2024

Bestuurs- en volkshuisvestelijk verslag

Woondiensten Aarwoude



Inhoudsopgave

1. Voorwoord 4
2.Huurderstevredenheid 7
3. Sociale cohesie en Zichtbaarheid 12
4.Verduurzamen en Groei 17
5.Resultaat gericht werken 20
6. InterneOrganisatie 23
7. Risicomanagement 27
8. Kasstroomoverzicht 30
9. Algemene gegevens 32
10. Financiële gegevens 34
11. Verslag van de Raad van Commissarissen 2024 39
12. Jaarrekening: Balans per 31 december 2024 46
13. Winst- en verliesrekening over 2024 (Functioneel model) 49
14. Kasstroomoverzicht toegelaten instelling 50
15. Algemene toelichting 52
16. Schattingswijzigingen en Stelselwijzigingen 52
17. Schattingen 53
18.Grondslagen voor waardering van activa en passiva 53
19.Grondslagen voor de resultaatbepaling 58
20.Toelichting kasstroomoverzicht 60
21.Toelichting op de balans 61
22.Toelichting op de winst- en verliesrekening functioneel model 72
23.Toelichting Splitsing DAEB en niet-DAEB 79
24.Overige gegevens 83
25.Kengetallen 93

Leeswijzer

De opbouw van ons jaarverslag is veranderd. Hier volgt een korte uitleg over de verbinding tussen ons ondernemingsplan 2024-2028 en dit jaarverslag.

Belang en samenwerking

Het ondernemingsplan (ONP) is in 2024 samen met de medewerkers en belanghouders vormgegeven en opgesteld. Na inventarisatie van de belangrijkste ontwikkelingen in ons werkveld hebben we gekozen voor een achttal thema's waar we ons op richten. Op de assen van de bloem ziet u hoe ‘belang’ en ‘samenwerking’ zich tot elkaar verhouden.

Er ontstonden thema's die meer van belang zijn voor de huurders van Woondiensten Aarwoude (WDA) of meer van belang zijn voor de WDA-organisatie. Sommige thema's vragen om nadrukkelijke samenwerking met stakeholders en andere thema's zijn vooral zelfstandig door WDA als organisatie uit te voeren. De bloem geeft dit weer. Ieder thema afgebeeld in de bloem is verder geconcretiseerd in einddoelstellingen en per jaar bepalen we wat de noodzakelijke stappen zijn om dichter bij die einddoelen te komen.

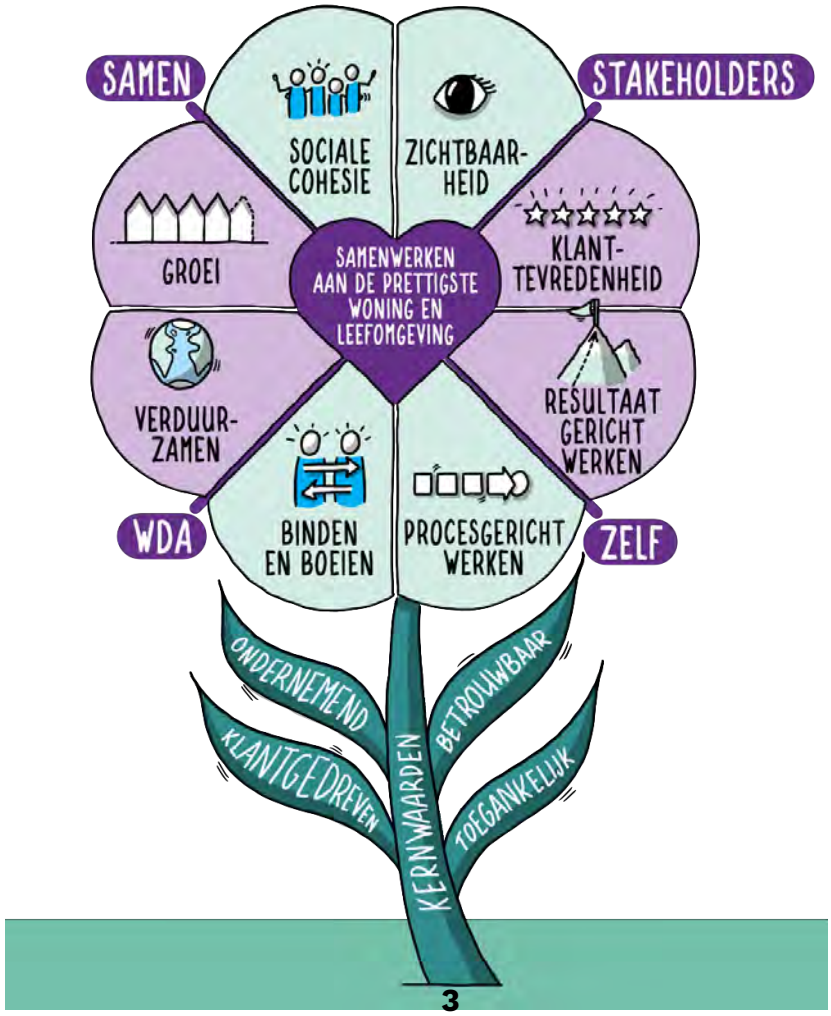
Samenwerken we aan de prettigste woning en leefomgeving

Het centrale thema staat in het hart van de bloem. 'Samenwerken aan de prettigste woning en leefomgeving’ sluit aan bij onze missie. Bij de realisatie van onze doelen stellen we de huurder centraal en daarvoor zijn gezamenlijk vier kernwaarden benoemd, die weergegeven zijn als bladeren van de bloem.

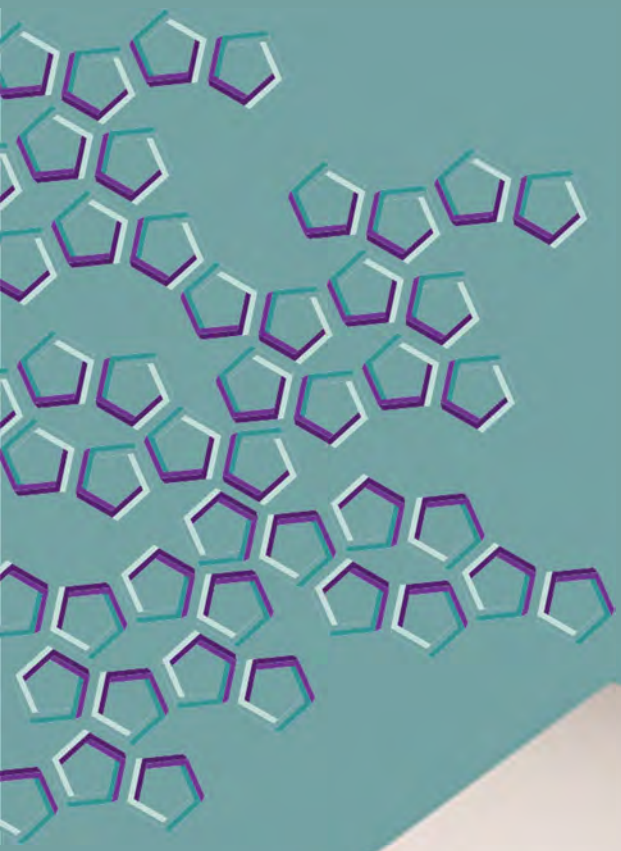
Bij de presentatie van het plan aan de stakeholders hebben we als eerste handeling van de samenwerking een fruitboom geplant waar we symbolisch dan weer later de vruchten van kunnen plukken.

De thema’s uit het ondernemingsplan leest u terug in dit jaarverslag

Per hoofdstuk leest u de verslaglegging van ieder thema uit het ondernemingsplan. Daaropvolgend zijn de reguliere onderwerpen opgenomen. De verslaglegging over de afspraken die wij hebben gemaakt in het kader van de Nationale Prestatie Afspraken (NPA) zijn in ieder thema/hoofdstuk in een rood kader weergegeven.



1. Voorwoord





Voorwoord

2024 was in veel opzichten een dynamisch jaar voor Woondiensten Aarwoude (WDA). Na de afronding van de visitatie stelden we samen met medewerkers en stakeholders ons nieuwe ondernemingsplan (ONP) op. Een plan dat niet voor niets 'Thuis in de toekomst' heet. Voor de jaren 2024-2028 hebben we namelijk mooie ambities. In dit jaarverslag leest u welke stappen er in 2024 zijn gezet. Ik neem u in dit voorwoord graag alvast in vogelvlucht mee langs de successen van afgelopen jaar.

Midden in de samenleving

WDA heeft zich in 2024 weer midden in de samenleving geplaatst door contacten te leggen, plannen te maken en projecten te realiseren met als doel dat huurders zich bij en in de woningen van WDA thuis voelen, nu en in de toekomst. Samenwerken kun je niet alleen, daarom heel veel dank aan de gemeenten, de huurders en de huurdersorganisatie en het personeel van WDA die dit in 2024 mogelijk hebben gemaakt.

Instroom nieuwe medewerkers

Aan de inrichting van de organisatie is hard gewerkt. In een moeilijke arbeidsmarkt is het toch gelukt om diverse nieuwe medewerkers aan te trekken. Daar waar dat niet mogelijk was, zijn interim medewerkers ingehuurd voor een langere periode om stabiliteit en voortgang te realiseren.

Succesvol overleg met onze stakeholders

Met onze stakeholders (gemeenten en huurdersorganisatie) is in 2024 frequent en goed overleg gevoerd. Met de gemeente Kaag en Braassem zijn nieuwe prestatieafspraken gemaakt en de Stichting Bewonersbelangen Aarwoude (SBBA) hebben we meegenomen in onze plannen, de huuraanpassing en de bewonersreis die is opgesteld voor de verduurzamingsprojecten.

Samenwerkingen gerealiseerd

In 2024 is ook nadrukkelijk de samenwerking gezocht met omliggende corporaties; Woningstichting Nieuwkoop, Habeko Wonen en MeerWonen. Het eerste resultaat van die samenwerking is het aanstellen van een HR-adviseur samen met Woningstichting Nieuwkoop.

Zichtbaarheid in de wijken

WDA heeft zich in 2024 nadrukkelijker gepresenteerd aan haar stakeholders door o.a. vaker berichten te posten op LinkedIn en door middel van nieuwsbrieven. Een van de hoogtepunten was het vieren van ons 30-jarig bestaan met de huurders. In zes kernen waren we een dagdeel aanwezig met de 'koffiebus' en daar deelden we een traktatie uit aan huurders. Onder het genot van een kopje koffie of thee hebben we vragen beantwoord van huurders, hun tevredenheid gemeten en tips over onze dienstverlening opgehaald.

