil gestaan bij de lange termijn ontwikkeling. In 2016 vond tijdens een uitgebreide thema-bespreking met de directeur-bestuurder een verdieping op dit onderwerp plaats. Hierbij is een gezamenlijke risicomatrix ingevuld met o.a. onderwerpen als regelgeving en de invloed op de bedrijfsvoering. De RvC is van mening dat deze sessie een waardevolle aanvulling op de geldende reglementen was, waarbij in goede en professionele sfeer de diverse kanten van risico's en risicobeheersing aan de orde kwamen. Alle vastgoedprojecten die op dit moment in voorbereiding zijn worden getoetst aan statuut en beleid. De wijze waarop WDA ontwikkelrisico's verkleint, past in het risicoprofiel van WDA en geeft de RvC het vertrouwen dat de gelopen risico's beperkt en hanteerbaar zijn.

2.5.2 Toezicht op verbindingen

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

2.5.3 Opdrachtgeverschap externe auditor

Benoeming accountant

De accountant wordt benoemd door de RvC na advies van de directeur-bestuurder. Uit het oogpunt van een goede governance is WDA in 2010 overgestapt naar PWC als nieuwe accountant. Vanwege de forse impact van de nieuwe wet- en regelgeving is besloten, mede na een positief advies van de directeur-bestuurder en het hoofd bedrijfsvoering, om het contract met PWC met 1 jaar te verlengen om zo de jaarrekening van 2016 op te maken. De RvC gaat op zoek naar een nieuwe accountant voor de werkzaamheden van 2017 en volgend. Deze procedure is in 2016 opgestart.

2.6 Conclusies toezichthoudende rol

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

3. Verslag vanuit de werkgeversrol

3.1 Invulling werkgeversrol voor bestuur

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

3.2 Topstructuur en benoeming

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



3.3 Beoordelingskader en beoordeling directeur-bestuurder

De RvC hanteert het ondernemingsplan en het beoordelingskader voor de directeur-bestuurder om diens functioneren te bespreken. Door het vertrek van de directeur bestuurder is het laatste deel van de cyclus van beoordelen in 2016 logischerwijs anders ingevuld dan gebruikelijk. De remuneratiecommissie van de Raad van Commissarissen heeft medio het verslagjaar een functioneringsgesprek gevoerd met de directeur-bestuurder. De input van de RvC, het management en de OR is gebruikt voor het functioneringsgesprek met de directeur-bestuurder dat door de remuneratiecommissie op 12 juli 2016 is gehouden.

Voorafgaand aan het geplande beoordelingsgesprek heeft de voltallige Raad van Commissarissen het functioneren van de directeur-bestuurder besproken. Ieder lid van de RvC heeft afzonderlijk de directeur-bestuurder op de punten uit het beoordelingskader beoordeeld. Daarnaast zijn ook de OR en het managementteam geraadpleegd. Deze individuele beoordelingen van de RvC en de input van de OR en het MT zijn vervolgens in de vergadering van de RvC besproken. Het remuneratieverslag met de

beoordeling van de directeur-bestuurder over 2016 is door het vertrek van de directeur-bestuurder niet in een beoordelingsgesprek met hem besproken. De beoordeling over 2016 is wel vermeld in een getuigschrift.

De eindbeoordeling voor de directeur-bestuurder over 2016 is goed tot uitstekend. De aan het begin van 2016 met de directeur-bestuurder gemaakte aandachtspunten en afspraken zijn door hem met positief resultaat opgepakt en afgerond. De RvC heeft veel waardering voor de grote inzet van de directeur-bestuurder bij de totstandkoming van het nieuwe ondernemingsplan, de realisatie van een efficiënte organisatie, de implementatie van nieuwe wet- en regelgeving en het adequaat inspelen op de actuele ontwikkelingen, zowel landelijk als regionaal.

De vlotte realisatie van alle benodigde statutaire wijzigingen, de rol bij en acquisitie van een flink aantal nieuwbouwposities en de thema-sessies over onder andere risico's en schuldenproblematiek zijn hier goede voorbeelden van. De financiële positie van WDA is goed. WDA ligt goed op koers met het realiseren van de volkshuisvestelijke prestaties. De samenwerking

tussen de Raad van Commissarissen en de directeur-bestuurder is de afgelopen jaren effectief geweest.

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

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

De RvC werft in 2017 een nieuwe directeur-bestuurder en heeft het daarbij te hanteren beoordelingskader geüpdatet en vastgesteld op 7 december 2016. De RvC

heeft alle vertrouwen een goede opvolger te kunnen vinden die de gekozen koers van WDA verder uitbouwt.

Vanaf 1 januari 2017 wordt de functie van bestuurder voor de periode van maximaal drie maanden waargenomen door een lid van Raad van Commissarissen, de heer R.J. Klein. Gedurende die periode treedt hij uit de Raad en is hij geen lid van de Raad van Commissarissen.

3.4 Beloningskader en beloning

Ook in 2016 heeft de RvC zich gehouden aan de Wet Normering bezoldiging Topfunctionarissen publieke en semipublieke sector (WNT) die eind 2013 door minister Blok is vastgesteld en geldt vanaf 1 januari 2014. In deze door de minister vastgestelde WNT wordt aangegeven dat het salaris van de directeur-bestuurder gekoppeld wordt aan de functiezwaarte van de corporatie. Ook in 2016 viel Woondiensten Aarwoude in bezoldigingsklasse C van de WNT staffel. Het salaris van de directeur-bestuurder valt met ingang van 1 januari 2014 onder het overgangsrecht van de WNT. Deze periode eindigt per 31 december 2017.

De WNT verbiedt het toekennen van bijzondere beloningen. Ondanks de goede tot uitstekende beoordeling van de RvC voor de directeur-bestuurder over 2016 kent de RvC deze dan ook niet toe. Het TVI (Totaal Vast Inkomen) van de directeur-bestuurder bleef in 2016 gelijk aan het salaris van 2015 (en de jaren daarvoor), namelijk € 112.188,00 en passend binnen het voor de functie geldende overgangsrecht behorend bij de WNT staffel. Dit bedrag is inclusief vakantietoelage en eventuele eindejaarsuitkering en exclusief onkostenvergoeding en pensioenafdracht. Vanwege het vertrek van de directeur-bestuurder per 1 januari 2017 zijn geen afspraken over 2017 gemaakt.

Met de nieuwe directeur-bestuurder, die de RvC in 2017 werft, zal een beloning worden afgesproken die volledig aansluit bij de nu geldende (wettelijke) regelingen.

3.5 Organisatiecultuur en integriteit

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

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

Per 1 januari 2017 is het RvC lid de heer R.J. Klein tijdelijk aangesteld als waarnemend directeur-bestuurder. Tijdens deze periode van maximaal drie maanden, maakt hij geen deel uit van de Raad van Commissarissen. Zodra een nieuwe directeur-bestuurder is aangesteld zal de heer Klein weer deel uitmaken van de RvC tot aan het eind van zijn 2e zittingstermijn.

3.6 Conclusie werkgeversrol

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

4. Verslag vanuit de klankbordfunctie

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

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

Er hebben in 2016 periodiek overleg en klankbordgesprekken plaatsgevonden tussen de voorzitter van de RvC en de directeur-bestuurder. Tevens zijn door individuele leden van de RvC

klankbordgesprekken gevoerd met de directeur-bestuurder op basis van hun profiel en deskundigheid. Tijdens deze gesprekken is op hoofdlijnen de dagelijkse gang van zaken besproken en is door de directeur-bestuurder informatie verstrekt over lopende en nieuwe projecten. In een open en zakelijke sfeer zijn de ontwikkelingen van de corporatie besproken. De verstandhouding tussen de directeur-bestuurder en de RvC kan als professioneel en goed worden aangemerkt.

5. Over de raad van commissarissen

5.1 Samenstelling

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

5.1.1 Profielschetsen

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

- het hebben van een helicopterview, analytisch vermogen en het kunnen onderscheiden van hoofd- en bijzaken (denkniveau tenminste HBO);
- het op hoofdlijnen kunnen functioneren als een klankbord voor de directeur-bestuurder op diverse (deel-) terreinen van beleid;
- het hebben van kennis van en ervaring met bestuurlijke besluitvormingsprocessen;
- het inzicht hebben in strategische afwegingsprocessen;
- het kunnen werken in teamverband;
- het hebben van een algemene interesse voor de samenleving en de volkshuisvesting;
- het hebben van affiniteit met de doelstelling van de corporatie;
- het beschikken over eigenschappen als discussievaardigheid, vergadervaardigheid, besluitvaardigheid en communicatievaardigheid.

Verder gelden voor de werving van leden specifieke profielen voor diverse specifieke deskundigheden om het brede spectrum van de woningcorporatie te kunnen overzien. De profielschetsen zijn op 1 februari 2017 geëvalueerd, geüpdatet en waar nodig aangescherpt vanwege de nieuwe Woningwet, dit mede ten behoeve van de werving van twee nieuwe commissarissen in 2017. De profielschetsen zijn beschreven in het reglement van de RvC. Op de website van WDA zijn het RvC reglement en de vastgestelde profielen gepubliceerd.



Het functioneren van de Raad is gediend bij een goede teamsamenstelling en diversiteit; ook op dit gebied zijn in het profiel criteria opgenomen. De RvC is van mening dat de profielschets en de hierin opgenomen competenties, deskundigheden en ervaringen goed zijn uitgebalanceerd en mede zijn gebaseerd op de door de VTW opgestelde criteria voor goed intern toezicht.

5.1.2 Benoeming

Per 20 januari 2016 is de heer A.W. Debets benoemd als lid van de Raad van Commissarissen, met als aandachtsgebied volkshuisvesting en ruimtelijke ordening. Bij de werving van de heer Debets is gelet op de juiste balans in kennis, competenties en achtergrond zoals vastgelegd in de geschiktheidsmatrix. De RvC is van mening dat hier met deze benoeming aan is voldaan. De Autoriteit woningcorporaties heeft dit in de door haar verstrekte positieve zienswijze onderschreven. Met deze benoeming is de Raad weer op sterkte tot eind 2017. Om de continuïteit te waarborgen heeft de RvC zich al eind 2016 georiënteerd op de procedure rondom de werving van nieuwe commissarissen in de komende tijd vanwege het in korte tijd na elkaar verlopen van de tweede zittingstermijn van enkele commissarissen.

Deze werving zal in 2017 gestalte krijgen en zien we met vertrouwen tegemoet.

5.1.3 Schema samenstelling & rooster van aftreden

De Raad van Commissarissen was in 2016 als volgt samengesteld:

Voorzitter RvC

Naam:	J.W. Snik
Geslacht:	Man
Woonplaats:	Leiden
Geboortejaar:	1948
Hoofdfunctie:	gepensioneerd
Nevenfunctie(s):	Vice-voorzitter Raad van Toezicht PROOLEIDEN (Stichting Openbaar Primair en Speciaal Onderwijs te Leiden)
<i>Educatie</i>	
PE-punten t/m verslagjaar:	15
<i>Benoeming</i>	
Aanvang 1e termijn:	01-08-2010
Aanvang 2e termijn:	01-01-2011
Aanvang 3e termijn:	01-01-2015
Einde huidige termijn:	01-08-2018
Herbenoembaar:	Nee
<i>Rol</i>	
Voorzitter:	m.i.v. 01-08-2010
Voorzitter remuneratiecommissie:	van 01-08-2010 t/m 27-11-2015
Lid remuneratiecommissie:	m.i.v. 27-11-2015
<i>Profiel</i>	
Deskundigheid:	Organisatorisch, bestuurlijk, management
Specifieke deskundigheden:	Bestuurlijke ervaring en kennis van het onderwijs
Onafhankelijkheid:	Ja

Leden RvC

Naam:	J.S. Duttenhofer
Geslacht:	Vrouw
Woonplaats:	Duivendrecht
Geboortejaar:	1958
Hoofdfunctie:	Juridisch adviseur
Nevenfunctie(s):	Lid Raad van Toezicht tevens lid Commissie Onderwijs en Governance Stichting Esprit Scholen; voorzitter externe Klachtencommissie Stichting Voortgezet Onderwijs Amsterdam-Zuid, voorzitter Raad van Commissarissen Gezinssupport.nu BV, onafhankelijk commissievoorzitter Amsterdams Fonds voor de Kunst
<i>Educatie</i>	
PE-punten t/m verslagjaar:	30
<i>Benoeming</i>	Benoemd op voordracht huurdersvertegenwoordiging
Aanvang 1e termijn:	01-07-2010
Aanvang 2e termijn:	01-07-2014
Einde huidige termijn :	01-07-2018
Herbenoembaar :	Nee
<i>Rol</i>	
Vice-voorzitter:	m.i.v. 20-01-2016
<i>Profiel</i>	
Deskundigheid:	Juridisch, generalist met specifieke kennis van rechtspersonenrecht, ondernemingsrecht, huurrecht en arbeidsrecht
Onafhankelijkheid:	Ja

Naam:	R.J. Klein
Geslacht:	Man
Woonplaats:	Leimuiden (gemeente Kaag en Braassem)
Geboortejaar:	1974
Hoofdfunctie:	Projectmanager bij OLCO Maatschappelijk Vastgoed
Nevenfunctie(s):	Geen
<i>Educatie</i>	
PE-punten t/m verslagjaar:	13
<i>Benoeming</i>	
Aanvang 1e termijn:	01-01-2010
Aanvang 2e termijn :	01-01-2014
Einde huidige termijn:	01-01-2018
Herbenoembaar:	Nee
<i>Rol</i>	
Lid remuneratie-commissie:	Voorzitter remuneratiecommissie m.i.v. 27-11-2015; lid remuneratiecommissie van 01-08-2010 tot 27-11-2015
<i>Profiel</i>	
Deskundigheid:	Vastgoed, projectontwikkeling en grondzaken
Specifieke deskundigheden:	Financiën, bouwkundig ir., Master of Science in Real Estate
Onafhankelijkheid:	Ja