Nationale Prestatie Afspraken op stoom

We zijn gestart met het verduurzamen van 56 woningen in Papenveer en Rijnsaterwoude. Ook zijn er plannen opgestart voor de verduurzaming van 165 woningen in andere kernen. Voor de realisatie van de nieuwbouw doelstellingen hebben we een overeenkomst gesloten met de gemeente Nieuwkoop over de plaatsing van 18 flexwoningen, zijn er 20 appartementen aangekocht in de kern Langeraar, is er gestart met de vernieuwbouw van 'de Herbergier' locatie in Leimuiden van 16 woningen en zijn er 13 woningen aangekocht in de kern Rijnsaterwoude. Oplevering van deze plannen is in 2025 en 2026. Om de beoogde aantallen te halen zijn met gemeenten en ontwikkelaars (principe) afspraken gemaakt. Verdere uitwerking daarvan volgt de komende jaren.

Woningkwaliteit verbeterd

Om woningkwaliteit op peil te houden zijn een groot aantal badkamers, keukens en toiletten vernieuwd. We hebben CV-installaties vervangen en in veel woningen is dubbelglas geplaatst. De begrote projecten voor het planmatig onderhoud zijn in 2024 ook uitgevoerd (tegen lagere kosten dan begroot). Om een nog betere koppeling te maken tussen begroten en uitvoeren is voor de werkzaamheden in 2025 een offerte opgevraagd en in de begroting opgenomen.

Aan de slag met feedback van onze huurders

De waardering van de huurders op de algemene dienstverlening blijft achter op onze doelstelling. Uit de terugkoppeling van de huurders blijkt dat dit te maken heeft met het uitstellen van de verduurzamings-activiteiten in de afgelopen jaren en het niet voldoende communiceren over de voortgang van (reparatie) werkzaamheden. Door het aantrekken van extra personeel, het contracteren van twee lokale aannemers en het inrichten van een huurdersportaal gaan we in 2025 ook invulling geven aan het meer en beter inzicht geven in de status van de werkzaamheden aan de huurders.

Overname huurwoningen Hof Wonen gaat niet door

In het verslag over 2023 is de voorgenomen overname van 260 woningen van de woningcorporatie Hof Wonen beschreven. In 2024 is gebleken dat de belangrijkste ontbindende voorwaarde niet ingevuld kon worden. De belastingdienst was en is van mening dat overname van de woningen niet als taakoverdracht kan worden aangemerkt en vrijstelling van overdrachtsbelasting daardoor niet mogelijk is. Daardoor wordt het voor WDA financieel onverantwoord. In goed overleg met Hof Wonen is de overname beëindigd en zijn gesprekken gestart over hoe we op een andere manier het maatschappelijke vraagstuk (goede dienstverlening en lokale aanspreek mogelijkheden) wel kunnen vormgeven.

Vooruitblik naar 2025

We gaan in 2025 verder met onze reis. De resultaten van 2024 geven ons energie om verder te werken aan onze doelen uit het ondernemingsplan. Dat doen we natuurlijk samen met onze stakeholders om draagvlak en snelheid te bereiken zodat huurders zich bij ons thuis blijven voelen. Centrale thema's daarbij zijn: communicatie en onze kernwaarden.

Als bestuurder van WDA kijk ik met trots en tevredenheid terug op het afgelopen jaar. We zijn onderweg en de eerste resultaten voor de huurders zijn behaald en er zijn voldoende plannen voor de komende jaren.

Erik van der Velde
directeur-bestuurder Woondiensten Aarwoude

2.Huurderstevredenheid



Huurderstevredenheid bij Woondiensten Aarwoude

Algemeen

Huurders van Woondiensten Aarwoude waarderen de woningcorporatie met een 6,5. Dit ligt iets lager dan het regionale gemiddelde van 6,9. Hoewel er ruimte is voor verbetering, geven huurders aan dat ze over het algemeen een positief thuisgevoel ervaren met een 7,8. De buurt scoort met 7,4 eveneens goed, wat aangeeft dat huurders zich prettig voelen in hun woonomgeving. Wel zien we dat de tevredenheid over de woningkwaliteit (6,6) en het onderhoud (6,0) lager ligt. Dit biedt kansen om gerichter in te zetten op verbeteringen in onderhoud en woningkwaliteit, zodat de waardering op deze vlakken stijgt. In vergelijking met de regio presteren we hiermee grotendeels gelijkwaardig en kunnen we de komende tijd verder bouwen aan een nog betere woonervaring.

Nieuwe huurder

Nieuwe huurders geven een 7,6 voor het proces van woningtoewijzing en verhuizing. Dit ligt net onder het regionale gemiddelde van 7,7. Dit betekent dat de eerste indruk van nieuwe bewoners over het algemeen positief is. Vooral de bezichtiging wordt goed beoordeeld (8,0) en de uitleg over het huurcontract is helder (8,2). De staat van de woning bij sleuteloverdracht krijgt een 7,1. Dat is iets lager dan WDA wenst. Dit betekent dat er kansen liggen om de oplevering nog soepeler te laten verlopen. Over het algemeen bieden we een prettige start aan nieuwe huurders met een dienstverlening die goed aansluit bij het regionale gemiddelde.

Vertrekkende huurder

WDA vindt het belangrijk dat de ervaring van huurders met de corporatie goed blijft, ook bij het afscheid. Vertrokken huurders waarderen dit proces met een 7,8, wat vergelijkbaar is met de regio (7,9). Maar liefst 96% van de huurders is tevreden over het opzeg- en verhuisproces, een hoger percentage dan het regionale gemiddelde (91%). Dit laat zien dat wij dit proces zorgvuldig begeleiden, met duidelijke informatie en een prettige afronding. De eindafrekening en oplevering worden met scores tussen 7,8 en 8,6 positief beoordeeld. Dit betekent dat huurders zich goed ondersteund voelen en weten waar ze aan toe zijn.

Reparaties

Op het gebied van reparaties scoort Woondiensten Aarwoude een 7,8, waarbij 93% van de huurders tevreden is over de dienstverlening. Dit ligt net onder het regionale gemiddelde van 8,3, waar 97% tevreden is. De snelheid van afhandeling kan verbeterd worden, aangezien deze met een 7,3 lager scoort dan andere aspecten. De monteur en het eindresultaat van de reparatie wordt zeer goed beoordeeld, beide met een 8,8. Dit laat zien dat onze inzet op kwaliteit en service gewaardeerd wordt en dat verdere optimalisatie in de snelheid van afhandeling ons naar een nog hoger niveau kan brengen.

Al met al biedt de huurderstevredenheid een mooi vertrekpunt om verder te bouwen aan de dienstverlening van Woondiensten Aarwoude. De sterke punten, zoals het thuisgevoel, de begeleiding van vertrekkende huurders en de vakbekwaamheid van onze monteurs, tonen aan dat we een solide basis hebben. Tegelijkertijd bieden de verbeterpunten, zoals onderhoud, woningkwaliteit en snelheid van reparaties, concrete kansen om de huurderstevredenheid verder te verhogen.

Bron: KWH 2024

Beschikbaarheid

De woningvoorraad is afgelopen jaar met één woning gestegen. In 2024 hebben wij geen nieuwbouwprojecten opgeleverd maar zijn er twee woningen teruggekocht uit Koopgarant (VOV) en is er één woning verkocht die in verhuur was.

	Aantal 2024	Aantal 2023
Omvang woningbezit primo (1 januari)	2.080	2.080
Af: Verkoop (of voorraad verkopen)	-2	-1
Bij: Terugkoop uit Koopgarant en in verhuur	3	+1
Bij: Nieuwbouw sociale huurwoningen	0	0
Omvang woningbezit ultimo (31 december)	2.081	2.080

Aantal mutaties en inschrijfduur

In totaal zijn er in 2024 112 woningen verhuurd. De mutatiegraad schommelde door het jaar heen en eindigde op 5,4% in 2024. De gemiddelde leegstandstijd bij mutaties bedroeg in 2024 49 dagen, wat hoger is dan gewenst. Acties zijn in gang gezet om het mutatieproces te verbeteren en de leegstand terug te dringen.

De gemiddelde inschrijfduur is ten opzichte van 2023 met twee jaar toegenomen. Voor te toewijzing van een woning stond de woningzoekende gemiddeld 10 jaar ingeschreven in 2024.

Huisvesting statushouders/contingenten

De huisvesting van statushouders bleef in 2024 een uitdaging door een gebrek aan geschikte woningen. Er zijn in 2024 in totaal vier woningen toegewezen onder de contingent regeling, waarmee de doelstelling net niet is behaald. Vooral in de gemeente Nieuwkoop bleef de taakstelling achter bij de doelstelling. In Kaag en Braassem werden in totaal 21 woningen toegewezen en in Nieuwkoop 18, wat onder de beoogde aantallen lag.

Het grootste knelpunt is het woningbezit, dat voornamelijk uit eengezinswoningen bestaat, terwijl de meeste statushouders eenpersoonshuishoudens zijn. Daarnaast veroorzaakt gezinshereniging extra druk op de taakstelling. Om de achterstand te verkleinen, werd in Q2 besloten om elke geschikte mutatiewoning aan de gemeente aan te bieden voor statushouders. Een onderzoek in Q3 wees uit dat de verhoging van het aantal woningen voor bijzondere doelgroepen een beperkte impact had en dat de corporatie onder de signaalwaarde bleef. Ondanks de inspanningen bleef de taakstelling deels onhaalbaar door structurele beperkingen in de woningvoorraad.

Overzicht taakstelling voor 2024

gemeente	Totaal gemeente	Taakstelling WDA	Toegewezen
Kaag en Brasem	57	(40%) 23	21
Nieuwkoop	59	(35%) 21	18

Gemeente Kaag en Braassem: zes woningen verhuurd, allemaal aan een persoon. Door de nareizigers, die soms wel anderhalf jaar later komen, hebben we 21 statushouders geplaatst

Gemeente Nieuwkoop: vijf woningen verhuurd, ook allemaal aan een persoon. Door de nareizigers totaal achttien statushouders geplaatst.

Huidige huur-en toewijzingsbeleid

Woondiensten Aarwoude heeft als kerntaak het verhuren van woningen aan sociale doelgroepen, met een focus op betaalbaarheid en beschikbaarheid. In 2023 zijn wijzingen doorgevoerd in het huur-en toewijzingsbeleid om de beschikbaarheid/bereikbaarheid van onze woningen te vergroten voor meerdere doelgroepen.

Zo hebben wij de woningportefeuille opnieuw verdeeld in vier categorieën:

- Categorie klein (10%): Kleine appartementen voor 1- of 2-persoonshuishoudens met lagere inkomens, verhuurd tegen 100% van de maximaal redelijke huur, afgetopt op een lage aftoppingsgrens.
- Categorie flexibel (70%): Omvat zowel eengezinswoningen als appartementen. Huurprijzen variëren afhankelijk van het inkomen van de huurder(s), met verschillende aftoppingsgrenzen.
- Categorie groot (20%): Woningen voor huurders met inkomen boven passend toewijzen en onder de lage inkomensgrens, verhuurd tegen 100% van de maximaal redelijke huur, afgetopt op de liberalisatiegrens.
- Vrije sector (0%): Woningen boven de liberalisatiegrens, waarvoor geen maximale huurprijs is vastgesteld. Beleid richt zich op het terugdringen van deze categorie.

In 2024 hebben we dit beleid uit 2023 voortgezet. Voor 2025 staat de evaluatie gepland.

Nationale prestatieafspraken over beschikbaarheid

In de nationale prestatieafspraken zijn stevige afspraken gemaakt over de toevoeging van sociale huurwoningen. Zo is afgesproken dat er landelijk 250.000 sociale huurwoningen worden toegevoegd in de periode 2022-2030. Daarnaast is afgesproken dat ernaar wordt gestreefd om toe te groeien naar 30% sociale huur per gemeente. Ook het versneld realiseren van 50.000 eenheden in geclusterde woonvormen, speciaal voor ouderen, is onderdeel van de afspraken.

Deze afspraken hebben wij opgenomen in de lokale prestatieafspraken met beide gemeenten. Daarnaast wordt deze opgave nader uitgewerkt in de regionale woondeals, die begin 2023 zijn opgeleverd.

Naast bovenstaande is afgesproken dat corporaties meer doorstroom- of seniorenmakelaars inzetten om de doorstroming van ouderen te verbeteren. Deze taak is bij Woondiensten Aarwoude ondergebracht bij de senior woonconsulent. Jaarlijks moeten corporaties ook € 40 miljoen investeren in het levensloopbestendig maken van bestaande woningen. Samen met de gemeenten worden hier nadere afspraken over gemaakt.

Betaalbaarheid

Het betaalbaar houden van de huren is een belangrijke doelstelling voor Woondiensten Aarwoude.

Betaalbaarheid stond in 2024 centraal bij het huurbeleid. De nationale prestatieafspraken zijn vertaald naar lokale afspraken, gericht op het realiseren van meer sociale en betaalbare huurwoningen. De huurverhoging per 1 juli 2024 is doorgevoerd, waarbij passend toewijzen in alle kwartalen volledig werd behaald. De EU-norm voor staatsteun werd ook gehaald, met een score van 98,7% in Q3 en 99,1% in Q4. Dit ligt ruim boven de norm van 92,5%.

Per 1 juli 2024 was de huuraanpassing als volgt:

- De totale maximale huurprijsstijging voor 2024, gebaseerd op de huursombenadering, bedraagt 5,3%. Met onderstaande uitgangspunten voldoen we hieraan.
- Voor de huurders met een inkomen tot € 47.699,- (eenpersoonshuishoudens) en € 52.671,- (meerpersoonshuishoudens) zijn de huurstijgingen iets gematigd ten opzichte van het wettelijk maximum. Deze huishoudens kregen een huurverhoging van 5,0% tot maximaal € 879,66 of de maximaal redelijke huur.
- Huurders met een hoger midden inkomen in een sociale huurwoning kregen een inkomensafhankelijke huurverhoging van € 50,- tot de maximaal redelijke huur. Dit is het wettelijk maximum van € 50,-.
- Huurders met een hoger inkomen in een sociale huurwoning kregen inkomensafhankelijke huurverhoging van € 80,- tot de maximaal redelijke huur. Dit is gematigd ten opzichte van het wettelijke maximum van € 100,-.
- De inkomensafhankelijke huurverhoging mag niet lager zijn dan de regulier toegestane huurverhoging per woning. Met andere woorden, de huurprijs na een inkomensafhankelijke huurverhoging moet hoger liggen dan wanneer de huurprijs was verhoogd met de maximaal toegestane huurverhoging van de andere huurders. Dit betekent in de praktijk dat je wij van tevoren bepalen bij welke woningen de hogere huurverhoging, van bijvoorbeeld € 50, hoger uitkomt dan wanneer de huur met het maximaal toegestane percentage wordt verhoogd.
- Huurders die wonen in een woning met EFG-label (peildatum 1 april 2024) kregen in 2024 geen huurverhoging.
- Huurders van een vrijesectorwoning kregen 5,5% huurverhoging in 2024. Deze huurders wonen niet scheef en betalen al hoge huren. Dit betreft een relatief klein aantal woningen (1,5% van het totaal).
- Huurders van een woning met een huurprijs lager dan € 300,- kregen een huurverhoging van € 25,-. (De huurprijs mag nooit hoger worden dan de maximaal toegestane huur volgens het woningwaarderingsstelsel (WWS)).
- In de Nationale Prestatieafspraken is afgesproken dat tot en met 2025, de voorraad woningen met een huur onder de € 550 (prijspeil 2020) 46% of hoger moet zijn en wij voldoen daaraan.

Huurachterstanden

De huurachterstanden vertoonden een wisselend beeld gedurende het jaar. In Q1 bedroeg de totale huurachterstand €124.400, in Q2 steeg dit naar €165.309, waarna het in Q3 daalde naar €122.285. Het achterstandspercentage lag in Q4 op 1,19%, iets boven de norm van 1,1%. Een belangrijke oorzaak van de fluctuaties was een achterstand in de administratieve verwerking en personele onderbezetting door ziekte. Er zijn maatregelen getroffen om deze achterstanden in 2025 verder terug te dringen.

Wij streven ernaar om 100% van onze woningen passend toe te wijzen

Dit betekent dat we ervoor willen zorgen dat de huurprijs van de woning past bij het inkomen van de huurder. Dit geldt voor huurders met een inkomen tot de inkomensgrenzen voor passend toewijzen.

95% van deze groep moet wettelijk gezien een woning toegewezen krijgen met een huur tot de lage aftoppingsgrens (2024: € 650,43 / € 697,07).

Gedurende het hele jaar werd voldaan aan de norm voor passend toewijzen. Dit betekent dat alle toewijzingen zijn afgestemd op het inkomen van de huurders.

Nationale prestatieafspraken over betaalbaarheid

Over het onderwerp betaalbaarheid zijn afspraken gemaakt die vanaf 2023 gelden. Zo mag de huursom in 2023, 2024 en 2025 maximaal stijgen met de CAO-loonontwikkeling van het voorgaande jaar minus 0,5 procentpunt. Op deze manier wordt ervoor gezorgd dat het inkomen van huurders in principe elk jaar harder stijgt dan de huur.

In 2023 hebben huurders van een sociale huurwoning met een inkomen op of onder 120% van het sociaal minimum én een huur hoger dan € 575,03 een wettelijk verplichte eenmalige huurverlaging gekregen. Daarnaast mag het aantal woningen met een huurprijs tot € 575,03 tot en met 2025 niet afnemen.

Per 1 juli 2024 krijgen woningen met een woning met E, F of G-energielabel minder WWS-punten hetgeen tot een lagere maximale huur leidt. De huurprijs van onze woningen ligt vaak al veel lager dan de maximaal redelijke huurprijs. Daarom is het aantal woningen dat daadwerkelijk een huurverlaging kan krijgen, beperkt. Woondiensten Aarwoude is deze huurders vanaf 2022 al tegemoet gekomen door geen huurverhoging aan deze huurders te vragen.

3.
Sociale cohesie en Zichtbaarheid



Leefbaarheid

Leefbaarheid is een gedeelde verantwoordelijkheid van Woondiensten Aarwoude en de huurders. Samen met verschillende partijen hebben we het afgelopen jaar veel aandacht aan besteed aan onze eigen zichtbaarheid en de sociale cohesie binnen de wijken:

SWA en Buurtbemiddeling

Binnen de Strategische Wijk Aanpak (SWA) zijn in 2024 verschillende acties ondernomen. In Leimuiden werd een flyer verspreid en een enquête gehouden onder 500 bewoners. Vijf bewoners meldden zich aan voor verdere participatie en starten in 2025 met een training. In Kaag en Braassem behandelde Buurtbemiddeling zes casussen, terwijl in Nieuwkoop geen meldingen zijn gedaan.

Buurtbus in de wijken

Dit jaar heeft Woondiensten Aarwoude meerdere buurtbusbijeenkomsten georganiseerd in Kaag & Braassem en Nieuwkoop. Deze bijeenkomsten zijn bedoeld om op een laagdrempelige manier met huurders in contact te komen en dragen bij aan onze zichtbaarheid. De opkomst bedroeg gemiddeld tien personen per bijeenkomst. Tijdens de sessies werd 45% van de tijd besteed aan reparatieverzoeken, 15% aan vragen over nieuwbouw, 25% aan vragen over gemeentegronden en handhaving, 10% aan meldingen en klachten, en 5% aan overige vragen. Huurders worden minimaal vijf werkdagen vooraf geïnformeerd over de aanwezigheid van de buurtbus in hun wijk.

Witte Klaverdag

Op 27 juli organiseerden we voor de tweede keer een Witte Klaverdag. De dag stond in het teken van verbinding, met een springkussen voor de kinderen, een koffiehoek voor de bewoners en tuinhulp door een professionele hovenier. Samen met bewoners en medewerkers van sociaal beheer hebben we nagedacht over manieren om de buurt verder te verbinden, met plannen om dit in de komende periode verder uit te werken.

Burendag

Op 28 september nam Woondiensten Aarwoude deel aan de Nationale Burendag. Samen met 22 bewoners, die zich vooraf hadden aangemeld, vierden we deze dag in het Trefpunt in Leimuiden. De dag stond in het teken van ontmoeting en saamhorigheid, met een gezellige brunch en een bingowedstrijd. Medewerkers van Woondiensten Aarwoude werden daarbij ingezet om de ramen te lappen, wat bijdroeg aan de sfeer van samenwerking. De positieve impact van deze dag werd breed gedeeld op sociale media en in de lokale krant.

Ontmoetingen met bewoners en participatie | 30 jaar Woondiensten Aarwoude

De kers op de taart waren de bijeenkomsten met huurders. Op zes middagen/avonden waren we als medewerkers van WDA aanwezig in zes kernen om 30 jaar Woondiensten Aarwoude te vieren. Onder het genot van een kopje koffie of thee spraken we met bewoners en deelden we iets lekkers uit. We haalden 110 tips op voor verbetering van onze dienstverlening die we in Q1 2025 oppakken. Daarnaast vroegen we bewoners naar hun tevredenheid over de dienstverlening. 70% van de bewoners is tevreden, 24% matig tevreden en 6% ontevreden. De scores laten het vertrouwen van onze bewoners zien, maar ook dat we nog kunnen verbeteren. Belangrijkste tip die we hebben meegekregen gaat over onze communicatie. Die mag beter, duidelijker en we kunnen groeien in het nakomen van onze afspraken. Dat beeld wordt door de organisatie herkend en de verbetering ervan krijgt in 2025 aandacht.