Naam:	A.J.H. van Straten-Hagen
Geslacht:	Vrouw
Woonplaats:	Hilversum
Geboortejaar:	1970
Hoofdfunctie:	Manager Financiën bij Stichting Dudok Wonen
Nevenfunctie(s):	Lid Raad van Toezicht Jeugdzorg De Rading
<i>Educatie</i>	
PE-punten t/m verslagjaar:	42
<i>Benoeming</i>	
	Benoemd op voordracht huurders- vertegenwoordiging
Aanvang 1e termijn:	19-11-2013
Aanvang 2e termijn:	19-11-2017
Einde huidige termijn:	19-11-2017
Herbenoembaar:	Ja
<i>Rol</i>	
<i>Profiel</i>	
Deskundigheid:	Financiën
Specifieke deskundigheden:	Register accountant (RA)
Onafhankelijkheid:	Ja

Naam:	A.W. Debets
	(vanaf 20 januari 2016)
Geslacht:	Man
Woonplaats:	Alphen aan den Rijn
Geboortejaar:	1975
Hoofdfunctie:	Portefeuillemanager Woningstichting Portaal
Nevenfunctie(s):	Secretaris CAS Alphen, Eigenaar Bureau Stadslicht
<i>Educatie</i>	
PE-punten t/m verslagjaar:	35
<i>Benoeming</i>	
Aanvang 1e termijn:	20-01-2016
Einde huidige termijn :	20-01-2020
Herbenoembaar :	Ja
<i>Rol</i>	
<i>Profiel</i>	
Deskundigheid:	Volkshuisvestelijk en ruimtelijke ordening
	Volkshuisvesting en woningmarkt, vastgoedontwikkeling en -strategie, waarde en rendement
Onafhankelijkheid:	Ja

5.1.4 Conclusie samenstelling

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


5.2 Functioneren

5.2.1 Integriteit en onafhankelijkheid

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

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

Conform de bepalingen in de Governancecode Woningcorporaties zijn de leden van de Raad onafhankelijk. De Raad is zodanig samengesteld dat de leden ten opzichte van elkaar, de directeur-bestuurder en welk deelbelang dan ook onafhankelijk en kritisch kunnen functioneren en hun taak naar behoren kunnen vervullen. De leden van de Raad hebben geen nevenfuncties die tegenstrijdig zijn aan de Woningwet, Wet Bestuur en Toezicht of aan het belang van WDA. Met andere woorden: er is een waarborg dat de leden van de Raad op onafhankelijke wijze tot hun oordeel kunnen komen. Commissarissen melden nieuwe (neven)functies en bespreken die in de Raad. De RvC concludeert dat alle leden in het verslagjaar aan deze criteria hebben voldaan en onafhankelijk hun taak hebben uitgeoefend. Voorts wordt bij de aanvaarding van nieuwe nevenfuncties aan de hand van de Wet Bestuur en Toezicht bepaald of de commissarissen zich houden aan het wettelijke toegestane aantal commissariaten.

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

5.2.2 Aanspreekbaarheid

De RvC hecht grote waarde aan zijn aanspreekbaarheid. Een ieder, binnen en buiten de organisatie van WDA, is uitgenodigd zich tot de RvC te wenden als daartoe aanleiding is. De cultuur binnen WDA is open en alles kan aan de orde komen. De RvC waardeert dit zeer, en probeert dit te stimuleren door zelf ook benaderbaar en open te zijn.

5.2.3 Meldingsplicht

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

5.2.4 Informatievoorziening

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

Om de toezichthoudende taak goed te kunnen vervullen heeft de raad zich regelmatig mondeling en schriftelijk door de directie laten informeren over de maatschappelijke prestaties en de financiële resultaten in relatie tot de beoogde doelen, relevante externe ontwikkelingen en de wensen en behoeften van belanghebbenden. De Raad van Commissarissen ziet erop toe dat de ontvangen informatie de relevante aspecten laat zien op financieel, volkshuisvestelijk, maatschappelijk en organisatorisch gebied, en op het gebied van de dienstverlening aan de klanten van WDA.

De Raad laat zich ook informeren door relevante stakeholders binnen en buiten de organisatie. Voorbeelden hiervan zijn de “stages” van RvC-leden bij verschillende bedrijfsonderdelen van WDA, de

aanwezigheid bij stakeholdersbijeenkomsten en officiële momenten als een eerste paal.

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

Tevens halen de leden van de Raad zelf informatie op, onder andere bij de VTW (Vereniging van Toezichthouders in Woningcorporaties) en Aedes, bij diverse sector-gerelateerde bijeenkomsten en bij eigen netwerkcontacten.

De RvC is van oordeel dat de planning- en control cyclus van WDA goed functioneert en toereikende informatie genereert voor de toezichthoudende taak van de commissarissen. De specifieke doelen die de organisatie zich in een jaar stelt, worden in goed meetbare prestatie-indicatoren gedefinieerd en er wordt bijgestuurd als daar aanleiding toe is. Verandering van omgeving – zoals wijziging van wetgeving – wordt systematisch bijgehouden en de implementatie van

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

5.2.5 Stage

In 2016 gingen alle leden van de Raad van Commissarissen op stage bij verschillende bedrijfs-onderdelen van WDA. Door deze stages verkregen zij inzicht in de processen binnen en buiten de organisatie, in de dagelijkse gang van zaken bij onderhoud, verhuringen, klantcontacten en administratie. Bovendien ontstond een breder beeld van zaken die in de organisatie spelen.

5.2.6 Lidmaatschappen

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

5.2.7 Zelfevaluatie

De RvC bespreekt ten minste één keer per jaar het eigen functioneren (in termen van effectiviteit) en dat van individuele leden van de RvC. Eens per twee jaar doet de RvC dat onder onafhankelijke, externe begeleiding. De zelfevaluatie van de Raad van Commissarissen is in 2016 onderling gehouden. In 2017 staat weer een evaluatie onder externe begeleiding op het programma.

Uit de (extern begeleide) evaluatie van eind 2015 kwamen aandachtspunten naar voren op het gebied van informatievoorziening, rol van de RvC richting stakeholders, fusie-oriëntaties en de gewenste nieuwe richting van WDA. In het jaarprogramma van 2016 is hier volop aandacht aan besteed met bijvoorbeeld agendapunten tijdens reguliere vergaderingen, thema-besprekingen en het elkaar bevragen en aanspreken hierop.

De zelfevaluatie over 2016 leerde dat de RvC tevreden is over de manier waarop de punten uit 2015 zijn behandeld en teruggekomen in het jaarprogramma. De kwaliteit hiervan werd hoog gewaardeerd. Ook de uitgebreide besprekingen met de directeur-bestuurder over het risicoprofiel van WDA en over de rol van WDA bij het huisvesten van statushouders en mensen met financiële problemen werd gewaardeerd. De RvC was erg te spreken over de stages met medewerkers en de inzichten die dat bood. De kwaliteit van stukken en van elkaars kennis en inzet werd eveneens gewaardeerd. Aandachtspunten uit de zelfevaluatie over 2016 zijn:

- Meer onderling afstemmen van de deskundigheidsbevordering;
- De rol van de voorzitter (of andere leden van de RvC) als klankbord voor de directeur-bestuurder en de informatievoorziening hierover aan de overige leden
- Vergaderdiscipline (tijd/details), met name bij de wat informelere onderwerpen

Afgesproken is dat deze onderwerpen in het jaarprogramma 2017 extra aandacht krijgen.

5.2.8 Permanente educatie

Elk lid van de Raad moet in de jaren 2015 en 2016 bij elkaar minimaal 10 PE punten hebben behaald en zo voldoen aan het Reglement Permanente Educatie van de VTW. De tot nu toe behaalde punten per lid staan vermeld onder het hoofdstuk Samenstelling. Alle leden van de Raad van Commissarissen voldoen aan dit vereiste. De door de directeur-bestuurder behaalde PE-punten staan vermeld in het jaarverslag van WDA.

5.3 Bezoldiging

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

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



doelmatigheid zijn gepast vanwege de publieke taak van de corporatie. De maximale bezoldiging die de beroepsregeling hanteert ligt daarom duidelijk onder de maximale bezoldiging die op basis van de wettelijke bepalingen van de WNT2 (Wet Normering Topinkomens 2) wordt voorgeschreven. De bezoldigingsmaxima in de beroepsregeling zijn gekoppeld aan de zwaarte van de functie van de RvC, die verband houdt met de zwaarte van de corporatie.

Op 1 april 2015 zijn de vergoedingen vastgesteld. Deze zijn sindsdien ongewijzigd gebleven. De vergoedingen zijn als volgt: voor de leden mevrouw Duttenhofer (vice-voorzitter), mevrouw Van Straten-Hagen, de heer Klein en de heer Debets elk € 7.000,- en voor de heer Snik (voorzitter): € 10.500,- . Deze vergoedingen passen binnen de voor de leden van de RvC geldende regelgeving volgens de WNT2. Deze bedragen vormen het TVI, dus inclusief de vakantietoelage, exclusief eventuele toeslagen, exclusief de BTW en exclusief de reiskostenvergoeding.

De btw die een commissaris in rekening moet brengen, komt voor rekening van de corporatie. Als de commissaris in aanmerking komt voor ontheffing of

vermindering van btw mag dit niet ten gunste komen van de commissaris zelf. In dat geval zal de commissaris de btw niet declareren bij, dan wel terugbetalen aan WDA.

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

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

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

De over 2016 aan commissarissen uitgekeerde bezoldiging is opgenomen in de jaarrekening.

5.4 Vergaderingen, overig

De RvC heeft in 2016 in totaal acht maal vergaderd. Deze acht vergaderingen bestonden uit vijf reguliere vergaderingen, een themadag, een vergadering ter voorbereiding op het functioneringsgesprek met de directeur-bestuurder en een vergadering ten behoeve van de werving van de nieuwe directeur-bestuurder. In januari 2017 vond de zelfevaluatie zonder aanwezigheid van de directeur-bestuurder plaats.

Ieder kwartaal heeft een vergadering van de RvC plaatsgevonden waarin gesproken is met de directeur-bestuurder over de gerapporteerde voortgang van werkzaamheden en projecten, zowel qua planning, financieel als de volkshuisvestelijke doelen. Sinds 2010 worden de kwartaalrapportages opgesteld volgens de Balanced Scorecard (BSC).

Onderwerpen die tenminste eenmaal per jaar door de RvC worden geagendeerd en ook in 2016 op de agenda stonden zijn:

- de jaarstukken (jaarverslag, jaarrekening, volkshuisvestelijk verslag, accountantsverslag);
- de invulling van de maatschappelijke taak en positie;
- de financiële risico's, de aard van de financiering en eventuele beleggingen van Woondiensten Aarwoude;
- evaluatie van het ondernemingsplan;
- de begroting voor het komend jaar;
- het toetsingskader voor de beoordeling van de directeur-bestuurder;
- de Governance;
- de zelfevaluatie en deskundigheidsbevordering RvC;
- evaluatie van het reglement voor de RvC;
- functieprofielen van de RvC;
- rooster van aftreden leden van de RvC.

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

In het Hoofdstuk 2 Verslag vanuit de toezichthoudende rol staat vermeld welke besluiten zijn genomen.

5.5 Overleg met Stichting Bewonersbelangen Aarwoude (SBBA), de huurdersvertegenwoordiging

Het contact met SBBA verloopt in de regel via de commissarissen die op voordracht van de SBBA zijn benoemd. Tenminste een keer per jaar bezoekt de commissaris een vergadering van de SBBA. Vanwege het grote aantal informele contactmomenten tussen SBBA en RvC (stakeholdersbijeenkomst, activiteiten rondom de enquête van SBBA, afscheid directeur-bestuurder) was er vanuit SBBA in 2016 geen behoefte aan een formeel overleg.

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

5.6 Overleg OR

Een vertegenwoordiging van de RvC is regelmatig aanwezig bij vergaderingen tussen de OR en de directeur-bestuurder. De agenda en notulen van alle vergaderingen worden door de OR aan de commissaris ter informatie toegezonden. De Raad van Commissarissen ervaart de sfeer binnen en de betrokkenheid van de Ondernemingsraad als prettig.

De OR heeft tijdens besprekingen regelmatig aangegeven content te zijn over de ontwikkelingen bij WDA. De RvC waardeert de betrokkenheid, professionaliteit en inzet van de OR.

Nadat bekend was dat de directeur-bestuurder per 1 januari 2017 zou vertrekken, heeft de RvC de OR en alle medewerkers zo actief en open mogelijk geïnformeerd over de stand van zaken, de verdere procedure, de afspraken en de gevolgen. Hiertoe heeft hij bijeenkomsten georganiseerd.

De Raad heeft de OR ook gevraagd om input voor het profiel en beoordelingskader van de aan te trekken nieuwe directeur-bestuurder.

5.7 Overleg met overige stakeholders

De Raad van Commissarissen heeft zich door de directeur-bestuurder van WDA nadrukkelijk laten informeren over het gevoerde overleg met verschillende stakeholders. De Raad acht de dialoog met de stakeholders van belang om de volkshuisvestelijke opgave goed te kunnen uitvoeren. WDA geeft hierdoor mede actief invulling aan haar maatschappelijke verantwoordelijkheid.

In 2016 stelde de directeur-bestuurder het stakeholdersregister 2016 vast. Dit overzicht geeft goed inzicht in wie de stakeholders van WDA zijn en hoe we met hen omgaan. De RvC onderschrijft dit register.

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

- met diverse stakeholders tijdens de door WDA georganiseerde bijeenkomst over het nieuwe Ondernemingsplan;
- bij de oplevering van de gerenoveerde betonwoningen in Leimuiden;
- bij de oplevering van de nieuwbouwwoningen in Ter Aar;
- bij de feestelijke eerste paal van het project Quadrant in Langeraar;
- met huurders en gemeentes tijdens een bijeenkomst waarin de uitkomsten van de door de huurdersorganisatie SBBA gehouden enquête werden gepresenteerd en besproken;
- bij de afscheidsreceptie van de directeur-bestuurder.

6. Tot Slot

6.1 Vooruitblik 2017

Het vertrek van de directeur-bestuurder per eind 2016 maakt dat begin 2017 in het teken staat van de werving van een nieuwe directeur-bestuurder. De RvC bouwt bij deze werving voort op de goede richting die de afgelopen jaren is ingezet. Hierbij let de Raad extra op de complementariteit van de nieuwe directeur-bestuurder met de organisatie zelf en met de belangen in en van de beide gemeenten waar WDA actief is. Een en ander is duidelijk omschreven in het nieuw vastgestelde profiel voor de te werven directeur-bestuurder. De Raad ziet deze wervingsprocedure met vertrouwen tegemoet.

De uitvoering van het Ondernemingsplan 2016-2018 gaat ondertussen gewoon door. Beschikbaarheid, betaalbaarheid en het sociale gezicht van WDA blijven de speerpunten voor de ontwikkeling van de organisatie en het woningbezit.

Ook wordt 2017 het jaar waarin een aantal nieuwbouwprojecten van ontwikkeling richting realisatie gaan. Met de toevoeging van een flink aantal

nieuwbouwwoningen in de komende jaren wil WDA haar rol blijven spelen in het voldoen aan de behoefte van sociale huurwoningen in de gemeenten Kaag en Braassem en Nieuwkoop.

De Raad zal veel aandacht besteden aan de (door) ontwikkeling van competenties van de individuele commissarissen en de Raad van Commissarissen als collectief, aan de hand van de geschiktheidseisen, het profiel en andere aspecten, die bijzondere aandacht vragen. Uiteraard wordt hierbij ook de persoonlijke ontwikkelingsbehoefte van de commissarissen betrokken. Waar mogelijk zullen educatieve activiteiten gecombineerd worden met die van de toekomstige directeur-bestuurder.

De samenstelling van de RvC zal de komende twee jaar veranderen door het einde van de tweede zittingstermijn van drie commissarissen. Hierop anticiperen we door tijdig te starten met de werving van twee nieuwe commissarissen, zodat we voor een optimale continuïteit kunnen zorgen. Door gebruik van de profielen, geschiktheidsmatrix en zelfevaluatie waarborgen we de diverse en onafhankelijke samenstelling van de Raad.

Ook zullen de laatste acties rondom de nieuwe Woningwet hun beslag krijgen. Nieuwe regelgeving legt een aanzienlijk beslag op de organisatie en leidt tot beperkingen in de mogelijkheden van WDA. De RvC volgt deze ontwikkelingen op de voet, en ziet erop toe dat de nieuwe directeur-bestuurder deze volledig implementeert in de bedrijfsvoering van WDA.

6.2 Dankwoord

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

6.3 Slotverklaring

Aan de stakeholders van Stichting Woondiensten Aarwoude. De Raad van Commissarissen heeft kennisgenomen van het door de directeur-bestuurder opgestelde jaarverslag over het boekjaar 2016, met daarin opgenomen de jaarrekening. PricewaterhouseCoopers heeft de jaarrekening gecontroleerd en voorzien van een goedkeurende controleverklaring. De Raad van Commissarissen kan zich verenigen met het jaarverslag van de directeur-bestuurder en stelt de jaarrekening vast.

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

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

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

Woubrugge, 30 mei 2017
De Raad van Commissarissen van Stichting Woondiensten Aarwoude

Dhr. J.W. Snik, voorzitter

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

Dhr. ir. R.J. Klein MSRE, lid

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

Dhr. A.W. Debets MSRE, lid

Jaarrekening

11. Balans per 31 december 2016

12. Winst- en verliesrekening over 2016

13. Kasstroomoverzicht toegelaten instelling

11. Balans per 31 december 2016 (na voorgestelde resultaatbestemming) (x € 1.000)

	Ref.	31 december 2016	31 december 2015
Vaste activa			
<i>Immateriële vaste activa</i>	18.1		
Automatisering		6	11
<i>Materiële vaste activa</i>	18.2		
DAEB vastgoed in exploitatie		244.833	225.864
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie		9.268	10.627
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden		11.366	11.526
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie		1.601	1.647
DAEB vastgoed in ontwikkeling		1.027	23
		268.095	249.687
<i>Financiële vaste activa</i>	18.3		
Latente belastingvordering		255	300
Leningen u/g		0	0
Te vorderen BWS-subsidie		0	0
Overige vorderingen		0	0
		255	300
Som der vaste activa		268.356	249.998
Viottende activa	18.4		
<i>Vorraden</i>			
Vastgoed bestemd voor verkoop		0	0
Overige voorraden		0	0
		0	0
<i>Vorderingen</i>	18.5		
Huurdebiteuren		62	68
Gemeenten		0	2
Belastingen en premies sociale verzekeringen		518	406
Overige vorderingen		0	5
Overlopende activa		121	115
		701	596
<i>Liquide middelen</i>	18.6		
		9.070	12.750
Som der viottende activa		9.771	13.346
Totaal activa		278.127	263.344

	Ref.	31 december 2016	31 december 2015
Eigen vermogen	18.7		
Herwaarderingsreserve		156.131	139.398
Overige reserves		73.163	67.153
		229.294	206.551
Voorzieningen	18.8		
Voorziening onrendabele investering nieuwbouw		0	84
Voorziening latente belastingverplichtingen		0	0
		0	84
Langlopende schulden	18.9		
Leningen overheid		813	838
Leningen kredietinstellingen		33.881	34.246
Verplichtingen uit hoofde van Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden		11.393	11.673
Overige schulden		0	0
		46.086	46.757
Kortlopende schulden	18.10		
Schulden aan kredietinstellingen		391	6.387
Schulden aan de gemeente		7	7
Schulden aan leveranciers		424	246
Belastingen en premies sociale verzekeringen		926	2.080
Overige schulden		28	23
Overlopende passiva		971	1.209
		2.747	9.952
Totaal passiva		278.127	263.344

12. Winst- en verliesrekening over 2016 (x € 1.000)

	Ref.	2016	2015
Huuropbrengsten	19.1	13.282	12.489
Opbrengsten servicecontracten	19.2	236	240
Lasten servicecontracten	19.3	-299	-312
Overheidsbijdragen		0	0
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	19.4	-2.506	-2.406
Lasten onderhoudsactiviteiten	19.5	-2.987	-2.019
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	19.6	-647	-641
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille		7.079	7.351
Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling		0	0
Lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling		0	0
Toegerekende organisatiekosten		0	0
Toegerekende financieringskosten		0	0
Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling		0	0
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	19.7	1.295	1.018
Toegerekende organisatiekosten	19.7	-108	-169
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	19.7	-1.222	-1.031
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille		-35	-182
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	19.8	16	-75
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	19.8	17.307	6.643
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	19.8	111	89
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop		0	0
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille		17.434	6.657
Opbrengst overige activiteiten	19.9	44	153
Kosten overige activiteiten	19.9	-23	-10
Netto resultaat overige activiteiten		21	143
Overige organisatiekosten	19.10	-30	-17
Leefbaarheid	19.11	-77	-91
Waardeveranderingen van financiële vaste activa en van effecten		0	0
Opbrengst van vorderingen die tot de vaste activa behoren en van effecten		0	0
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	19.12	8	78
Rentelasten en soortgelijke kosten	19.12	-1.478	-1.794
Saldo financiële baten en lasten		-1.470	-1.716
RESULTAAT VOOR BELASTINGEN		22.922	12.145
Belastingen	19.13	-180	-3.144
Resultaat deelnemingen			
RESULTAAT NA BELASTINGEN		22.742	9.001

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

		2016	2015
1.	Operationele activiteiten		
	Ontvangsten:		
1.1	Huren	13.273	12.455
1.1.1	Zelfstandige huurwoningen DAEB	12.323	11.713
1.1.2	(On)Zelfstandige huurwoningen niet-DAEB	529	553
1.1.3	Onzelfstandig overige wooneenheden DAEB	369	133
1.1.4	Overige niet wooneenheden DAEB	9	5
1.1.5	Overige niet wooneenheden niet-DAEB	43	51
1.2	Vergoedingen	236	270
1.3	Overheidsontvangsten	0	0
1.4	Overige bedrijfsontvangsten	102	222
1.5	Renteontvangsten	8	78
	<i>Saldo ingaande kasstromen</i>	<i>13.619</i>	<i>13.025</i>
	Uitgaven:		
1.6	Erfpacht	0	0
1.7	Personeelsuitgaven	1.197	1.204
1.7.1	Lonen en salarissen	932	911
1.7.2	Sociale lasten	136	143
1.7.3	Pensioenlasten	129	150
1.8	Onderhoudslasten	2.473	1.546
1.9	Overige bedrijfsuitgaven	1.405	1.486
1.10	Renteuitgaven	1.626	1.811
1.11.a	Sectorspecifieke heffing	12	0
1.11.b	Verhuurdersheffing	1.453	1.348
1.12	Leefbaarheid	6	10
1.13	Vennootschapsbelasting	1.388	777
	<i>Saldo uitgaande kasstromen</i>	<i>9.560</i>	<i>8.182</i>
	Kasstroom uit operationele activiteiten	4.059	4.843

		2016	2015
2.	(Des)investeringsactiviteiten		
	MVA ingaande kasstroom (A. DAEB en B. niet-DAEB)		
2.1.A	Verkoopontvangsten bestaande huurwoonegelegenheden	155	283
2.1.B	Verkoopontvangsten bestaande huurwoonegelegenheden	1.254	735
2.2.A	Verkoopontvangsten VOV na inkoop in dpi periode	0	0
2.2.B	Verkoopontvangsten VOV na inkoop in dpi periode	45	0
2.3.A	Verkoopontvangsten nieuwbouw	0	0
2.3.B	Verkoopontvangsten nieuwbouw	0	0
2.4.A	Verkoopontvangsten grond	35	0
2.4.B	Verkoopontvangsten grond	0	0
2.5.A	(Des) investeringsontvangsten overig	0	0
2.5.B	(Des) investeringsontvangsten overig	0	27
	<i>Tussentelling ingaande kasstroom MVA</i>	<i>1.489</i>	<i>1.045</i>
	MVA uitgaande kasstroom (A. DAEB en B. niet-DAEB)		
2.6.A	Nieuwbouw huur	1.759	3.619
2.6.B	Nieuwbouw huur	0	0
2.7.A	Woningverbetering	416	91
2.7.B	Woningverbetering	0	0
2.8.A	Leefbaarheid projectgebonden	0	0
2.8.B	Leefbaarheid projectgebonden	0	0
2.9.A	Aankoop (niet)woonegelegenheden	439	743
2.9.B	Aankoop (niet)woonegelegenheden	0	0
2.10.A	Nieuwbouw verkoop	0	0
2.10.B	Nieuwbouw verkoop	0	0
2.11.A	Aankoop woonegelegenheden VOV voor doorverkoop	0	0
2.11.B	Aankoop woonegelegenheden VOV voor doorverkoop	179	0
2.12.A	Sloopuitgaven	0	0
2.12.B	Sloopuitgaven	0	0
2.13.A	Aankoop grond	0	0
2.13.B	Aankoop grond	0	0
2.14.A	Investeringen overig	0	0
2.14.B	Investeringen overig	34	122
2.15.A	Externe kosten bij verkoop	5	0
2.15.B	Externe kosten bij verkoop	9	0
	<i>Tussentelling uitgaande kasstroom MVA</i>	<i>2.841</i>	<i>4.575</i>
	<i>Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA</i>	<i>-1.352</i>	<i>-3.530</i>

		2016	2015
	FVA		
2.17.1	Ontvangsten verbindingen	0	0
2.17.2	Ontvangsten overig	0	709
2.18.1	Uitgaven verbindingen	0	0
2.18.2	Uitgave overig	0	0
2.19	Saldo in- en uitgaande kasstroom FVA	0	709
	Kasstroom uit (des)investeringen	-1.352	-2.821
3.	Financieringsactiviteiten		
	Ingaand		
3.1.1	Nieuwe te borgen leningen	0	0
3.1.2	Nieuwe ongeborgde leningen	0	0
	Uitgaand		
3.2.1	Aflossing geborgde leningen	6.361	1.627
3.2.2	Aflossing ongeborgde leningen DAEB-investeringen	26	35
3.2.3	Aflossing ongeborgde leningen Niet-DAEB-investeringen	0	0
	Kasstroom uit financieringsactiviteiten	-6.387	-1.662
4.1	Mutatie liquide middelen	-3.680	360
4.2	Wijziging kortgeldmutaties	0	-880
	Liquide middelen per 1-1	12.750	13.270
	Liquide middelen per 31-12	9.070	12.750

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 & 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, met uitzondering van de toegepaste stelselwijzigingen zoals hierna nader uiteengezet.

14.3 Stelselwijziging

Als gevolg van de wijzigingen in de Woningwet, de invoering van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 en de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015, en de wijzigingen in Titel 9 Boek 2 BW en hoofdstuk 645 'Toegelaten instellingen volkshuisvesting' van de Richtlijnen voor de jaarverslaggeving is in de jaarrekening 2016 een aantal stelselwijzigingen doorgevoerd.

De stelselwijzigingen hebben betrekking op de volgende grondslagen en regels voor het opstellen van de jaarrekening:

- De tot en met 2015 voor sociaal vastgoed gevolgde waardering tegen de historische kostprijs is vanaf 2016 niet meer toegestaan. Het vastgoed wordt in de jaarrekening 2016 gewaardeerd tegen de marktwaarde in verhuurde staat, bepaald volgens de uitgangspunten van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde.