Wijkschouwen en opschoondagen

Gedurende het jaar zijn drie opschoondagen georganiseerd: twee in Kaag en Braassem en één in Nieuwkoop. Daarnaast vond er een wijkschouw plaats in Rijnsaterwoude. De resultaten hiervan worden in 2025 besproken binnen het managementteam.

Huisuitzetting wegens overlast

In 2024 heeft Woondiensten Aarwoude één woning in Leimuiden ontruimd. Op basis van meerdere klachten en een verzoek van de burgemeester om in te grijpen, is besloten tot ontruiming.

Samenwerking SBBA

In 2024 hebben we intensief samengewerkt met Stichting Bewonersbelangen Aarwoude (SBBA) om de belangen van onze huurders en woningzoekenden te behartigen. Deze samenwerking richtte zich op belangrijke volkshuisvestelijke thema's zoals onderhoud, verduurzaming, betaalbaarheid en nieuwbouwbeleid.

Gedurende het jaar zijn zes vergaderingen gehouden en zijn de volgende adviesaanvragen behandeld;

- Adviesaanvraag middenhuur
- Adviesaanvraag ondernemingsplan 2024-2028
- Adviesaanvraag jaarlijkse huuraanpassing 2024
- Adviesaanvraag overname bezit Hof Wonen
- Adviesaanvraag verhoging bijdrage service abonnement

SBBA heeft WDA kritisch gevolgd en adviezen uitgebracht over verschillende beleidsvoornemens. De betrokkenheid van SBBA heeft bijgedragen aan een meer transparante communicatie en een huurdersgerichte aanpak van WDA.

Samenwerking met lokale partners

Door de toenemende sociaal-maatschappelijke problematiek is de samenwerking met zorgnetwerken in 2024 verder geïntensiveerd. De corporatie neemt maandelijks deel aan het multidisciplinaire overleg over (woon)overlast, waarin lopende zaken met alle betrokken partijen worden besproken. Dit leidt tot een effectievere aanpak en voorkomt escalaties. Waar nodig wordt buurtbemiddeling ingezet.

Daarnaast is de samenwerking met toezichthouders en politie verder versterkt. Dit heeft geleid tot vaste wijkschouwen in 2024 die door de wijkbeheerder samen met lokale partijen worden uitgevoerd. Dit draagt bij aan vroege signalering en een betere leefbaarheid in de buurten.

Voorkoming huurachterstanden en huisuitzettingen

Om huisuitzettingen en problematische huurachterstanden te voorkomen, werd in 2023 een nieuw convenant ondertekend met de gemeente Kaag en Braassem en andere betrokken partijen. In 2024 zijn de afspraken aangescherpt en uitgebreid met aanvullende werkafspraken. Ondanks deze inspanningen was een enkele huisuitzetting door overlast noodzakelijk. We blijven inzetten op preventie en vroegtijdige interventie.

Woningstichting Nieuwkoop, MeerWonen en Habeko Wonen (WYwonen)

Ook met de collega woningcorporaties wordt intensief samengewerkt. Zo wonen we gezamenlijke bijeenkomsten bij en hebben we in 2024 zelfs een gezamenlijke HR-adviseur aangenomen met Woningstichting Nieuwkoop. In 2025 gaan we samen met WYwonen een medewerker op het gebied van informatiemanagement werven.

Holland Rijnland Wonen (HRW)

In 2024 is de samenwerking tussen de dertien corporaties die werkzaam zijn in het gebied verder ingevuld. In twee sessies is het nieuwe koersplan voor HRW voor de komende jaren opgesteld. We richten ons daarbij op het realiseren van de nieuwbouw- en renovatie opgaven, de vraagstukken rondom Wonen en Zorg en een goed werkend woonruimte verdelingssystematiek.

Dorpsraden

Woondiensten Aarwoude onderhoudt constructieve relaties met de dorpsraden uit de verschillende dorpen. De samenwerking met de dorpsraden is gericht op het verwezenlijken van gezamenlijke doelen. Zo hebben we actief geparticipeerd in de dorpsvisie die de dorpsraad van de kern Hoogmade heeft opgestart, met als doel het realiseren van nieuwe woningen om het dorp leefbaar te houden.

Prestatieafspraken

Om aan haar volkshuisvestelijke doelstelling te kunnen voldoen, werkt Woondiensten Aarwoude met verschillende partijen samen. Het maken van prestatieafspraken is hier een onderdeel van. Deze afspraken worden gemaakt in samenwerking met de gemeente, corporaties en huurdersorganisaties. Jaarlijks komen we bij elkaar om te praten over de prestatieafspraken en de voortgang van de gemaakte afspraken.

De Nationale Prestatieafspraken zijn verwerkt in lokale afspraken

De prestatieafspraken voor 2024 zijn geëvalueerd. De doelen op het gebied van nieuwbouw zijn niet volledig behaald, maar er zijn stappen gezet om toekomstige projecten te versnellen. Voor de gemeente Kaag en Braassem wordt gewerkt aan nieuwe meerjarige afspraken onder begeleiding van bureau Companen. Voor de gemeente Nieuwkoop zijn voor 2025 geen nieuwe afspraken vastgelegd, maar wordt een extern bureau ingeschakeld om een proces te begeleiden voor de volgende periode van de meerjarige afspraken.

Speerpunten prestatieafspraken Kaag en Braassem

- Op basis van de regionale woondeal wordt een woningbouwplanning per jaar bepaald.
- Verduurzamen van 900+ sociale huurwoningen (Woondiensten Aarwoude en MeerWonen).
- Nieuwbouw is zoveel mogelijk levensloopbestendig, duurzaam en wordt 100% toegewezen aan inwoners van Kaag en Braassem.
- De inkomensafhankelijke huurverhoging wordt ingezet voor extra duurzaamheidsinvesteringen.
- Tijdig realiseren taakstelling statushouders en huisvesting bijzondere doelgroepen.
- Tijdig signaleren van huurders die zorg of ondersteuning nodig hebben.
- Stimuleren van doorstroming om onder andere de slaagkans voor jongeren op een woning te verbeteren.
- Corporaties zijn bereid om flexwoningen en middenhuur te realiseren.
- Corporaties worden betrokken bij de transitievisie warmte.

Speerpunten prestatieafspraken Nieuwkoop

- Realiseren van minimaal 478 sociale huurwoningen van 2019-2029.
- Verduurzamen van ca. 400 woningen tot en met 2025 (Woondiensten Aarwoude en Woningstichting Nieuwkoop).
- Samenwerken om de proceduretijden van de omgevingsdienst Haaglanden te verkorten.
- Er wordt ingezet op het volledig benutten van de ruimte voor lokaal maatwerk ten behoeve van doorstroming.
- Tijdig realiseren taakstelling statushouders en huisvesting bijzondere doelgroepen.
- De inkomensafhankelijke huurverhoging wordt ingezet voor extra duurzaamheidsinvesteringen.
- Stimuleren van doorstroming ten behoeve van beter passende woningen.
- Corporaties zijn bereid om flexwoningen en middenhuur te realiseren.
- Corporaties worden betrokken bij de transitievisie warmte.

Evaluatie prestatieafspraken Kaag en Braassem en Nieuwkoop

In 2024 heeft Woondiensten Aarwoude zich actief ingezet om de prestatieafspraken met de gemeenten Kaag en Braassem en Nieuwkoop te realiseren. Hoewel er op verschillende gebieden vooruitgang is geboekt, blijven er ook uitdagingen en aandachtspunten die om verdere actie vragen.

Voor Kaag en Braassem lag de focus op het vergroten van de sociale woningvoorraad en het verbeteren van de leefbaarheid in wijken. Het passend toewijzen van woningen is volledig behaald en er is een structurele samenwerking opgebouwd met zorgpartijen en politie om woonoverlast beter aan te pakken. Ook zijn er vaste wijkschouwen ingevoerd en wordt de Koffiebus actief ingezet om de communicatie met huurders te verbeteren. Tegelijkertijd blijft de uitbreiding van de sociale woningvoorraad achter op schema. Er zijn nog geen concrete nieuwbouwprojecten opgeleverd, ondanks de ambitie om 150 sociale huurwoningen te realiseren. Daarnaast verloopt de huisvesting van statushouders moeizaam en is de verduurzaming van woningen met lage energie labels trager gegaan dan gepland. Voor 2025 blijft de prioriteit liggen op het versnellen van de woningbouw, het realiseren van de taakstelling voor statushouders en het verder opschalen van verduurzamingsmaatregelen.

In Nieuwkoop speelt een vergelijkbare problematiek, maar met een extra uitdaging: het lage percentage sociale huurwoningen. De gemeente heeft een sociale huurvoorraad van slechts 19%, terwijl de landelijke norm 30% bedraagt. Dit betekent dat er een flinke inhaalslag nodig is om het tekort aan betaalbare woningen te verminderen. De ambitie om 250 nieuwe sociale huurwoningen te realiseren, heeft in 2024 nog geen concrete oplevering opgeleverd. Wel is er actief ingezet op doorstroming en lokaal maatwerk om bestaande woningen beter te benutten. De huisvesting van statushouders blijft echter een knelpunt; er zijn in 2024 slechts 17 statushouders gehuisvest, wat onder de gestelde taakstelling ligt. Ook op het gebied van duurzaamheid verloopt de voortgang langzamer dan gewenst. De uitfasering van woningen met energielabel E, F en G is nog niet volledig gerealiseerd, mede door langdurige procedures en capaciteitstekorten. Voor 2025 ligt de nadruk op het versnellen van nieuwbouwprojecten, het verbeteren van de doorstroom binnen de bestaande voorraad en het intensiveren van verduurzamingsinspanningen.

Hoewel er in beide gemeenten vooruitgang is geboekt op het gebied van samenwerking en leefbaarheid, blijft de uitbreiding van de sociale woningvoorraad de grootste uitdaging. In het komende jaar zal Woondiensten Aarwoude zich blijven inzetten om deze prestatieafspraken concreet te realiseren, in nauwe samenwerking met de gemeenten en andere betrokken partijen.



4.Verduurzamen en Groei

Duurzaamheid

In het ondernemingsplan hebben we afgesproken dat we onze woningen verduurzamen om te zorgen voor een comfortabelere woning voor onze huurder met een lager energieverbruik. Hiermee dragen we bij aan de klimaatdoelen en kunnen we de levensduur van onze woningen verlengen. Dit zorgt uiteindelijk voor een verlaging van de onderhoudskosten. We betrekken onze huurders vooraf actief bij onze verduurzamingsplannen.

Uitgangspunten portefeuilleplan

Om van het gas af te gaan, is er een andere oplossing nodig om de woning te verwarmen. De warmtetransitie visies van beide gemeenten gaan uit van lage temperatuur oplossingen als voorkeursvarianten. In veel gevallen betekent dit een individuele oplossing, zoals een warmtepomp. Om woningen met een lage temperatuuroplossing te kunnen verwarmen, moet een woning heel goed geïsoleerd zijn. Daarom is bij de huidige verduurzamingsplannen in het portefeuilleplan het uitgangspunt geweest om de woningen te verduurzamen richting ‘de streefwaarden’.

Verduurzamingsopgave

De verduurzamingsopgave stond in 2024 hoog op de agenda, maar kwam de eerste helft van het jaar moeizaam op gang. Dit had vooral te maken met personeelstekort binnen het team Vastgoed en vertraging bij de aanbesteding. Desondanks is in Q4 de aannemingsovereenkomst getekend voor de verduurzaming van 56 woningen in Papenveer en Rijnsaterwoude. De uitvoering hiervan vindt plaats in 2025. Daarnaast is de projectvoorbereiding voor 72 HAT-woningen (Leimuiden) uitgewerkt waarmee uitvoering in 2025 kan starten. Ook is gestart met de voorbereiding voor het verduurzamen van 93 eengezinswoningen in Woubrugge voor realisatie in 2025/2026.

Geen E, F of G labels meer na 2028

We hebben goed in beeld waar we in ons bezit nog woningen met een EFG label hebben. Er is een planning opgesteld om de EFG label woningen versneld te verbeteren. De meeste woningen met een EFG label worden in de komende twee jaar planmatig verduurzaamd. Woningen met een EFG label die niet in deze groep zitten, worden met een individuele oplossing verbeterd naar minimaal label D.
Hierin lopen we vooruit op de nationale prestatieafspraken, die vanaf 2028 gaan gelden.

De uitfasering van de EFG labels verloopt volgens planning. In 2024 hebben we 19 woningen met EFG label verbeterd naar energielabel D. De resterende EFG labels worden overeenkomstig de verduurzamingsplanning (zie tabel) in die betreffende jaren meegenomen. Door een aanpassing van de rekenmethodiek NTA 8800 sluiten de getallen niet meer precies aan op 2023.

Overzicht omzetting EFG-labelwoningen naar (minimaal) label D

	2025	2026	2027	2028 t/m 2031	Totaal
Individuele aanpak	18	-	-	-	18
Complexgewijze aanpak	33	64	1	29*	127
Totaal	**51**	**64**	**1**		**145**

* betreffende woningen hebben we in het huidige complexbeleid gekenmerkt voor herontwikkeling

Glasvervanging

Wij hebben bij zowel het planmatig onderhoud als bij het dagelijks onderhoud bij 114 bewoners het enkel glas vervangen voor HR++ glas. Met deze verbetering zorgen we ervoor dat de huurder een comfortabelere woning heeft en dat de stookkosten worden verlaagd.

Deelname Verbouwstromen

Het versnellen van de verduurzamingsopgave is niet mogelijk met de huidige traditionele manier van werken. Er is gekeken naar hoe we dit proces kunnen versnellen. Daarom is er gekozen om meer in een ketensamenwerking te gaan werken met passende onderhoudspartijen. Er wordt samengewerkt met ‘Verbouwstromen’, een initiatief van RVO, om de verduurzamingsprocessen efficiënter in te richten. Het doel is om in 2025 twee passende verduurzamings-onderhoudspartijen aan ons te binden waarmee de grote opgave de komende jaren gerealiseerd kan gaan worden.

Intentie warmtenet

Er is onderzocht hoe duurzame warmteoplossingen kunnen worden toegepast. Zo is er een intentieovereenkomst gesloten met de gemeente Nieuwkoop voor aansluiting van woningen op een te realiseren warmtenet in Langeraar. Op dit warmtenet kunnen in de toekomst mogelijk 162 sociale huurwoningen worden aangesloten.

Bewonersreis verduurzaming

In 2024 is er gestart met het inzichtelijk krijgen hoe we onze bewoners betrokken hebben bij de uitgevoerde projecten in de afgelopen jaren. Hierbij zijn waardevolle inzichten verkregen waarmee een bewonersreis is opgesteld. Hierbij is gebruik gemaakt van een programma wat in veel samenwerkingen nu al wordt toegepast. Met dit programma worden de projecten veel meer benaderd vanuit de bewoners dan vanuit de techniek.

Groei

Door nieuwe woningen te bouwen willen we woningzoekenden sneller aan een woning helpen. Ook dragen we hiermee bij aan de leefbaarheid in onze dorpen doordat voorzieningen behouden kunnen worden. Met een gevarieerder aanbod aan woningen kunnen we actief doorstroming bevorderen en wonen huurders in een beter passende woning. Ook kunnen we bijzondere doelgroepen beter spreiden over ons bezit. Door een groter woningaantal kan WDA meer personeel aantrekken, wat zorgt voor verminderde kwetsbaarheid van de organisatie.

Groeiopgave

Het toevoegen van extra woningen aan onze woningvoorraad is een belangrijke speerpunt uit ons ondernemingsplan en de Nationale Prestatie afspraken. In 2024 hebben we geen nieuwbouwprojecten kunnen opleveren. Wel hebben we een aantal mooie overeenkomsten kunnen sluiten die ervoor zorgen dat er in 2025 en 2026 in ieder geval 49 woningen worden gerealiseerd.

Nieuwbouwontwikkelingen

In 2024 zijn de onderhandelingen met de gemeente over de plaatsing van 18 flexwoningen afgerond. De gemeente heeft na onderzoek en participatie een locatie bepaald. Het gewijzigde bestemmingsplan ligt ter inzage. We verwachten dat de 18 flexwoningen in Q3 2025 kunnen worden geplaatst.

In 2024 is verder gewerkt aan de verwerving van nieuwe projecten. Dat heeft concreet geleid tot de aankoop van 20 woningen in de kern Langeraar (oplevering medio 2025) en de aankoop van 13 woningen in de kern Rijnsaterwoude (oplevering eind 2026). De planvoorraad omvat nu 495 woningen. Ieder kwartaal wordt de haalbaarheid bepaald op basis van de vijf fases uit het investeringsstatuut. De eerste fases kennen een lage realisatie graad en de laatste fases een hoge. Hiermee proberen we te komen tot een realistische planning.

Overname huurwoningen Hof Wonen

De voorgenomen overname van 260 woningen van de woningcorporatie Hof Wonen, waarover we vorig jaar schreven, heeft geen doorgang kunnen vinden. In 2024 is gebleken dat aan een belangrijke voorwaarde niet kon worden voldaan. De belastingdienst was en is van mening dat overname van de woningen niet als taakoverdracht kan worden aangemerkt waardoor vrijstelling van overdrachtsbelasting niet mogelijk is. Daardoor wordt het voor WDA financieel onverantwoord. In goed overleg met Hof Wonen is de taakoverdracht beëindigd en zijn gesprekken gestart over hoe we op een andere manier het maatschappelijke vraagstuk (goede dienstverlening en lokale aanspreekmogelijkheden) wel kunnen vormgeven.





5.Resultaat gericht werken

Resultaat gericht werken

We hebben in het ondernemersplan afgesproken dat ‘we doen wat we zeggen en we zeggen wat we doen’. Met een resultaatgerichte aanpak willen we het aantal en de doorlooptijd van klachten verminderen. Met deze aanpak verhogen we ook de kwaliteit van onze werkzaamheden en neemt het aantal onvoorziene kosten af. Met een proactieve houding verbetert de samenwerking met onze stakeholders en verhogen we de medewerkerstevredenheid. Bij planmatig onderhoud en mutatie onderhoud maken we altijd afspraken over het resultaat van de opdracht. Dit doen we in de term ‘wat merkt de huurder hiervan’. We geven onze onderhoudspartners de ruimte om, als zij toch in de woning aan het werk zijn, direct een kleine reparatie uit te voeren. Door deze aanpak bereiken we een vermindering van het aantal reparatieverzoeken, lagere kosten en een hogere klanttevredenheid.
In 2024 is verder ingezet op resultaatgericht werken binnen de organisatie. Dit betekende onder andere een verschuiving van traditioneel onderhoudsbeheer naar een meer procesmatige en data-gedreven visie.

Ketensamenwerking DO-MO

Binnen het proces Dagelijks- en Mutatieonderhoud is er een belangrijke ontwikkeling geweest, namelijk het terugbrengen van het aantal onderhoudspartners. Waar eerder met dertien aannemers werd gewerkt, wordt nu toegewerkt naar een samenwerking met twee vaste ketenpartners. Dit moet leiden tot betere controle, snellere doorlooptijden en minder administratieve belasting. Hiervoor heeft eind 2024 een aanbesteding plaatsgevonden. Twee onderhoudspartners zijn geselecteerd waarmee een duurzame samenwerking wordt ingericht. In Q1 2025 wordt daadwerkelijk gestart met de nieuwe samenwerking.

Van opzichter naar regisseur

Het inrichten van een ketensamenwerking vraagt ook iets van de direct betrokken collega’s bij WDA. Met de ketensamenwerking verandert het werk. In plaats van puur toezicht houden en opdrachten uitzetten, verschuift de focus naar samenwerking, procesoptimalisatie en resultaatgericht werken. Hierbij wordt gekeken naar overeengekomen KPI’s en prestatieafspraken.

Standaardisatie met eenheidsprijzen

Met het inrichten van een ketensamenwerking is er ook voor gekozen om een eenheidsprijzenboek te gaan toepassen. Dit draagt bij aan een betere standaard en een efficiënter proces.

Reparatieonderhoud

Voor het reparatieonderhoud maakte WDA begin 2024 nog gebruik van dertien onderhoudsaannemers met daaromheen nog een groep specialistische installateurs. Deze partijen zijn veelal kleine regionale onderhoudspartijen en zelfstandig werkende installateurs. De samenwerking met deze diversiteit aan partijen maakte het lastig om goed te sturen op communicatie naar onze huurders en snelle opvolging en afhandeling van de meldingen. Daarom is ervoor gekozen om de opdrachten in het tweede deel van het jaar te verstrekken aan minder partijen, waarmee er stappen zijn gemaakt in het sneller afhandelen van de meldingen. In 2024 zijn er 1.253 reparatiemeldingen aangenomen en verwerkt met een gemiddelde waarde van € 686,00.

Mutatieonderhoud

Voor het mutatieonderhoud geldt hetzelfde als bij het reparatieonderhoud. We zijn in 2024 gestart met dertien aannemers. In de tweede helft van het jaar is dat aantal al drastisch naar beneden gebracht. Door de vele aannemers is het lastig geweest om echte KPI’s en prestaties af te spreken. Dit zien we onder andere terug in de lange doorlooptijden van de mutaties. Bij de implementatie van de twee geselecteerde aannemers zijn duidelijke KPI’s en prestaties afgesproken om goed te kunnen sturen en het proces te verbeteren. In 2024 zijn er 116 mutaties geweest met een gemiddelde waarde van € 6.370,00 per mutatie.