- De tot en met 2015 voor commercieel vastgoed gevolgde waardering tegen de historische kostprijs is vanaf 2016 niet meer toegestaan. Het vastgoed wordt in de jaarrekening 2016 gewaardeerd tegen marktwaarde in verhuurde staat, bepaald volgens de uitgangspunten van het Handboek modelmatig waarden marktwaarde.
- De complexindeling is gedurende het verslagjaar gewijzigd. Deze wijziging is het gevolg van de in bijlage 1 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 voorgeschreven indeling van het vastgoed in waarderingscomplexen.
- Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie werd in de jaarrekening 2015 gewaardeerd tegen de verkrijgings- of vervaardigingsprijs, dan wel lagere bedrijfswaarde (commercieel vastgoed: lagere marktwaarde op basis van hoofdstuk 213 van de Richtlijnen voor de Jaarverslaggeving). In de jaarrekening 2016 wordt vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de eigen exploitatie gewaardeerd tegen verkrijgingsprijs- of vervaardigingsprijs, dan wel lagere marktwaarde.
- De voorziening voor onrendabele investeringen wordt gevormd voor vastgoed in ontwikkeling die nog niet in de balans zijn verwerkt. De voorziening wordt gevormd voor vastgoed waarvan de marktwaarde bepaald volgens de uitgangspunten van het Handboek modelmatig waarden marktwaarde per balansdatum lager is dan de kostprijs, indien en voor zover het vastgoed in ontwikkeling nog niet in de jaarrekening is verwerkt. In de jaarrekening 2015 werd de voorziening gevormd indien de bedrijfswaarde per balansdatum lager was dan de kostprijs.
- De modellen voor de balans, de winst-en-verliesrekening en het kasstroomoverzicht zijn aangepast in overeenstemming met de modellen in bijlage 3 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015. In de balans is het onderscheid tussen sociaal en commercieel vastgoed in exploitatie vervangen door DAEB-vastgoed en niet-DAEB-vastgoed in exploitatie. Onder het eigen vermogen wordt een herwaarderingsreserve opgenomen. Voorheen werd de omvang van de herwaarderingsreserve alleen vermeld in de toelichting. De winst-en-verliesrekening wordt opgesteld volgens het functionele model (voorheen: categoriale model). Het kasstroomoverzicht wordt opgesteld volgens de directe methode.

- In de jaarrekening 2015 vond de classificatie naar DAEB vastgoed en niet-DAEB-vastgoed plaats op basis van het al dan niet overschrijden van de huurliberalisatiegrens per balansdatum. Classificatie van vastgoed in exploitatie naar DAEB vastgoed en niet-DAEB vastgoed vindt in de jaarrekening 2016 plaats op basis van het al dan niet overschrijden van de huurliberalisatiegrens op de contractdatum, waarbij woningen met een geliberaliseerd huurcontract echter met een huur die per balansdatum beneden de huurliberalisatiegrens ligt op balansdatum als DAEB vastgoed worden aangemerkt. Daarnaast wordt als DAEB vastgoed aangemerkt het vastgoed in exploitatie waarvoor woningverhuur plaatsvindt op basis van niet reguliere verhuur (bijvoorbeeld een zorgindicatie op basis van de Wet langdurige zorg, dus intramuraal zorgvastgoed).

De wijzigingen in de waarderingsgrondslagen zoals hiervoor genoemd zijn als stelselwijziging verwerkt in het vermogen en resultaat, waarbij de vergelijkende cijfers van de balans per 31 december 2015 en de winst-en-verliesrekening over 2015 in de jaarrekening 2016 zijn aangepast. Op basis van deze stelselwijziging is het

eigen vermogen per 31 december 2015 herrekend. Het eigen vermogen per 31 december 2015 is toegenomen met een bedrag van € 164 miljoen, van € 43 miljoen naar € 207 miljoen. Het resultaat over 2015 bedraagt op basis van de nieuwe grondslagen € 9,0 miljoen positief. Wanneer op de oude grondslagen gewaardeerd zou zijn, dan was het resultaat over 2015 € 1,3 miljoen positief.

In het volgend overzicht zijn de verschillen met de oorspronkelijke cijfers in de jaarrekening 2015 weergegeven.

01-01-15	Jaarrekening 2015	Na stelselwijziging	Effect stelselwijziging
Activa:			
Sociaal vastgoed in exploitatie	57.086.442	0	-57.086.442
Commercieel vastgoed in exploitatie	7.289.146	0	-7.289.146
Sociaal vastgoed in ontwikkeling	7.810.172	7.810.172	0
DAEB vastgoed in exploitatie	0	207.383.339	207.383.339
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	0	11.250.117	11.250.117
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie			
Latente belastingvordering	1.510.369	1.510.369	0
Totaal	73.696.129	227.953.997	154.257.868
Passiva:			
Overige reserves	42.098.858	64.472.088	22.373.230
Herwaarderingsreserve	0	133.078.439	133.078.439
Voorziening onrendabele investeringen en herstructurering	1.193.801	0	-1.193.801
Voorziening latente belastingverplichtingen	6.614	6.614	0
Totaal	43.299.273	197.557.141	154.257.868
31-12-15	Jaarrekening 2015	Na stelselwijziging	Effect stelselwijziging
Activa:			
Sociaal vastgoed in exploitatie	67.191.646	0	-67.191.646
Commercieel vastgoed in exploitatie	6.138.289	0	-6.138.289
Sociaal vastgoed in ontwikkeling	22.764	22.764	0
DAEB vastgoed in exploitatie	0	225.863.181	225.863.181
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	0	10.626.814	10.626.814
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	0	0	0
Latente belastingvordering	323.282	300.047	-23.235
Totaal	73.675.981	236.812.806	163.136.825

31-12-15	Jaarrekening 2015	Na stelselwijziging	Effect stelselwijziging
Passiva:			
Overige reserves	43.357.339	67.152.962	23.795.623
Herwaarderingsreserve	0	139.398.386	139.398.386
Voorziening onrendabele investeringen en herstructurering	140.888	83.705	-57.184
Voorziening latente belastingverplichtingen	0	0	0
Totaal	43.498.227	206.635.053	163.136.825
Winst- en verliesrekening over 2015	Jaarrekening 2015	Na stelselwijziging	Stelselwijziging
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	158.460	-13.273	-171.733
Afschrijvingen materiële vaste activa in exploitatie	2.244.519	0	2.244.519
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-98.279	6.739.686	6.837.965
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-1.061.471	0	-1.061.471
Overige waardeveranderingen nieuwbouw	0	-83.705	-83.705
Belastingen	-3.120.962	-3.144.197	-23.235
Overige posten boekjaar 2015	5.501.206	5.501.206	0
Resultaat 2015	1.257.377	8.999.717	7.742.340

Voor de individuele balansposten worden de verschillen met de oorspronkelijke cijfers in de jaarrekening 2015 in de toelichting op de betreffende jaarrekeningposten in de jaarrekening 2016 vermeld in verloopoverzichten.

Verloopoverzicht overige reserves	2016
Overige reserves 1 januari	43.357.339
Invloed stelselwijziging (cumulatief effect)	23.795.623
Herrekende overige reserves 1 januari	67.152.962

Verloopoverzicht herwaarderingsreserve	2016
Herwaarderingsreserve 1 januari	-
Invloed stelselwijziging (cumulatief effect)	139.398.386
Herrekende herwaarderingsreserve 1 januari	139.398.386
Realisatie verkoop	-139.923
Mutatie door herwaardering	16.872.340
Herwaarderingsreserve 31 december 2016	156.130.803

14.4 Schattingen

Bij toepassing van de grondslagen en regels voor het opstellen van de jaarrekening vormt het bestuur van Woondiensten Aarwoude zich verschillende oordelen en maakt schattingen die essentieel kunnen zijn voor de in de jaarrekening opgenomen bedragen.

Indien het voor het geven van het in artikel 2:362 lid 1 BW vereiste inzicht noodzakelijk is, is de aard van deze oordelen en schattingen inclusief de bijbehorende veronderstellingen opgenomen bij de toelichting op de betreffende jaarrekeningposten.

15. Grondslagen voor waardering van activa en passiva

15.1 Algemeen

Verwerking verplichtingen

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

15.2 Immateriële vaste activa

De immateriële vaste activa worden gewaardeerd tegen verkrijgingprijs onder aftrek van afschrijvingen. Er wordt rekening gehouden met bijzondere waardeverminderingen; dit is het

geval als de boekwaarde van het actief (of van de kasstroomgenererende eenheid waartoe het actief behoort) hoger is dan de realiseerbare waarde ervan.

15.3 Materiële vaste activa

DAEB-vastgoed en niet-DAEB vastgoed in exploitatie

DAEB en niet-DAEB vastgoed in exploitatie

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

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

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

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

Woondiensten Aarwoude hanteert de basisversie van het Handboek modelmatig waarden marktwaarde voor woonegelegenheden, bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed parkeergelegenheden en intramuraal zorgvastgoed. Woondiensten Aarwoude hanteert de full versie van het Handboek modelmatig waarden 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 worden op grond van artikel 35 lid 2 van de Woningwet na de eerste verwerking gewaardeerd tegen marktwaarde. Op grond van artikel 31 van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 vindt de waardering plaats tegen de marktwaarde, die overeenkomstig artikel 14 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 plaatsvindt conform de methodiek die is opgenomen in bijlage 2 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 ('Handboek modelmatig waarden marktwaarde'). Om de basisversie toe te kunnen passen heeft Woondiensten Aarwoude een analyse gemaakt van haar bezit en hierbij vastgesteld dat het type en de samenstelling van het bezit past binnen de uitgangspunten en normeringen die de basisversie voorschrijft.

Dientengevolge heeft Woondiensten Aarwoude geconcludeerd dat de toepassing van de basisversie leidt tot een acceptabele uitkomst van de marktwaarde in verhuurde staat voor het geheel van de betreffende complexen en past binnen het getrouwe beeld van het vermogen en resultaat dat de jaarrekening, volgens het verslaggevingsstelsel moet geven. Woondiensten Aarwoude hanteert voor het merendeel van haar vastgoed in exploitatie de basisversie van het Handboek modelmatig waarden marktwaarde. In de basisversie wordt de waardering van het vastgoed op portefeuilleniveau en de daaraan gerelateerde herwaarderingsreserve modelmatig bepaald. Bij deze waardering is geen taxateur betrokken en er worden dus geen vrijheidsgraden toegepast. Als gevolg hiervan bestaat het risico dat de modelmatig bepaalde marktwaarde van het vastgoed afwijkt van de marktwaarde die met betrokkenheid van een taxateur tot stand zou zijn gekomen. De waardevermindering of -vermeerdering die voortvloeit uit de eerste waardering tegen marktwaarde wordt bepaald op complexniveau. De waardevermindering of -vermeerdering wordt in het resultaat verantwoord als 'Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille'.

Complexindeling

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

Herwaardering

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

Doorexploiteer- en uitpondscenario

De marktwaarde wordt bepaald op basis van de contante waarde van de toekomstige kasstromen

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

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie worden 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. 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

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

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

15.4 Financiële vaste activa

Latente belastingvorderingen en –verplichtingen

Belastingen over de resultaten omvatten de over de verslagperiode verschuldigde en verrekenbare winstbelastingen en latente belastingen. De over het boekjaar verschuldigde en verrekenbare belasting is de naar verwachting te betalen belasting over de belastbare

winst over het boekjaar, rekening houdend met de fiscale faciliteiten en de vaststellingsovereenkomst (VSO), berekend aan de hand van belastingtarieven die zijn vastgesteld op verslagdatum, dan wel waartoe materieel al op verslagdatum is besloten, en eventuele correcties op de over voorgaande jaren verschuldigde belasting.

Voor alle tijdelijke verschillen tussen de boekwaarde van de activa en in de jaarrekening en de fiscale boekwaarde wordt een belastinglatentie opgenomen. Een latente belastingvordering wordt uitsluitend opgenomen voor zover het waarschijnlijk is dat er in de toekomst belastbare winsten beschikbaar zullen zijn die voor de realisatie van het tijdelijke verschil kunnen worden aangewend. Latente belastingvorderingen en -verplichtingen worden verantwoord tegen de contante waarde. De woningcorporatie waardeert belastinglatenties met een korte looptijd, dat wil zeggen korter dan vijf jaar, tegen nominale waarde.

De disconteringsvoet is de nettorente. De nettorente is de voor de woningcorporatie geldende rente voor langlopende leningen onder aftrek van belasting op basis van het effectieve belastingtarief. Mutaties in

belastinglatenties als gevolg van rentetoevoeging dienen te worden verantwoord als belastinglast of -bate.

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

15.5 Voorraden

Vastgoed bestemd voor de verkoop

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

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

Overige voorraden

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

15.6 Vorderingen

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

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

15.7 Liquide middelen

Liquide middelen bestaan uit kas, banktegoeden en deposito's met een looptijd korter dan twaalf maanden. Rekening-courantschulden bij banken zijn

opgenomen onder schulden aan kredietinstellingen onder kortlopende schulden. Liquide middelen worden gewaardeerd tegen de nominale waarde.

15.8 Eigen vermogen

De onder het eigen vermogen opgenomen herwaarderingsreserve wordt gevormd voor 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. Naar de stand van ultimo december 2016 is de beleidsdekkingsgraad van het pensioenfonds 104%. De vereiste dekkingsgraad ligt eind 2016 op 125,0%. Het fonds heeft dus een reservetekort. SPW zal voor 1 april 2017 een herstelplan bij de toezichthouder indienen waarmee wordt aangetoond dat SPW binnen 10 jaar uit reservetekort kan komen.

Op de Nederlandse pensioenregelingen zijn de bepalingen van de Nederlandse Pensioenwet van toepassing en worden op verplichte, contractuele of vrijwillige basis premies aan pensioenfonds en

verzekeringsmaatschappijen betaald door Woondiensten Aarwoude. De premies worden verantwoord als personeelskosten zodra deze verschuldigd zijn. Vooruitbetaalde premies worden opgenomen als overlopende activa indien dit tot een terugstorting leidt of tot een vermindering van toekomstige betalingen. Nog niet betaalde premies worden als verplichting op de balans opgenomen.

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 huisinkomen.