Vervanging BKT’s

Het vervangen van BKT’s gebeurt zowel projectmatig als bij mutatie en op verzoek van de bewoner. In 2024 hebben we bij 76 bewoners planmatig badkamers, keukens en toiletten vervangen. Daarnaast hebben we bij dagelijks- en mutatieonderhoud bij nog eens tien bewoners de badkamers vervangen.

Vocht & Schimmel

Een schoon, heel en veilige woning vinden wij belangrijk. Dat maakt dat een vochtige woning met schimmel niet acceptabel is. In Q4 zijn wij gestart met het apart registreren van meldingen die te maken hebben met vocht en schimmel om een beeld te krijgen hoe vaak deze problemen zich voordoen in onze woningen. Ook is er gestart met het opstellen van beleid hoe om te gaan met een melding over vocht en schimmel bij onze huurders. Dit beleid is in Q1 2025 vastgesteld. Ondertussen worden meldingen opgepakt en volgen we de richtlijnen die door Aedes zijn opgesteld. Direct betrokken collega's (vier) bij dit proces hebben ook een cursus gevolgd op het gebied van vocht en schimmel.

Woonwensen onderzoek

Wij hebben bureau Companen gevraagd een woonwensenonderzoek uit te voeren in onze twee gemeenten Nieuwkoop en Kaag & Braassem. Het onderzoek is gericht op alle bewoners die nu of in de toekomst graag willen wonen in een huurwoning. Met de resultaten kunnen we mede richting geven aan toekomstige ontwikkelingen.

6.
Interne Organisatie



Thuis in de toekomst

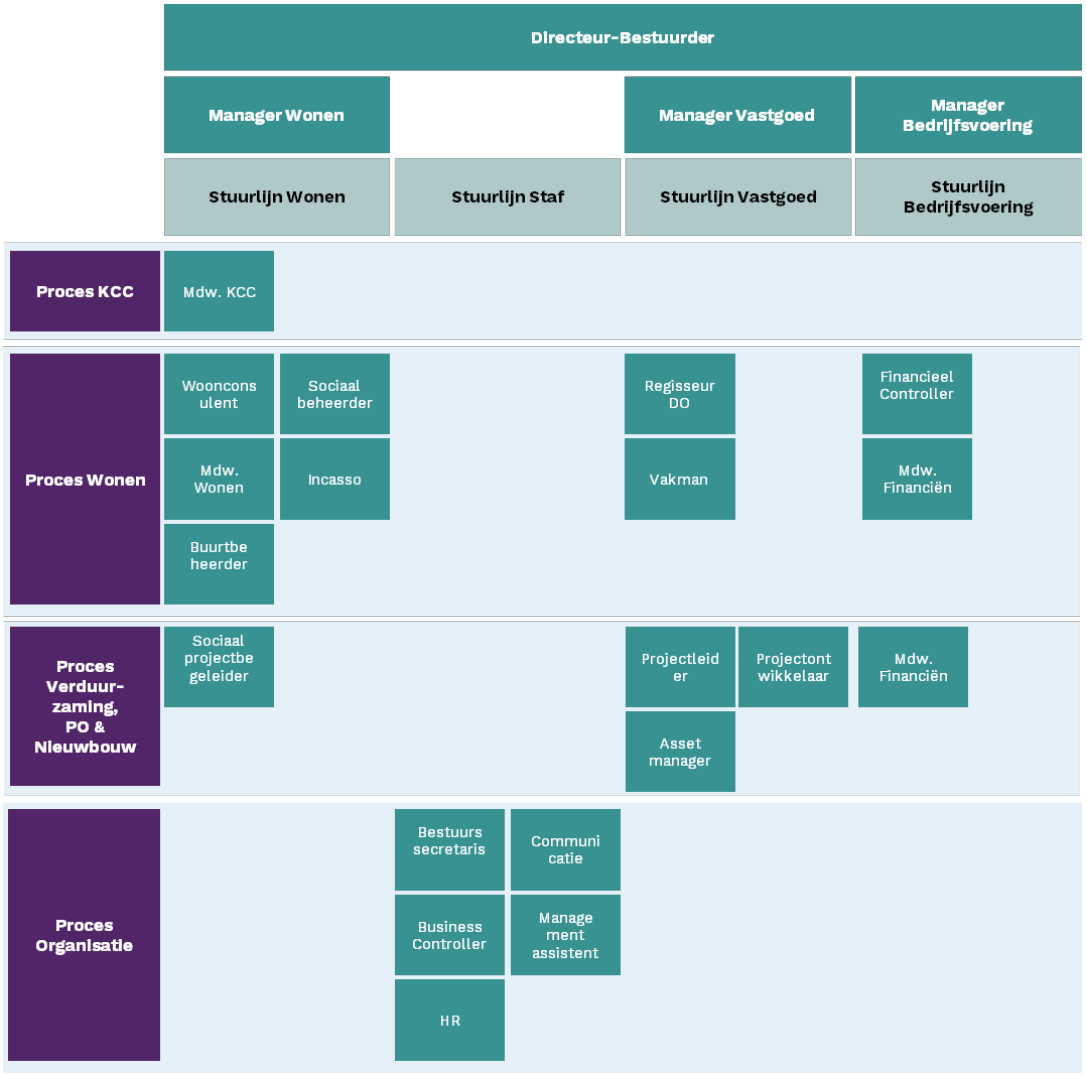
“We gaan op reis.” Met die woorden startte de eerste bijeenkomst voor het opstellen van ons nieuwe ondernemingsplan. Een nieuwe en nog onbekende tocht voor weer vier jaar. We hebben samen met alle medewerkers en stakeholders van WDA bepaald welke koers (de doelen) we gaan varen, maar ook hoe we samen de reis willen vormgeven (onze manier van samenwerken) en willen beleven (onze kernwaarden). In 2024 is het nieuwe ondernemingsplan ‘thuis in de toekomst’ vastgesteld.

Vanuit de doelen uit het plan (de acht ‘bloemblaadjes’) zijn resultaten benoemd. Deze resultaten komen terug in het jaarplan en de afdelingsplannen.

Om het document levend te houden zijn overal in het kantoorpand onderdelen van het plan zichtbaar. Samen zorgen we ervoor dat alle investeringen, besluiten, samenwerkingen en andere acties voortkomen uit de ambities uit het plan.

Woondiensten Aarwoude werkt procesgericht

In deze organisatiestructuur (matrixmodel) worden de verantwoordelijkheden zo laag mogelijk in de organisatie belegd. Binnen de organisatie is sprake van verschillende hoofdprocessen, die een procescoördinator hebben gekregen. Hiërarchisch wordt verantwoording afgelegd in de stuurlijn. In onderstaand figuur is weergegeven op welke wijze Woondiensten Aarwoude haar organisatie heeft ingericht.



Continue verbeteren door procesmatig werken

Om de professionalisering van de organisatie verder vorm te geven is in 2024 besloten om alle medewerkers te trainen in het ‘continue verbeteren’ door hen een Lean training te laten volgen. Dit betekent dat ongeveer de helft van de organisatie een Lean Greenbelt heeft gevolgd, de rest van de organisatie een Orangebelt. Ook van inhuurkrachten die langdurig bij ons werkzaam zijn, verwachten wij dat zij werken volgens deze methode. Daarvoor is de Yellowbelt beschikbaar gesteld.

Om meer aandacht te besteden aan het proces continue verbeteren is besloten om iedere week collectief drie uur ‘verbetertijd’ in te voeren. Medewerkers gebruiken deze tijd om (grote) processen of eigen werk te verbeteren. De processen zijn afdeling overstijgend.

In deze verbetertijd zijn de volgende processen opgestart: het proces reparatieverzoeken, verhuurmutaties, werving en selectie en onboarding, servicekosten en het klachtenproces. Deze processen zijn beschreven en gaan nu verder uitgewerkt worden waardoor verbeteringen doorgevoerd kunnen worden. Het grote proces reparatieverzoeken is bijna gereed. Hier is het proces beschreven, verbeteringen doorgevoerd en deels geïmplementeerd. De volledige implementatie volgt in het voorjaar van 2025.

Financiële positie

Woondiensten Aarwoude is een financieel gezonde corporatie. Dit is zichtbaar in de in hoofdstuk 10 gepresenteerde financiële kengetallen. Dit betreft de uitkomsten in 2024 en de verwachting in de komende jaren (bepaald in de meerjarenbegroting 2025-2029). Zowel de Autoriteit woningcorporaties (Aw) als het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) zijn positief over de financiële positie van Woondiensten Aarwoude. Daarnaast zijn processen en de controle goed op orde.

Klachtafhandeling bij Woondiensten Aarwoude

Wanneer een huurder niet tevreden is over de dienstverlening, of er is iets anders misgegaan, kan er een klacht worden ingediend bij de corporatie. Alle binnenkomende klachten worden geregistreerd en volgens een vaste procedure afgehandeld. De registratie geeft ons verbeterpunten die doorgevoerd worden in de organisatie. Wanneer een huurder niet tevreden is over de klachtafhandeling, wordt hij/zij doorverwezen naar de onafhankelijke (gezamenlijke) klachtencommissie of naar de huurcommissie.

In 2024 zijn er wederom dertien klachten ingediend. De meeste klachten gingen over niet planmatig onderhoud, waarbij communicatie en de duur van het reparatieverzoek het meest genoemd is.
Aan het eind van 2024 is het (interne) klachtenproces opnieuw beschreven en dit wordt in 2025 geïmplementeerd. Er wordt meer aandacht gegeven aan eigenaarschap van de klacht. Doel van dit nieuwe proces is dat de klacht van de huurder sneller opgepakt en afgerond wordt.

Klachtencommissie

In 2024 is er bij de gezamenlijke klachtencommissie (in samenwerking met Woningstichting Nieuwkoop) voor Woondiensten Aarwoude een klacht ingediend. Deze klacht is in behandeling genomen en er is advies uitgebracht aan de woningcorporatie. De bestuurder heeft het advies overgenomen. De klacht ging over het niet aanbrengen van dubbel glas en is ongegrond verklaard.

Personeelsvertegenwoordiging

Medewerkers hebben besloten geen invulling te geven aan een Ondernemingsraad. Er is afgesproken dat besluiten, die binnen de adviesfunctie van de OR vallen, door de directeur-bestuurder aan alle medewerkers voorgelegd worden in (maandelijkse) personeelsbijeenkomsten. Deze afspraak wordt jaarlijks met de medewerkers bekeken en besproken.

Organisatie

In 2024 is door een extern bureau een medewerkerstevredenheidsonderzoek gehouden om te meten wat de tevredenheid van medewerkers nu is en om te achterhalen wat er nog verbeterd kan worden. De respons op dit onderzoek was heel hoog. De resultaten van het onderzoek zijn in verschillende sessies met alle medewerkers besproken. In 2025 worden de acties benoemd waarmee de organisatie aan de slag gaat. Door het doen van ‘puls checks’ wordt in de loop van 2025 gemeten hoe daarover gedacht wordt.

Ook is het managementteam in 2024 gestart met een strategische personeelsplanning met als doel als corporatie voorbereid te zijn op de toekomst. Dit wordt verder vormgegeven in 2025.

In 2024 hebben alle medewerkers meegedaan aan den disc-training. Doordat we nu weten welke ‘kleur’ we zijn, en welke ‘kleur’ je gesprekspartner heeft, kunnen we de onderlinge communicatie verder verbeteren wat tot een betere samenwerking leidt.

Eind 2024 was de organisatie verder gegroeid naar 24 medewerkers in vaste dienst. Door deze toename wordt de flexibele schil van (inhuur-) medewerkers kleiner, maar nog wel noodzakelijk. Met deze flexibele schil is de organisatie in staat om de ambitieuze plannen uit te werken. Het blijft moeilijk om goed gekwalificeerd personeel te vinden en aan ons te binden. In 2024 hebben we geprobeerd zichtbaarder te worden voor nieuwe collega’s. Door het gebruik van LinkedIn, de campagne ‘Werken bij de WOCO’, eigen netwerk van medewerkers en andere kanalen kunnen we laten zien dat we een aantrekkelijke werkgever zijn.

De komst van vele nieuwe collega’s het afgelopen jaar is merkbaar in de organisatie. Het goed inwerken van collega’s vraagt tijd en aandacht. Het procesgericht werken helpt ons hierbij.

Opleidingen

Bij Woondiensten Aarwoude is een ruim budget voor opleidingen. Aan opleidingskosten is in 2024 € 132.000,- uitgegeven. Dat is meer dan in andere jaren. De Lean opleidingen en disctrainingen hebben hier een rol in gehad. Medewerkers worden gestimuleerd om zich vakinhoudelijk verder te bekwamen en volgen ook trainingen voor hun persoonlijke ontwikkeling.

Ziekteverzuim

In 2024 was het gemiddelde ziekteverzuim 2,5%. Het verzuim is gedaald ten opzichte van 2023 (3,5%).

Governance en integriteit

De organisatie en de RvC houden zich aan de Governance code voor woningcorporaties. Ook wordt er ieder jaar aandacht besteed aan integriteit. In 2024 is een integriteit- en fraudeprotocol vastgesteld wat gebruikt wordt bij meldingen van vermoeden van integriteit of fraude. Er is in 2024 eenmaal een onderzoek ingesteld waaruit is gebleken dat er geen sprake was van fraude.

Door de business controller en de manager Bedrijfsvoering zijn trainingen georganiseerd voor personeel en bestuur om bewustzijn te creëren. Het gesprek hierover was heel waardevol.

7. Risicomanagement



Risicomanagement

Als woningcorporatie hebben wij een belangrijke taak in de samenleving. Dit vraagt om een duidelijk risicomanagementproces waarmee we tijdig risico's signaleren en beheersen.

Binnen Woondiensten Aarwoude werkt de business controller onafhankelijk binnen de organisatie en heeft een gecombineerde tweede-/derdelijns controlerende rol. De business controller is betrokken bij besluiten binnen Woondiensten Aarwoude en geeft hier onafhankelijk advies over. Er wordt ook altijd getoetst of de voorgenomen besluiten passen bij de doelstellingen uit het ondernemingsplan. De Raad van Commissarissen (RvC) ziet (via de auditcommissie) toe op de werking van deze controlerende lijn, die extra controleert of de risico's binnen Woondiensten Aarwoude goed worden beheerst. Daarnaast kan de business controller direct contact opnemen met de voorzitter RvC om misstanden te melden. In 2024 heeft de business controller ook eenmalig verslag uitgebracht aan de RvC over haar bevindingen binnen Woondiensten Aarwoude.

De business controller voert interne controles en audits uit om:

- De betrouwbaarheid van financiële rapportages te vergroten.
- Risico's te beheersen en (eerstelijns) interne controles te verbeteren.
- Processen efficiënter en effectiever te maken.
- Te voldoen aan wet- en regelgeving.
- Strategische besluitvorming te ondersteunen

Hierdoor worden problemen vroeg gesignaleerd en blijft de organisatie financieel gezond.

Belangrijkste risico's en beheersmaatregelen

In het afgelopen jaar (2024) hebben wij de volgende risico's als meest relevant benoemd. Deze risico's worden beheerst door monitoring, samenwerking met externe partijen en interne beheersmaatregelen zoals controles en procedures.

1. Strategische risico's

Politieke invloeden: Veranderende regels, weinig bouwlocaties en hogere kosten.
Maatregel: Overleg met stakeholders (regionaal en landelijk) en wetgeving in de gaten houden.

2. Operationele risico's:

Duurzaamheid: Doelen mogelijk onhaalbaar door beperkte middelen (financieel, personeel, etc.).

Maatregel: Ontwikkelingen blijven volgen en extra mensen en middelen inzetten in 2025 om te versnellen.

3. ICT & Compliance:

Cyberveiligheid en innovatie: Gevaar voor hacks en trage implementatie van nieuwe software.

Maatregel: Regelmatig beveiligingsupdates uitvoeren, uitbestede ICT-beheer en CISO-aanstellen.

4. Financiële en marktrisico's

Betaalbaarheid en demografische trends: Inspelen op een veranderende woningvraag.

Maatregel: Doelgroepen verdelen en monitoring van overheidsplannen zodat we daar snel op kunnen inspelen.

Rente- en kostenstijgingen:

Maatregelen: Kosten en uitgaven overzichtelijk bijhouden en samenwerking met ketenpartners opzoeken.

5. Fraude en Integriteit

Woningtoewijzing en financiële administratie: Integriteitskwesties bij toewijzing, huurverhogingen en leegstandregistratie.

Maatregel: Vier-ogen principe, controles en interne audits.

Aanbesteding en kostenbewaking: Risico op belangenverstrengeling of verkeerde facturen.

Maatregel: Strenge selectie, steekproeven en dossieropbouw.

Incidenten en verbetermaatregelen

In het afgelopen jaar hebben zich geen materiële incidenten voorgedaan. Wel zijn de interne controles op het inkoopproces verder aangescherpt en een audit uitgevoerd op kasbeheer en Wet Keten Aansprakelijkheid.

Toekomstige ontwikkelingen

Voor het komende jaar blijven wij inzetten op verdere professionalisering van ons risicomanagement, met een focus op digitalisering en het beleggen van de eerstelijnscontroles binnen de afdelingen. Daarnaast blijven wij alert op externe ontwikkelingen die invloed kunnen hebben op onze maatschappelijke taak.

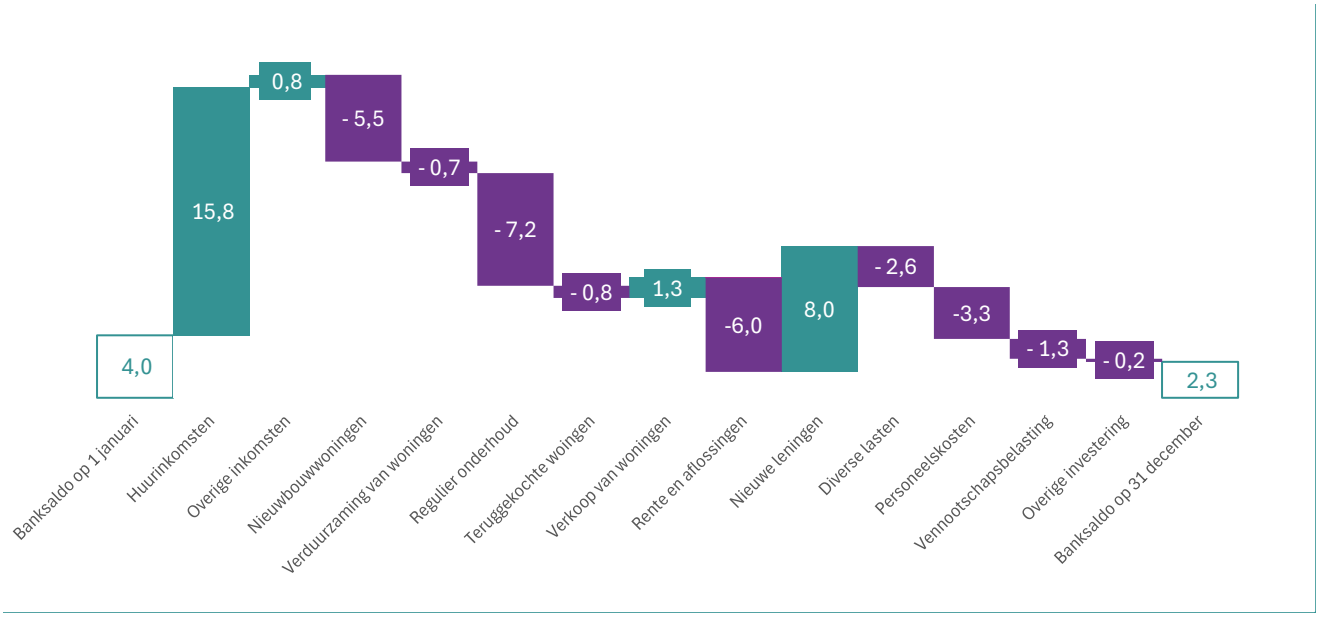
8.
Kasstroomoverzicht



Kasstroomoverzicht

Dit hoofdstuk is bedoeld om mensen die minder bekend zijn met de financiën van een woningcorporatie een eenvoudig, leesbaar en duidelijk overzicht te geven. Met dit hoofdstuk laten wij de belangrijkste in- en uitgaande kasstromen van Woondiensten Aarwoude zien. Waaruit bestaat het verschil tussen de beginstand van de bankrekeningen op 1 januari (€ 4,0 miljoen) en de eindstand op 31 december 2024 (€ 2,3 miljoen).

Om het zo overzichtelijk mogelijk weer te geven, hebben we de bedragen afgerond op miljoenen euro's. Dit om hier de hoofdlijnen duidelijk te maken en te werken met afgeronde grote bedragen.