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 onderscheiden in kosten van derden en eigen dienst, alsmede de kosten van het materiaalverbruik. In de winst en verliesrekening zijn de kosten van de eigen dienst opgenomen bij de 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 worden 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, 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 > 1 jaar, 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.

Prijrisico

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

Valutarisico

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

Renterisico

Woondiensten Aarwoude loopt renterisico over de rentedragende vorderingen (met name onder financiële vaste activa en liquide middelen) en rentedragende langlopende en kortlopende schulden

(waaronder schulden aan kredietinstellingen). Voor vorderingen en schulden met variabele renteaftspraken loopt Woondiensten Aarwoude risico ten aanzien van toekomstige kasstromen, met betrekking tot vastrentende vorderingen en schulden loopt Woondiensten Aarwoude risico's over de marktwaarde. Met betrekking tot de vorderingen worden geen financiële derivaten met betrekking tot renterisico gecontracteerd.

Met betrekking tot de vastrentende schulden (schulden aan kredietinstellingen) heeft Woondiensten Aarwoude geen renteswaps gecontracteerd.

Kredietrisico

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

Liquiditeitsrisico

Woondiensten Aarwoude maakt gebruik van meerdere banken om over meerdere kredietfaciliteiten te kunnen

beschikken. Voor zover noodzakelijk, worden nadere zekerheden verstrekt aan de bank voor beschikbare kredietfaciliteiten. Per ultimo 2015 werd geen gebruik gemaakt van de beschikbare kredietfaciliteiten.

Beschikbaarheidsrisico

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

Woondiensten Aarwoude heeft haar financiële meerjarenplan zodanig aangepast op deze maatregelen dat de beschikbaarheid van faciliteiten voor financiering en herfinanciering gecontinueerd wordt. Woondiensten Aarwoude voldoet in de meerjarenplanning aan de financiële kengetallen zoals deze door toezichthouders en ander financiële stakeholders worden gehanteerd. Doordat Woondiensten Aarwoude minder afhankelijk wil zijn van een beperkt aantal financiers is Woondiensten Aarwoude doorlopend op zoek naar andere bronnen voor lange termijn financiering. Woondiensten Aarwoude hanteert voorlopig nog steeds het eigen middelen beleid van het Waarborgfonds voor de Sociale Woningbouw

en heeft daardoor de mogelijkheid om niet-DAEB investeringen en aflossingen van niet-DAEB leningen te financieren uit de positieve operationele kasstroom en de aanzienlijke kasstromen verkopen uit bestaand bezit. Over 2014 tot en met 2016 is om deze reden geen extra niet-DAEB financiering aangetrokken. De verwachting is dat Woondiensten Aarwoude ook in 2017 de niet-DAEB investeringen uit eigen middelen kan financieren en voor haar DAEB financiering kan volstaan met het aantrekken van WSW geborgde financiering. Voor de beschikbaarheid van financiering is de organisatie sterk afhankelijk van het blijvend functioneren van het borgingsstelsel via het Waarborgfonds Sociale Woningbouw.

16.3 Materiële vaste activa, marktwaarde verhuurde staat

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

	Gehan- teerde parameter	Mogelijke afwijking (bandbreedte)	Effect op de marktwaarde verhuurde staat (bandbreedte)
Disconterings- voet	6,19%	-/- 0,5%	20.783.000
Mutatiekans	7,05%	+/+ 1,0%	10.221.000



17. Toelichting kasstroomoverzicht

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

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

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

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



18. Toelichting op de balans

18 Toelichting op de balans (x € 1.000)

18.1 Immateriële vaste activa

	Automatisering
<i>Stand 1 januari 2016</i>	
Verkrijgings- of vervaardigingsprijs	208
Cumulative waardevermindering en afschrijvingen	197
Boekwaarde per 1 januari 2016	11
<i>Mutaties 2016</i>	
Investerings	0
Afschrijvingen	5
Totaal mutaties	5
<i>31 december 2016</i>	
Verkrijgingsprijzen	208
Cumulative waardeverminderingen en afschrijvingen	202
Boekwaarde	6

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 Materiële vaste activa

DAEB-vastgoed en niet-DAEB vastgoed in exploitatie

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

	DAEB vastgoed in exploitatie	niet-DAEB vastgoed in exploitatie	Totaal
Stand per 31 december 2015	67.192	6.138	73.330
Effect stelselwijziging	158.672	4.489	163.161
Herrekende stand per 1 januari 2016	225.864	10.627	236.491
Investeringen	416	0	416
Uitgaven na eerste waardering	440	0	440
Buitengebruikstellingen en afstotingen	-179	-1.043	-1.222
Overboeking van vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	671	0	671
Waardemutaties als gevolg van aanpassingen van de marktwaarde	17.089	216	17.305
Overige mutaties	532	-532	0
Stand per 31 december 2016	244.833	9.268	254.101
Aanschafwaarde	94.163	6.145	100.308
Cumulatieve herwaarderingen	152.951	3.561	156.512
Cumulatieve waardeverminderingen	-2.281	-438	-2.719
Stand per 31 december 2016	244.833	9.268	254.101

	DAEB vastgoed in exploitatie	niet-DAEB vastgoed in exploitatie	Totaal
Stand per 31 december 2014	57.086	7.289	64.375
Effect stelselwijziging	150.297	3.961	154.258
Herrekende stand per 1 januari 2015	207.383	11.250	218.633
Investeringen	781	0	781
Uitgaven na eerste waardering	0	0	0
Buitengebruikstellingen en afstotingen	-221	-810	-1.031
Overboeking van vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	12.891	0	12.891
Waardemutaties als gevolg van aanpassingen van de marktwaarde	5.030	187	5.217
Overige mutaties	0	0	0
Stand per 31 december 2015	225.864	10.627	236.491
Aanschafwaarde	92.502	7.279	99.781
Cumulatieve herwaarderingen	135.919	3.480	139.399
Cumulatieve waardeverminderingen	-2.557	-132	-2.689
Stand per 31 december 2015	225.864	10.627	236.491

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 2016 is gebruik gemaakt van de volgende parameters:

Parameters woongelegenheden per 31-12-2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022 e.v.
Prijsinflatie	0,60%	1,07%	1,53%	2,00%	2,00%	2,00%
Loonstijging	1,70%	1,57%	2,03%	2,50%	2,50%	2,50%
Bouwkostenstijging	1,70%	1,57%	2,03%	2,50%	2,50%	2,50%
Leegwaardestijging	3,30%	2,60%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Instandhoudingsonderhoud per vhe	€ 787 - € 984					
Gem. mutatiekosten per vhe	€ 618 - € 823					
Gem. beheerskosten per vhe	€ 413 - € 420					
Gem.belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten per vhe	Gemeente Kaag en Braassem 0,25% en Gemeente Nieuwkoop 0,28%					
Verhuurdersheffing	0,536%	0,569%	0,569%	0,569%	0,569%	0,569%
Huurstijging boven prijsinflatie	1,20%	0,80%	0,40%	0,00%	0,00%	0,00%
Huurderving, als % van de huursom	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%
Gem. mutatiekans bij doorexpluiten per vhe	minimaal 2% en maximaal 50%					
Gem. mutatiekans bij uitpanden	minimaal 4% en maximaal 50%					
Verkoopkosten bij uitpanden	1,70%	1,70%	1,70%	1,70%	1,70%	1,70%
Gem. disconteringsvoet	5,70% - 6,48%					

Parameters woongelegenheden per 31-12-2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021 e.v.
Prijsinflatie	1,10%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Loonstijging	1,40%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%
Bouwkostenstijging	1,40%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%
Leegwaardestijging	2,70%	2,40%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Instandhoudingsonderhoud per vhe	€ 787 - € 994					
Gem. mutatiekosten per vhe	€ 608 - € 810					
Gem. beheerskosten per vhe	€ 397 - € 408					
Gem.belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten per vhe	Gemeente Kaag en Braassem 0,26% en Gemeente Nieuwkoop 0,28%					
Verhuurdersheffing	0,536%	0,536%	0,536%	0,536%	0,536%	0,536%
Huurstijging boven prijsinflatie	0,50%	0,50%	0,50%	0,00%	0,00%	0,00%
Huurderving, als % van de huursom	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%
Gem. mutatiekans bij doorexpluiten per vhe	minimaal 2% en maximaal 50%					
Gem. mutatiekans bij uitpanden	minimaal 4% en maximaal 50%					
Verkoopkosten bij uitpanden	1,70%	1,70%	1,70%	1,70%	1,70%	1,70%
Gem. disconteringsvoet	5,10% - 5,88%					

In het doorexploteerscenario wordt verondersteld dat de huur bij huren onder de liberalisatiegrens bij mutatie wordt aangepast naar de markthuur of de lagere maximale huur op grond van het woningwaarderingstelsel. Indien de maximale huur hoger is dan de liberalisatiegrens, is de nieuwe huur de markthuur. De overdrachtskosten, bestaande uit overdrachtsbelasting alsmede notaris- en registratiekosten, bedragen 3% van de berekende waarde van een verhuureenheid.

Parameters bedrijfsmatig en maatschappelijk vastgoed per 31-12-2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022 e.v.
Prijsinflatie	0,60%	1,07%	1,53%	2,00%	2,00%	2,00%
Instandhoudingsonderhoud per vhe	€ 5,- per m ² bvo					
Mutatieonderhoud per vhe	€ 10,- 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	0,31%	0,31%	0,31%	0,31%	0,31%	0,31%
Disconteringsvoet	7,99% - 8,21%					

Parameters bedrijfsmatig en maatschappelijk vastgoed per 31-12-2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021 e.v.
Prijsinflatie	1,10%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Instandhoudingsonderhoud per vhe	€ 5,- per m ² bvo					
Mutatieonderhoud per vhe	€ 10,- 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	0,314%	0,314%	0,314%	0,314%	0,314%	0,314%
Disconteringsvoet	7,19% - 8,09%					

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

Parameters parkeergelegenheden per 31-12-2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022 e.v.
Prijsinflatie	0,60%	1,07%	1,53%	2,00%	2,00%	2,00%
Instandhoudingsonderhoud per vhe	89	89	89	89	89	89
Mutatieonderhoud per vhe	89	89	89	89	89	89
Marketing	0	0	0	0	0	0
Beheerskosten per vhe	29	29	29	29	29	29
Gem.belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten als % van de WOZ per vhe	0,25%	0,25%	0,25%	0,25%	0,25%	0,25%
Disconteringsvoet	6,46%	6,46%	6,46%	6,46%	6,46%	6,46%

Parameters parkeergelegenheden per 31-12-2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021 e.v.
Prijsinflatie	1,10%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Instandhoudingsonderhoud per vhe	89	89	89	89	89	89
Mutatieonderhoud per vhe	89	89	89	89	89	89
Marketing	0	0	0	0	0	0
Beheerskosten per vhe	29	29	29	29	29	29
Gem.belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten als % van de WOZ per vhe	0,25%	0,25%	0,25%	0,25%	0,25%	0,25%
Disconteringsvoet	7,35%	7,35%	7,35%	7,35%	7,35%	7,35%

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

Parameters intramuraal zorgvastgoed per 31-12-2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022 e.v.
Prijsinflatie	0,60%	1,07%	1,53%	2,00%	2,00%	2,00%
Instandhoudingsonderhoud per vhe	11.120	11.120	11.120	11.120	11.120	11.120
Beheerskosten per vhe als % van markthuur	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%
Gem.belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten als % van de WOZ per vhe	0,37%	0,37%	0,37%	0,37%	0,37%	0,37%
Disconteringsvoet	6,46%	6,46%	6,46%	6,46%	6,46%	6,46%

Parameters intramuraal zorgvastgoed per 31-12-2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021 e.v.
Prijsinflatie	1,10%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Instandhoudingsonderhoud per vhe	11.120	11.120	11.120	11.120	11.120	11.120
Beheerskosten per vhe als % van markthuur	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%
Gem.belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten als % van de WOZ per vhe	0,37%	0,37%	0,37%	0,37%	0,37%	0,37%
Disconteringsvoet	7,35%	7,35%	7,35%	7,35%	7,35%	7,35%

Inschakeling taxateur

Ons bedrijfsroerendgoed wordt jaarlijks getaxateerd door een onafhankelijke en ter zake deskundige externe taxateur ingeschreven bij het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT – www.nrvt.nl).

Bovenstaande is alleen van toepassing op twee bedrijfsruimten in de gemeente Kaag en Braassem. Deze twee ruimten zijn per 31-12-2015 en 31-12-2016 getaxeerd door een onafhankelijke externe taxateur.

Bedrijfswaarde

De bedrijfswaarde van het vastgoed in exploitatie bedraagt per 31 december 2016 € 107,4 miljoen (2015: € 115,3 miljoen).

Bij de bedrijfswaardeberekening zijn door de volgende uitgangspunten gehanteerd:

Stijgingsparameters:

- jaarlijkse huurverhogingen voor DAEB bezit van 1,06% (0,6% inflatie en opslag van 1,0%) voor 2017, voor 2018 en 2019, respectievelijk 2,07(1,07% inflatie en opslag van 1,0%) en 2,53% (1,53% inflatie en opslag van 1,0%) de jaren daarna 2,0% op basis van inflatie (voorgaand jaar: 2,0 %);
- jaarlijkse huurverhogingen voor niet-DAEB bezit van 1,0% voor 2017 en de jaren hierna inflatievolgend;
- jaarlijkse huurderving van 1,0 % (voorgaand jaar: 1,0%) als gevolg van leegstand;
- jaarlijkse gemiddelde mutatiegraad van 6,2% voor DAEB en 14% voor niet-DAEB;
- jaarlijkse stijging van de overige exploitatieuitgaven van 0,2% (2016), 0,6% (2017), 1,07% (2018), 1,53% (2019), 2% (2020 en verder) overeenkomstig de door Ortec voorgestelde parameters;
- jaarlijkse stijging van de onderhoudsuitgaven conform de inflatie voor bouwkostenontwikkeling van 1,4% (2016), 1,6% (2017), 1,9% (2018), 2,2% (2019), 2,5% (2020 en verder);

Volumeparameters:

- klachtenonderhoud: € 274 per verhuureenheid;
- mutatieonderhoudsuitgaven: € 1.631 per mutatie;
- planmatig en groot onderhoud overeenkomstig meerjaren onderhoudsbegroting;
- verhuurderheffing: Voor 2017 en verder zijn de tarieven van de verhuurdersheffing recentelijk aangepast naar respectievelijk € 5,36 (2017), 5,91 (2018 en 2019), 5,92 (2020 en 2021), 5,93 (2022) en 5,67 (2023) per € 1.000 WOZ waarde voor alle woongelegenheden met een huurprijs onder de liberalisatiegrens. De verhuurdersheffing is overeenkomstig voorstaande ingerekend in de bedrijfswaarde. Voor de periode ná 2023 is uitgegaan van de verwachte gelijkblijvend tarief. Voor de mutatie in de WOZ waarde is aangesloten bij het door het WSW afgegeven perspectief.
- leefbaarheidsuitgaven: € 22.000 per jaar;
- saneringsheffing: € 0 (2016), € 137.000 (2017), € 140.000 (2018), € 149.000 (2019), € 151.000 (2020) en € 152.000 (2021);

Discontering:

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

Overige aspecten:

- inrekenen restwaarde grond: € 5.130 per verhuureenheid (met uitzondering van het zorgcomplex);
- inrekenen woningverkoop: tegen de contante waarde van de verwachte opbrengstwaarde (bepaald o.b.v. WOZ-waarde) minus verkoopkosten voor maximaal de eerstkomende vijf jaar op basis van een geformaliseerd verkoopplan en indien verkoop juridisch mogelijk is;
- Met verbeteruitgaven wordt rekening gehouden voor zover hiervoor reeds een verplichting is aangegaan. Indien er geen verplichting is aangegaan wordt geen rekening gehouden met verbeteringen.

Bedrijfswaarde

x € 1.000.000	2015	2016	Mutatie
DAEB	106,6	100,1	-6,5
niet-DAEB	8,7	7,3	-1,4
Totaal	115,3	107,4	-7,9

(On)roerende zaken ten dienste van de exploitatie

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

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

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

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

Er zijn geen hypothecaire zekerheden afgegeven.

Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden en onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

	Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	Totaal
<i>Stand per 31 december 2015</i>	11.526	1.647	13.173
Effect stelselwijziging	0	0	0
Herrekende stand per 1 januari 2016	11.526	1.647	13.173
<i>Investerings</i>	0	34	34
Uitgaven na eerste waardering	0	0	0
Buitengebruikstellingen en afstotingen	-313	0	-313
Overboeking van vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	0	0	0
Waardemutaties als gevolg van aanpassingen van de marktwaarde	562	0	562
Overige mutaties	-409	-80	-489
Stand per 31 december 2016	11.366	1.601	12.967
Aanschafwaarde	11.416	2.776	14.192
Cumulatieve herwaarderingen	50	0	50
Cumulatieve waardeverminderingen	-100	-1.175	-1.275
Stand per 31 december 2016	11.366	1.601	12.967

DAEB Vastgoed in ontwikkeling

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

DAEB Vastgoed in ontwikkeling	
<i>Stand per 31 december 2015</i>	
Verkrijgingsprijzen	23
Effect stelstelwijziging	0
Herrekende stand per 1 januari 2016	23
<i>Mutaties 2016</i>	
Investeringsen	1.759
Desinvesteringen	0
Overboeking DAEB naar niet-DAEB	0
Overboeking verkocht onder voorwaarden	0
Overboeking in ontwikkeling naar DAEB vastgoed in exploitatie	-671
Waardemutaties als gevolg van aanpassingen van de marktwaarde	-84
Overige mutaties	0
Totaal mutaties	1.004
<i>31 december 2016</i>	
Verkrijgingsprijzen	1.027
Cumulatieve waardeverminderingen	0
Stand per 31 december 2016	1.027

18.3 Financiële vaste activa

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

Financiële vaste activa	Latente belastingvordering	Totaal
Boekwaarde 1 januari 2016	300	300
<i>Mutaties</i>		
Rente vrijval	0	0
Rente	0	0
Ontvangen bijdrage	0	0
Mutatie latenties	-45	0
Totaal mutaties	-45	0
Boekwaarde 31 december 2016	255	300

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

	31 december 2016			31 december 2015		
	Opgenomen onder financiële vaste activa	Opgenomen onder vlottende activa	Niet verwerkt	Na stelselwijziging	Mutatie door stelselwijziging	Voor stelselwijziging
Voorwaartse verliescompensatie	0	0	0	0	0	0
Onroerend goed in exploitatie - verkopen	-42	0	0	-16	-326	310
Onroerend goed in exploitatie - afschrijvingspotentieel	291	0	0	291	291	0
Disagio leningportefeuille	0	0	0	13	0	13
Onroerend goed t.d.v. exploitatie	-4	0	0	-6	-6	0
Immateriële vaste activa	10	0	0	18	18	0
	255	0	0	300	-23	323

Voor verdiscontering toegepaste percentage	31-12-16	31-12-15
Gemiddeld rentepercentage leningen	3,91%	3,91%
VPB correctie 25%	0,98%	0,98%
	2,93%	2,93%

Toelichting gemiddelde looptijd van de verplichtingen en vorderingen

Te verkopen woningen: Voor de te verkopen woningen is rekening gehouden met de verkoopdoelstellingen uit het ondernemingsplan 2016-2018. Concreet houdt dit in dat voor de komende vijf jaar tien verkopen zijn ingerekend. Op basis van de gemiddelde huidige boekwaarde, is de nominale waarde van deze tien verkoopwoningen € 157.576,00.

18.4 Voorraden

	31-12-16	31-12-15
Vastgoed bestemd voor verkoop	0	0
Overige voorraden	0	0
	0	0

18.5 Vorderingen

	31-12-16	31-12-15
Huurdebiteuren	62	68
Gemeenten	0	2
Belastingen en premies sociale verzekeringen	518	406
Overige vorderingen	0	5
Overlopende activa	121	115
	701	596

Alle vorderingen hebben een resterende looptijd korter dan een jaar.

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

Huurdebiteuren	31-12-16	31-12-15
Huurdebiteuren	188	178
Voorziening dubieuze debiteuren	-126	-110
Totaal belastingen en sociale premies	62	68

Belastingen en premies sociale verzekeringen	31-12-16	31-12-15
Omzetbelasting	0	0
Vennootschapsbelasting	518	406
Totaal belastingen en sociale premies	518	406

Overige vorderingen	31-12-16	31-12-15
Overige debiteuren	0	0
Overige	0	5
Totaal overige vorderingen	0	5

Overlopende activa	31-12-16	31-12-15
Vooruitbetaalde assurantiepremie	65	16
Overlopende saldi servicekosten	28	45
Overige	28	54
Totaal overlopende activa	121	115

18.6 Liquide middelen

	31-12-16	31-12-15
ABN AMRO Bank N.V.	10	8
ABN AMRO Bank N.V. spaartegoeden	8.007	11.061
Bank Nederlandse Gemeenten (BNG)	1.053	1.679
Kas	0	2
	9.070	12.750

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

18.7 Eigen vermogen

Herwaarderingsreserve

Het verloop van de herwaarderingsreserve is als volgt:

	31-12-16	31-12-15
<i>Stand per 31 december</i>	139.398	0
Effect stelselwijziging	0	133.078
Herrekenende stand per 1 januari	0	133.078
Mutatie door herwaardering	16.873	6.444
Realisatie verkoop	-140	-124
<i>Stand per 31 december</i>	156.131	139.398

Overige reserves

Het verloop van de overige reserves is als volgt:

	31-12-16	31-12-15
<i>Stand per 31 december 2015</i>	67.153	42.100
Effect stelselwijziging	0	23.796
Herrekende stand per 1 januari	0	65.896
Winstverdeling over het jaar excl herwaardering	6.010	1.257
Overige mutaties	0	0
<i>Stand per 31 december 2016</i>	73.163	67.153

In 2016 zijn nul woningen verkocht en vier woningen gekocht onder voorwaarden. Aan eventuele verkopen is een terugkoopplicht gekoppeld voor Woondiensten Aarwoude.

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

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

Statutaire resultaatbestemming

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

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

Voorstel resultaatbestemming

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

(x € 1.000)	
Toevoeging herwaarderingsreserve	16.732
Toevoeging overige reserves	6.010
	22.742

18.8 Voorzieningen

Voorziening onrendabele investering nieuwbouw

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

	31-12-16	31-12-15
Boekwaarde per 1 januari 2016	84	1.194
Effect stelselwijziging	0	-57
<i>Stand per 1 januari 2016</i>	0	1.137
Terugname voorziening 2013 onrendabele investering 2 nieuwbouwprojecten		-1.194
Terugname voorziening 2015 onrendabele investering 1 nieuwbouwproject Zevensprong te Nieuwkoop	-84	
Voorziening 2015 onrendabele investering 1 nieuwbouwproject Nieuwkoop (5 woningen Zevensprong)		141
Boekwaarde per 31 december 2016	0	84

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

Voorziening latente belastingverplichtingen

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

	31-12-16	31-12-15
Boekwaarde per 1 januari	0	7
Onttrekking latente belastingverplichting	0	-7
Boekwaarde per 31 december	0	0

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

18.9 Langlopende schulden

	2016 looptijd korter dan vijf jaar	2016 looptijd langer dan vijf jaar	31-12-2016 Totaal	2016 rentevoet	31-12-2015 Totaal	2015 rentevoet
Leningen overheid	0	813	813	4,24%	838	4,24%
Leningen kredietinstellingen	10.882	22.998	33.880	3,91%	34.246	3,90%
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	0	11.393	11.393	0,00%	11.673	0,00%
Overige schulden	0	0	0	0,00%	0	0,00%
Totaal	10.882	35.204	46.086		46.757	

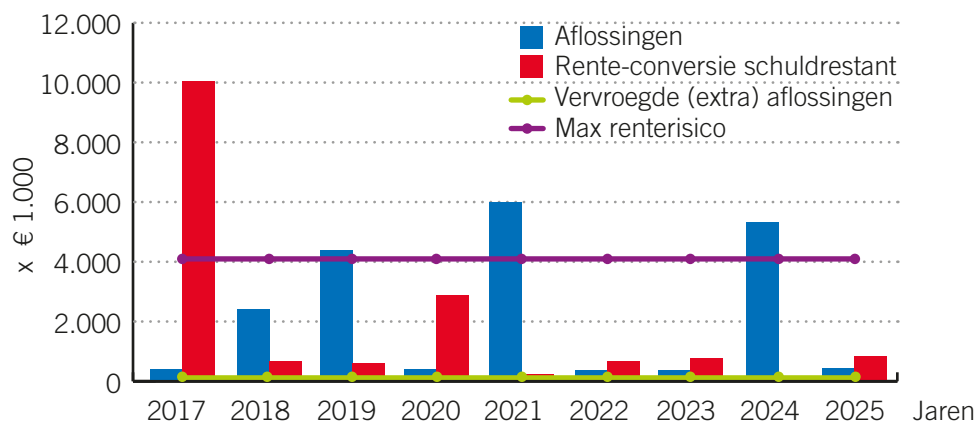
Aflossingsverplichtingen binnen 12 maanden na afloop van het jaar zijn opgenomen onder de kortlopende schulden. De aflossingsverplichting voor 2017 bedraagt € 391.000,00 (2016: bijna 6,4 miljoen).

De marktwaarde van de leningenportefeuille bedraagt € 28.806.867,00.

Leningen	Leningen overheid	Leningen kredietinstellingen	Totaal
<i>Stand per 1 januari 2016</i>	873	40.599	41.472
	0	0	0
Bij: nieuwe leningen	0	0	0
Af: aflossingen	35	6.353	6.388
<i>Stand per 31 december 2016</i>	838	34.246	35.084
Af: kortlopend deel	25	366	391
Langlopend deel per 31 december 2016	813	33.880	34.693

Bovenstaande bedragen zijn conform het leningenoverzicht per 31 december 2016. Hieronder zijn begrepen leningen met een gemiddelde rente van 3,84% (2015: 3,91%, inclusief transitorisch rente). Door Woondiensten Aarwoude is een volmacht verstrekt aan het WSW voor alle onderliggende woongelegenheden (Onderpand). De per 31 december 2016 door het WSW geborgde leningen bedragen in totaal € 34,2 miljoen.

Grafiek risicoprofiel



Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

	31-12-16	31-12-15
<i>Stand per 1 januari 2016</i>		
Terugkoopverplichting ontstaan bij overdracht	11.673	12.085
Verminderingen/vermeerderingen	0	0
	11.673	12.085
<i>Mutaties:</i>		
Verkochte woningen onder voorwaarden	0	0
Waardeverandering terugkoopverplichting na taxatie	451	339
Terugkoop woningen	-731	-751
Overige mutaties	0	0
	-280	-412
<i>Stand per 31 december 2016</i>		
Terugkoopverplichting ontstaan bij overdracht	11.393	11.673
Verminderingen/vermeerderingen	0	0
	11.393	11.673

In 2016 zijn vier woningen teruggekocht en geen woning verkocht onder voorwaarden. Daarnaast is het koopgarant gedeelte van één inmiddels verkochte woning afgekocht.

Overige schulden

	31-12-16	31-12-15
<i>Stand per 1 januari 2016</i>	0	1
Toevoegingen	0	0
Aflossingen	0	-1
<i>Stand per 31 december 2016</i>	0	0

18.10 Kortlopende schulden

	31-12-16	31-12-15
Schulden aan kredietinstellingen	391	6.387
Schulden aan de gemeente	7	7
Schulden aan leveranciers	424	246
Belastingen en premies sociale verzekeringen	926	2.080
Overige schulden	28	23
Overlopende passiva	971	1.209
	2.747	9.952

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	31-12-16	31-12-15
Aflossingsverplichtingen leningen kredietinstellingen	391	6.387
Bank Nederlandse Gemeenten	0	0
	391	6.387

Schulden aan de gemeente	31-12-16	31-12-15
Gemeente Kaag en Braassem	2	0
Gemeente Nieuwkoop	5	7
	7	7

Schulden aan leveranciers	31-12-16	31-12-15
Schulden aan leveranciers	424	246

Belastingen en premies sociale verzekeringen	31-12-16	31-12-15
Vennootschapsbelasting	887	2.043
Omzetbelasting	1	1
Loonbelasting	37	36
	926	2.080

Overige schulden	31-12-16	31-12-15
Terugkoopverplichting verkopen onder voorwaarden	0	0
Optieovereenkomsten nieuwbouw	0	0
Verlofuren personeel	23	17
Overige schulden	5	6
	28	23

Overlopende passiva	31-12-16	31-12-15
Rente	691	839
Vooruitontvangen huur	98	92
Overlopende passiva	6	140
Vooruitontvangen servicekosten	96	91
Reservering accountantskosten	79	42
Huur en servicekosten kantoor	1	5
	971	1.209

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 € 2,6 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. Als zekerheid is een borgstelling van € 0,9 miljoen afgegeven door de gemeente Kaag en Braassem. Het rentetarief van de rekening-courantfaciliteit bedraagt het EURIBOR tarief op jaarbasis met een opslag van 0,25% voor opgenomen bedragen tot € 0,9 miljoen en een

opslag van 0,4% voor bedragen vanaf € 0,9 miljoen. De rekening-courantfaciliteit heeft een looptijd voor onbepaalde tijd.

Borgstelling en obligo WSW

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

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

Het WSW heeft het obligotarief vastgesteld op 3,85% (2015: 3,85%) over de schuldrestant per 31 december 2016. Per 31 december 2016 bedraagt dit bedrag € 1.336 miljoen (2015: € 1.592 miljoen).

Effecten voorgenomen regeringsbeleid

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

De voorgenomen verhuurderheffing naar de kennis van heden loopt voor Woondiensten Aarwoude op van € 1.614.000 in 2017 naar € 1.658.000 in 2020. Het aandeel in de saneringssteun bedraagt voor 2016 € 0. Voor de jaren 2017 tot en met 2021 houdt Woondiensten Aarwoude rekening met een totale saneringsteun heffing van € 727.000. Woondiensten Aarwoude heeft in haar projecties rekening gehouden met een verruiming van het huurbeleid.

Woondiensten Aarwoude heeft in haar projecties rekening gehouden met een investeringsvolume voor nieuwbouw huurwoningen in de jaren tot en met 2021 van gemiddeld € 4,4 miljoen per jaar.

Haar gecommiteerde investeringen per 31 december 2016 liggen onder dit bedrag. Met deze maatregelen kan Woondiensten Aarwoude in financieel opzicht de gevolgen van de genoemde heffingen opvangen.

Voor de risicobeoordeling door het WSW wordt de (ontwikkeling in de) operationele kasstromen na 2% aflossingsfictie over de vijf prognosejaren bekeken. Is de kasstroom onvoldoende voor de 2% aflossingsfictie of is de tendens van de kasstromen negatief dan worden er in de regel beperkingen (claims) opgelegd aan het toegekende faciliteringsvolume. De aflossingsfictie 5 jaars gemiddelde bedraagt voor het jaar 2016 3,1% (2015: 3,3%).

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



Uitgestelde beloningen personeel

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

Gratificaties	31-12-16	31-12-15
12½-jarig dienstverband	3	6
25-jarig dienstverband	12	18
40-jarig dienstverband	12	7
Pensioengerechtigde leeftijd	17	17
Totaal uitgestelde beloningen personeel	44	48

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. In 2016 hebben geen materiële transacties met verbonden partijen plaatsgevonden.

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

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

19.1 Huuropbrengsten

	2016	2015
Te ontvangen netto huur	13.304	12.554
Af: Huurderving		
a. wegens leegstand	22	65
b. wegens oninbaar	0	0
Totaal	13.282	12.489

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

	2016	2015
Gemeente Kaag & Braassem	8.016	7.434
Gemeente Nieuwkoop	5.266	5.055
	13.282	12.489

19.2 Opbrengsten servicecontracten

	2016	2015
Te ontvangen vergoedingen servicecontracten	237	242
Af: Derving		
a. wegens leegstand en oninbaarheid	1	2
Totaal vergoedingen	236	240

19.3 Lasten servicecontracten

	2016	2015
Service abonnement	39	43
Schoonmaakkosten	22	35
Energie en waterverbruik	126	138
VVE bijdragen	50	49
Verzekering	31	30
Overige	-13	-26
Doorbelaste salariskosten incl sociale lasten en pensioen	28	29
Overige indirecte kosten	16	14
	299	312

19.4 Lasten verhuur en beheeractiviteiten

	2016	2015
Aankoopkosten woningen VOV	16	27
Verhuurdersheffing	1.453	1.348
Doorbelaste salariskosten incl sociale lasten en pensioen	658	638
Overige indirecte kosten	379	393
	2.506	2.406

19.5 Lasten onderhoudsactiviteiten

	2016	2015
Onderhoudsuitgaven (niet cyclisch)	582	668
Onderhoudsuitgaven (cyclisch)	1.891	878
Dekking uren medewerker onderhoud	-70	-68
Indirecte kosten	584	541
Totaal	2.987	2.019
<i>De onderhoudsuitgaven zijn te verdelen in:</i>		
Planmatig onderhoud	1.891	878
Mutatie onderhoud	216	416
Klachten onderhoud	366	252
Dekking uren medewerker onderhoud	-70	-68
Doorbelaste salariskosten incl sociale lasten en pensioen	370	355
Overige indirecte kosten	214	186
Totaal	2.987	2.019

19.6 Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

	2016	2015
Belastingen	543	528
Bijdrage Autoriteit Woningcorporaties	12	6
Verzekeringen	38	33
Contributie	17	17
Overige directe exploitatielasten	37	57
Totaal	647	641

19.7 Verkopen vastgoedportefeuille

	2016	2015
Opbrengst verkopen bestaand bezit	1.309	1.039
Verkoopkosten	14	21
<i>Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille</i>	<i>1.295</i>	<i>1.018</i>
Doorbelaste salariskosten incl sociale lasten en pensioen	69	111
Overige indirecte kosten	39	58
<i>Toegerekende organisatiekosten</i>	<i>108</i>	<i>169</i>
<i>Marktwaaarde verkochte vastgoedportefeuille</i>	<i>1.222</i>	<i>1.031</i>
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	-35	-182

19.8 Waardeveranderingen vastgoedportefeuille

	2016	2015
Afwaardering projectkosten	6	-84
Waardeverandering onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	10	9
<i>Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille</i>	16	-75
Herwaardering in verband met marktwaarde	17.307	6.643
<i>Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille</i>	17.307	6.643
Waardeverandering onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	562	428
Waardeverandering verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	-451	-339
<i>Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden</i>	111	89
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	17.434	6.657

19.9 Netto resultaat overige activiteiten

	2016	2015
Vergoeding administratiekosten en beheervergoeding	22	34
Opbrengst diversen	22	119
<i>Opbrengst overige activiteiten</i>	44	153
Doorbelaste salariskosten incl sociale lasten en pensioen	15	7
Overige indirecte kosten	8	3
<i>Kosten overige activiteiten</i>	23	10
Netto resultaat overige activiteiten	21	143

19.10 Overige organisatiekosten

	2016	2015
Doorbelaste salariskosten incl sociale lasten en pensioen	-19	-11
Overige indirecte kosten	-11	-6
	-30	-17

19.11 Leefbaarheid

	2016	2015
Mens gerelateerde leefbaarheid	-6	-10
Doorbelaste salariskosten incl sociale lasten en pensioen	-45	-53
Overige indirecte kosten	-26	-28
	-77	-91

19.12 Financiële baten en lasten

	2016	2015
<i>Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten</i>	8	78
Rente langlopende schulden:		
- Leningen overheid	-36	-39
- Leningen kredietinstellingen	-1.434	-1.671
- Overige schulden	0	0
Rente kortlopende schulden:		
- Overige schulden	-8	-84
<i>Rentelasten en soortgelijke kosten</i>	-1.478	-1.794
Saldo financiële baten en lasten	-1.470	-1.716

19.13 Belastingen

	2016	2015
Acute belastingen boekjaar	-1.315	-1.389
Acute belastingen voorgaande jaren	1.180	-552
Mutatie latente belastingen	-45	-1.203
	-180	-3.144

19.14 Overige

Accountants honoraria

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

	2016	2015
Controle van de jaarrekening	99	47
Andere controleopdrachten	0	0
Fiscale advisering	25	18
Andere niet-controlediensten	0	0
	124	65

Bovenstaande honoraria betreffen uitsluitend de werkzaamheden die bij de Stichting zijn uitgevoerd door onafhankelijke accountantsorganisaties en externe onafhankelijke accountants zoals bedoeld in art. 1, lid 1 Wta (Wet toezicht accountantsorganisaties). Opgegeven worden de lasten geboekt in het boekjaar waarin de (controle-) werkzaamheden worden/zijn verricht ('over het boekjaar'). Deze methode impliceert dat alleen de lasten vermeld worden die in het boekjaar in rekening zijn gebracht.

Personeelskosten

	2016	2015
Lonen en salarissen	938	911
Sociale lasten	136	150
Pensioenlasten	129	143
	1.203	1.204

Het gemiddeld aantal fte bedroeg gedurende het boekjaar 2016 13,78 (2015: 13,91)

De personeelskosten zijn als volgt gealloceerd:	2016	2015
Lasten servicekosten	28	29
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	658	638
Lasten onderhoudsactiviteiten	370	355
Toegerekende organisatiekosten (vastgoed in ontwikkeling)	0	0
Toegerekende organisatiekosten (verkoopactiviteiten)	69	111
Overige organisatiekosten	78	71
	1.203	1.204

20. Overige informatie

20.1 Werknemers

Gedurende het jaar 2016 had de corporatie gemiddeld 15 werknemers in dienst (2015: 15). Hiervan was niemand werkzaam in het buitenland (2015: 0).

20.2 Directeur-bestuurder en commissarissen

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

- directeur-bestuurder en voormalige bestuurders
€ 138.808 (voorgaand jaar € 140.508)
- commissarissen en voormalige commissarissen
€ 39.080 (voorgaand jaar € 38.033)

De ten laste van de organisatie gekomen kosten voor bezoldiging van de directeur-bestuurder omvatten: periodiek betaalde beloningen (zoals salarissen, sociale lasten, vakantiegeld, doorbetaling bij vakantie en ziekte, ter beschikking stelling van auto en presentiegelden), beloningen betaalbaar op termijn (zoals pensioenlasten, VUT, sabbatical leave en jubileumuitkeringen) uitkeringen bij beëindiging van het dienstverband en winstdelingen en bonusbetalingen.

20.3 Wet normering bezoldiging topfunctionarissen

WNT-verantwoording 2016 Woondiensten Aarwoude

Per 1 januari 2013 is de Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector (WNT) ingegaan. Deze verantwoording is opgesteld op basis van de volgende op Woondiensten Aarwoude van toepassing zijnde regelgeving: WNT Woningcorporaties.

Eind 2012 heeft Minister Blok de *Regeling bezoldigingsmaxima topfunctionarissen toegelaten instellingen volkshuisvesting* vastgesteld waarbij voor topfunctionarissen bij woningcorporaties op basis van grootteklasse een bezoldigingsplafond is bepaald. Deze regeling voor topinkomens van woningcorporaties is in 2013 onrechtmatig verklaard door de rechtbank en daarmee niet meer van toepassing in 2013. Per 1 januari 2014 is vervolgens een nieuwe *Regeling bezoldigingsmaxima topfunctionarissen toegelaten instellingen volkshuisvesting* van kracht geworden. Op basis van deze regeling valt Woondiensten Aarwoude in bezoldigingsklasse C waarvoor een maximale bezoldiging geldt van € 105.000. Voor bestuurders die voor 1 januari 2014 al in dienst waren bij een corporatie geldt dat hun bezoldiging met ingang van 1 januari 2021

aan dit maximum moet voldoen. Tot dat moment geldt op basis van de WNT een overgangsregeling. Die houdt in dat alle overeengekomen bezoldigingsafspraken inclusief eventuele doorgroei in salaris voor de jaren 2015, 2016 en 2017 in stand blijven en dat daarna in de jaren 2018, 2019 en 2020 de bezoldiging in drie stappen wordt afgebouwd. Vanaf 1 januari 2021 moet de bezoldiging voor alle topfunctionarissen bij woningcorporaties voldoen aan het maximum van de *Regeling bezoldigingsmaxima topfunctionarissen toegelaten instellingen volkshuisvesting*.

De totale bezoldiging van de bestuurder van Woondiensten Aarwoude bedroeg in 2016 € 138.808 (de bezoldiging van de bestuurder viel onder de overgangsregeling). Deze bezoldiging is gebaseerd op en voldoet aan de sectorbrede beloningscode voor bestuurders van woningcorporaties die geldt per 1 januari 2010.

Het totale vaste inkomen van de bestuurder van Woondiensten Aarwoude is sinds 1 januari 2012 niet meer verhoogd of geïndexeerd en dus ook niet in 2016. De WNT is bij Woondiensten Aarwoude slechts van toepassing op de directeur-bestuurder en de leden van

de Raad van Commissarissen. De leden van het MT zijn geen topfunctionaris in de zin van de WNT, omdat zij geen leiding geven aan de gehele organisatie (artikel 1.1., onderdeel b van de WNT). Bij ziekte of afwezigheid kan alleen de RvC de bestuurder vervangen waar het gaat om zijn bestuurlijke taken.

Hieronder zijn de bezoldigingen van topfunctionarissen in beeld gebracht voor 2016:

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

20.4 Gebeurtenissen na balansdatum

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

Verkochte woningen vrije verkoop

In het eerste kwartaal van 2017 zijn twee woningen aan de Leeuwerik te Leimuiden getransporteerd. De totale verkoopopbrengst hiervan bedraagt € 590.000.

Op 22 maart 2017 staat één woning te koop (Peppelstraat 4 te Leimuiden).

Terugkoop woningen verkocht onder voorwaarden

In het eerste kwartaal 2017 zijn de woningen Patrijs 7 en 23, Verlaat 74 en M. Robertzstraat 6 teruggekocht en daarna in de verhuur genomen. Het totale terugkoop bedrag bedraagt € 725.150. Daarnaast is de woning Lijsterbeslaan 22 teruggekocht. Deze woning zal worden doorverkocht. De opbrengst van deze woning bedraagt € 150.625.

In 2016 zijn geen uitkeringen verricht aan topfunctionarissen en (gewezen) topfunctionarissen wegens beëindiging van het dienstverband.

Woubrugge, 30 mei 2017
Woondiensten Aarwoude



Directeur-bestuurder

Bedragen x € 1	R.O.J. van der Laan
Functiegegevens	Directeur-bestuurder
Aanvang en einde functievervulling in 2016	1/1 - 31/12
Omvang dienstverband (in fte)	1,0
Gewezen topfunctionaris?	nee
(Fictieve) dienstbetrekking?	ja
Individueel WNT-maximum	WNT maximum Woco's klasse C
Beloning	119.226
Belastbare onkostenvergoedingen	341
Beloningen betaalbaar op termijn	19.241
Subtotaal	138.808
-/- Onverschuldigd betaald bedrag	0
Totaal bezoldiging	138.808
Verplichte motivering indien overschrijding	Overgangsrecht toegepast
<i>Gegevens 2015</i>	
Aanvang en einde functievervulling in 2015	1/1 - 31/12
Omvang dienstverband (in fte)	1,0
Beloning	118.860
Belastbare onkostenvergoedingen	0
Beloningen betaalbaar op termijn	21.648
Totaal bezoldiging 2015	140.508

1c. Toezichthoudende topfunctionarissen

Raad van Commissarissen

Bedragen x € 1	J.W. Snik	A.W. Debets	J.S. Duttonhofer	R.J. Klein	A.J.H. van Straten-Hagen
Functiegegevens	Voorzitter	Lid	Vice-voorzitter	Lid	Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2016	1/1 - 31/12	20/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12
Individueel WNT-maximum	15.750	9.982	10.500	10.500	10.500
Beloning	10.500	6.638	7.000	7.000	7.000
Belastbare onkostenvergoedingen	127	0	622	0	193
Beloningen betaalbaar op termijn	0	0	0	0	0
Subtotaal	10.627	6.638	7.622	7.000	7.193
-/- Onverschuldigd betaald bedrag	0	0	0	0	0
Totaal bezoldiging	10.627	6.638	7.622	7.000	7.193
Verplichte motivering indien overschrijding	PM	PM	PM	PM	PM
<i>Gegevens 2015</i>					
Aanvang en einde functievervulling in 2015	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12
Beloning	10.402	0	6.817	6.937	7.125
Belastbare onkostenvergoedingen	515	0	240	468	279
Beloningen betaalbaar op termijn	0	0	0	0	0
Totaal bezoldiging 2015	10.917	0	7.057	7.405	7.404

De directeur-bestuurder

D. Visser

Raad van Commissarissen

Voorzitter

J.W. Snik

Vice-voorzitter

Mw. mr. J.S. Duttenhofer MCL

Lid

ir. R.J. Klein MSRE

Lid

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

Lid

A.W. Debets MSRE

21. Overige gegevens

21.1 Controleverklaring van de onafhankelijke accountant



Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

Aan: het bestuur en de raad van commissarissen van Stichting Woondiensten Aarwoude

Verklaring over de jaarrekening 2016

Ons oordeel

Naar ons oordeel geeft de in dit jaarrapport opgenomen jaarrekening een getrouw beeld van de grootte en de samenstelling van het vermogen van Stichting Woondiensten Aarwoude op 31 december 2016 en van het resultaat over 2016 in overeenstemming met artikel 35 van de Woningwet, artikel 30 en 31 van het Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting, artikel 14 en 15 van de regeling Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting, Richtlijn 645 'Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting' van de Nederlandse Raad voor de Jaarverslaggeving (RJ 645) en de bepalingen bij en krachtens de Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector (WNT).

Wat we hebben gecontroleerd

Wij hebben de in dit jaarrapport opgenomen jaarrekening 2016 van Stichting Woondiensten Aarwoude te Woubrugge ('de toegelaten instelling') gecontroleerd. De jaarrekening bestaat uit:

- de balans per 31 december 2016;
- de winst-en-verliesrekening over 2016; en
- de toelichting met een overzicht van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en overige toelichtingen.

Het stelsel voor financiële verslaggeving dat is gebruikt voor het opmaken van de jaarrekening is artikel 35 van de Woningwet, artikel 30 en 31 van het Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting, artikel 14 en 15 van de regeling Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting, de bepalingen van en krachtens de WNT en RJ 645.

De basis voor ons oordeel

Wij hebben onze controle uitgevoerd volgens Nederlands recht, waaronder ook de Nederlandse controlestandaarden, rubriek A van het accountantsprotocol zoals opgenomen in bijlage 4 bij de Regeling Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting en de Regeling Controleprotocol WNT 2016 vallen. Onze verantwoordelijkheden op grond hiervan zijn beschreven in de paragraaf 'Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening'.

Onafhankelijkheid

Wij zijn onafhankelijk van Stichting Woondiensten Aarwoude zoals vereist in de Verordening inzake de onafhankelijkheid van accountants bij assuranceopdrachten (VIO) en andere voor de opdracht relevante onafhankelijkheidsregels in Nederland. Verder hebben wij voldaan aan de Verordening gedrags- en beroepsregels accountants (VGBA).

Ref.: e0405531

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

PwC is het merk waaronder PricewaterhouseCoopers Accountants N.V. (R.K.K. 34180285), PricewaterhouseCoopers Belastingadviseurs N.V. (R.K.K. 34180284), PricewaterhouseCoopers Advisory N.V. (R.K.K. 34180287), PricewaterhouseCoopers Compliance Services B.V. (R.K.K. 3414400), PricewaterhouseCoopers Perito's, Actuarial & Insurance Services B.V. (R.K.K. 34220365), PricewaterhouseCoopers B.V. (R.K.K. 34180286) en andere vennootschappen handelen en diensten verlenen. Op deze diensten zijn algemene voorwaarden van toepassing, waarin onder meer aansprakelijkheidsvoorwaarden zijn opgenomen. Op veringingen aan deze vennootschappen zijn algemene aankoopvoorwaarden van toepassing. Op www.pwc.nl treft u meer informatie over deze vennootschappen, waaronder deze algemene (aankoop)voorwaarden die ook zijn gedeponeerd bij de Kamer van Koophandel te Amsterdam.



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

Benadrukking van de waarderingsgrondslag

Wij vestigen de aandacht op paragraaf 15.3 Materiële Vaste Activa op pagina 98 tot en met 101 van de jaarrekening, waarin beschreven is 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 na de eerste verwerking 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.

Verklaring over de in het jaarrapport opgenomen andere informatie

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

- het Jaarverslag;

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 en RJ 645 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 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 in overeenstemming met artikel 35 en 36 van de Woningwet en RJ 645.

Stichting Woondiensten Aarwoude – Ref.: e0405531

Pagina 2 van 4



Verantwoordelijkheden met betrekking tot de jaarrekening en de accountantscontrole

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

Het bestuur is verantwoordelijk voor:

- het opmaken en het 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, artikel 14 en 15 van de Regeling Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting, RJ 645 en de bepalingen van en krachtens de WNT; en 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 genoemde verslaggevingsstelsel 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 bedrijfsactiviteiten te beëindigen of als beëindiging het enige realistische alternatief is. Het bestuur moet gebeurtenissen en omstandigheden waardoor gerede twijfel zou kunnen bestaan of de toegelaten instelling haar bedrijfsactiviteiten kan voortzetten, toelichten in de jaarrekening.

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

Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening

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

Ons controleoordeel beoogt een redelijke mate van zekerheid te geven dat de jaarrekening geen afwijkingen van materieel belang bevat. Een redelijke mate van zekerheid is een hoge mate maar geen absolute mate van zekerheid waardoor het mogelijk is dat wij tijdens onze controle niet alle afwijkingen 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.

Een meer gedetailleerde beschrijving van onze verantwoordelijkheden is opgenomen in de bijlage bij onze controleverklaring.

Rotterdam, 30 juni 2017
PricewaterhouseCoopers Accountants N.V.

Origineel getekend door H.H. Bröring RA

Stichting Woondiensten Aarwoude – Ref.: e0405531

Pagina 3 van 4



Bijlage bij onze controleverklaring over de jaarrekening 2016 van Stichting Woondiensten Aarwoude

In aanvulling op wat is vermeld in onze controleverklaring hebben wij in deze bijlage onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening nader uiteengezet en toegelicht wat een controle inhoudt.

De verantwoordelijkheden van de accountant voor de controle van de jaarrekening

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, de Regeling Controleprotocol WNT 2016, ethische voorschriften en de onafhankelijkheidseisen. Onze doelstelling is om een redelijke mate van zekerheid te verkrijgen dat de jaarrekening vrij van materiële afwijkingen als gevolg van fouten of fraude is. 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 op basis van de verkregen controle-informatie vaststellen of er gebeurtenissen en omstandigheden zijn waardoor gerede twijfel zou kunnen bestaan of de toegelaten instelling haar bedrijfsactiviteiten 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 organisatie 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.

Stichting Woondiensten Aarwoude – Ref.: e0405531

Pagina 4 van 4

22. Kengetallen



Boekjaar		2016	2015	2014	2013	2012
Gegevens woningbezit						
<i>Zelfstandige woonegelegenheden</i>						
Sociaal		1.901	1.891	1.819	1.831	1.881
Commercieel		45	52	64	112	71
		1.946	1.943	1.883	1.943	1.952
<i>Onzelfstandige woonegelegenheden</i>						
Zorgplaatsen in zorgcomplex		24	24	0	0	0
Woonwagenstandplaatsen		8	8	8	8	8
		32	32	8	8	8
		1.978	1.975	1.891	1.951	1.960
Garages		4	4	4	6	6
Parkeerplaatsen		6	6	6	6	7
Woningen in beheer		1	1	1	1	1
Bedrijfsruimten		3	3	3	3	3
		1.992	1.989	1.905	1.967	1.977
Woningen verkocht onder voorwaarden		71	76	81	83	83
WOZ-waarde per woning	€	170.520	165.215	178.050	173.770	187.446
Marktwaaarde per woning	€	130.576	121.714			
Bedrijfswaarde per woning	€	55.199	55.923			
Aanschafwaarde per woning	€	51.546	51.354			
Mutaties woningbezit						
- Aantal opgeleverde woningen		5	60	0	0	0
- Aantal opgeleverde parkeerplaatsen		0	0	0	0	0
- Aantal aangekochte woningen		4	5	2	0	1
- Aantal verkochte woningen		6	5	18	9	39
- Aantal uit voorraad genomen woningen ivm sloop		0	0	44	0	0
Aantal woningen naar prijsklasse						
Goedkoop		265	279	288	314	380
Betaalbaar		1.131	1.088	835	1.185	1.325
Duur		381	410	696	356	176
> huurtoeslaggrens DAEB		124	114	0	0	0
> huurtoeslaggrens niet-DAEB		45	52	64	88	71

Boekjaar		2016	2015	2014	2013	2012
Kwaliteit						
Aantal reparatieverzoeken per woning		0,81	0,57	0,75	0,74	0,66
Aantal gevallen mutatieonderhoud per woning		0,07	0,10	0,08	0,07	0,05
Kosten niet planmatig onderhoud per woning	€	294	344	256	222	257
Kosten planmatig onderhoud per woning	€	956	453	523	498	1.162
Totaal onderhoud per woning	€	1.250	795	779	720	1.419
Het verhuren van woningen						
Mutatiegraad		6,78	10,29	7,81	6,74	4,66
Huurachterstand in % van de jaarhuur		0,46%	0,55%	0,54%	1,23%	0,92%
Huurderiving in % van de jaarhuur		0,17%	0,52%	1,14%	1,65%	0,77%
Financiële continuïteit						
Solvabiliteit		82,44	78,43	41,17	41,30	41,00
Liquiditeit: current ratio		3,56	1,34	2,31	2,25	1,47
quick ratio		3,56	1,34	2,31	2,24	1,46
netto werkkapitaal x € 1.000,00		7.024	3.393	8.112	5.094	2.141
Rentabiliteit eigen vermogen		9,92	4,36	7,26	-0,51	4,76
Rentabiliteit vreemd vermogen		3,03	3,16	2,80	3,09	3,27
Rentabiliteit totale vermogen		8,71	4,10	4,64	1,61	3,88
Rentelast in % van het eigen vermogen		0,64%	0,83%	3,71%	4,13%	4,38%
Interne financiering per woning	€	114.084	104.441	17.478	16.240	16.599
Cash-flow per woning	€	11.722	4.742	2.842	1.178	2.224
Loan to value		13,81%	17,54%	68,37%	59,37%	61,40%
ICR		3,50	3,67	3,33	3,69	2,04
Balans en winst- en verliesrekening						
<i>Per woning</i>						
Eigen vermogen	€	117.828	106.305	22.358	20.093	20.102
Huur opbrengsten	€	6.826	6.425	6.095	5.669	5.461
Overige bedrijfslasten	€	3.423	2.880	3.418	2.612	3.075
Per saldo betaalde rente	€	755	883	829	830	881
Resultaat	€	11.687	4.632	1.624	-102	958
Personeelsbezetting einde boekjaar						
a. Technisch		6	6	6	6	7
b. Administratief		9	9	9	11	13
c. Aantal F.T.E.		13,8	13,8	13,8	15,2	17,3



WOONDIENSTEN AARWOUDE