Aan de uitgavenkant

Woondiensten Aarwoude gaf in 2024 € 27,7 miljoen uit aan:

> € 5,5 miljoen aan de realisatie van nieuwbouwwoningen;
> € 0,7 miljoen kosten aan grondige verduurzaming van het woningbezit;
> € 7,2 miljoen kosten aan regulier onderhoud voor het woningbezit;
> € 0,8 miljoen aan teruggekochte koopgarant woningen;
> € 6,0 miljoen aan rente en aflossingen;
> € 2,6 miljoen aan diverse bedrijfslasten (waaronder servicekosten, primair systeem en verzekeringen, OZB);
> € 3,3 miljoen kosten aan personeel;
> € 1,3 miljoen aan Vennootschapsbelasting.
> € 0,2 miljoen aan overige investeringen (waaronder bedrijfsmaterieel en IT-systemen)

Aan de inkomstenkant

Woondiensten Aarwoude ontving in 2024 € 25,9 miljoen:

> € 15,8 miljoen aan huuropbrengsten;
> € 0,8 miljoen aan overige opbrengsten
> € 1,3 miljoen uit verkoop van woningen
> € 8,0 miljoen uit nieuw afgesloten leningen

9.
Algemene gegevens



Naam:	Stichting Woondiensten Aarwoude
Adres:	Elzenlaan 1
Plaats:	Woubrugge
Postadres:	Postbus 2194 – 2400 CD Alphen aan den Rijn
Telefoon:	(0172) 50 35 55
E-mailadres:	info@woondienstenaarwoude.nl
Internetadres:	Woondienstenaarwoude.nl
Directeur-bestuurder:	H.L.P. van der Velde

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 2024 waren de statuten van toepassing. De huidige statuten zijn bij notariële akte van 11 september 2018 voor het laatst gewijzigd en geheel opnieuw vastgesteld. De goedkeuring voor die statutenwijziging werd verleend bij besluit van de Autoriteit wonen van 4 september 2018.

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

Op 31 december 2024 waren 2.081 wooneenheden in exploitatie. Verder exploiteert Woondiensten Aarwoude acht standplaatsen voor woonwagens, vier garages, zes parkeerplaatsen, vier bedrijfspanden, een zorgcomplex (bestaande uit 24 zorgplaatsen).

De Stichting Woondiensten Aarwoude staat onder dossiernummer 28073027 ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel en Fabrieken voor Rijnland.

Per 2 oktober 1998 (Nrv-nummer 3208) is Woondiensten Aarwoude ingeschreven als deelnemer van de Stichting Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW).

Woondiensten Aarwoude is aangesloten bij de Vereniging voor woningcorporaties Aedes. In die hoedanigheid wordt ook de Aedescode onderschreven, die verbonden is aan het lidmaatschap.

De leden van de Raad van Commissarissen zijn allen lid van de Vereniging van Toezichthouders in Woningcorporaties (VTW). De bestuurder en alle leden van de RvC onderschrijven de Governance Code.

Woondiensten Aarwoude is lid van Holland Rijnland Wonen en lid van het Platform Woningcorporaties Holland Rijnland.

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

Met ingang van boekjaar 2023 is Flynth Audit BV aangesteld als accountant.

10.
Financiële gegevens



Algemeen

In dit hoofdstuk geven wij inzicht in de financiële ontwikkelingen van onze organisatie. Voor meer gedetailleerde informatie verwijzen wij naar de balans (hoofdstuk 12) en resultatenrekening (hoofdstuk 15). Woondiensten Aarwoude is een financiële gezonde corporatie.

Waardering vaste activa

Ontwikkeling marktwaarde

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

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

Waarde begrip (x € 1.000)	31-12-2024	31-12-2023
WOZ-waarde	669.757	625.888
Marktwaarde	486.193	427.007
Beleidswaarde	178.075	182.402

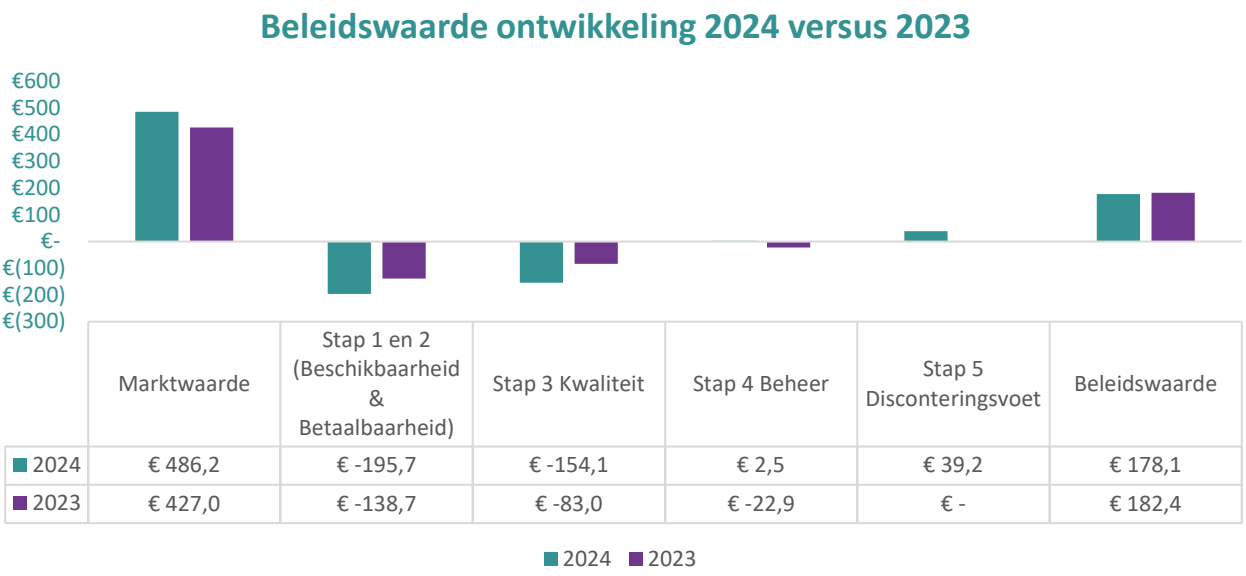
De waardering van het vastgoed is tegen marktwaarde in verhuurde staat. De waardering tegen marktwaarde van het vastgoed is in overeenstemming met het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde bepaald. Per 31 december 2024 bedraagt de marktwaarde van het DAEB- en niet-DAEB vastgoed in totaal € 486,2 miljoen (2023: € 427,0 miljoen). Een stijging van € 59,2 miljoen (+ 14%). De mutaties in aantal eenheden, per saldo één, heeft beperkte impact gehad in deze ontwikkeling: twee voormalige koopgarant woningen zijn in verhuur gegaan en één woning is uit verhuur gegaan en verkocht. De stijging laat zien dat de autonome waardeverandering van het bezit tussen 31-12-2023 en 31-12-2024 is gestegen, dit is in lijn met landelijke cijfers.

Het bedrijfsmatig vastgoed is getaxeerd door Capital Value. Het verhuurde deel van het eigen kantoorgebouw is hier ook onderdeel van en wordt al enkele jaren getaxeerd. Voor het overige bezit heeft Woondiensten Aarwoude conform voorgaande jaren de basiswaardering uit het Handboek modelmatig waarderen toegepast.

Beleidsmatige beschouwing beleidswaarde

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

De beleidswaarde wordt gebruikt door de Aw (Autoriteit woningcorporaties) en het WSW (Waarborgfonds Sociale Woningbouw) om de corporatie financiële positie te toetsen op de genormeerde ratio's. Dit bepaalt tevens de leencapaciteit van corporaties.



	Marktwaarde	Stap 1 en 2 (Beschikbaarheid & Betaalbaarheid)	Stap 3 Kwaliteit	Stap 4 Beheer	Stap 5 Disconteringsvoet	Beleidswaarde
2024	€ 486,2	€ -195,7	€ -154,1	€ 2,5	€ 39,2	€ 178,1
2023	€ 427,0	€ -138,7	€ -83,0	€ -22,9	€ -	€ 182,4

De beleidswaarde is in 2024 gedaald met € 4,3 miljoen van € 182,4 miljoen in 2023 naar € 178,1 miljoen per 31 december 2024. Dit ondanks dat de marktwaarde 59,2 miljoen euro hoger is dan vorig jaar.

Stap 1 & 2: Doordat in de beleidswaarde alle eenheden doorverhuurd worden tegen sociale huurprijs en er geen sprake mag zijn van uitponden/verkopen daalt de beleidswaarde ten opzichte van de marktwaarde met € 195,7 miljoen.

Stap 3: De afslag voor kwaliteit ten opzichte van de marktwaarde is hoger geworden door de gestegen onderhoudsnorm (€ 4.390 euro per vhe in 2024 ten opzichte van €3.714 euro per vhe in 2023). Als gevolg van hogere begrootte directe onderhoudslasten en hogere indirecte lasten toegerekend aan onderhoud is de norm gestegen. Dit is onder anderen het gevolg van een stijging van de overheadkosten, met name door de stijging personeelslasten waaronder externe inhuur en verhoudingsgewijs ook een groter aandeel dat aan onderhoud wordt toebedeeld als gevolg van een uitbreiding van de FTE's / meer focus op onderhoud en vastgoed.
De impact van de onderhoudsnorm op de beleidswaarde ten opzichte van de marktwaarde is € 154,1 miljoen negatief.

Stap 4: De afslag voor de beheerkosten is in 2024 positief doordat de beheernorm (inclusief belastingen zoals OZB) relatief laag is t.o.v. de markt. Onze verdeelsleutel (het percentage) voor overhead en personeelskosten dat aan de 'lasten verhuur en beheer' wordt toegerekend is iets gedaald, met name doordat er verhoudingsgewijs meer FTE ingezet wordt op onderhoud/vastgoed.

Stap 5: Het gebruik van een (per saldo lagere) coporatiebrede disconteringsvoet van 4,17%, veroorzaakt een stijging ten opzichte van de marktwaarde van € 39,2 mln. In 2023 was de disconteringsvoet nog gelijk aan de disconteringsvoet van de marktwaarde, echter is deze nu voor alle woningcorporaties middels een handboek gelijk gesteld op 4,17%. Dit is lager dan de disconteringsvoet van de marktwaarde (gemiddeld 6,39%) omdat het risicoprofiel voor sociale corporaties lager is dan voor een commerciële belegger. Een lagere disconteringsvoet leidt ertoe dat kasstromen in de toekomst contant gemaakt worden tegen een lager percentage, hetgeen een hogere waardering per heden oplevert. Dit effect is zoals vermeld € 39,2 mln euro positief.

Effect huurbevriezing 2025 en 2026 uit Voorjaarsnota

De voorgenomen plannen die vanuit de Voorjaarsnota door het kabinet zijn gepresenteerd stellen een huurbevriezing voor 2025 en 2026 voor. Deze huurbevriezing is als scenario doorgerekend en leidt tot een daling van 7,9% van de beleidswaarde (€ 164,0 mln).

Toelichting kwalificatie duurzaamheidsingrepen als ingrijpende verbouwing:

Woondiensten Aarwoude heeft in het afgelopen jaren uitgaven gedaan en gepland voor projecten die zij heeft aangemerkt als verbetering. Hiervoor voldoen de projecten aan de daaraan gestelde eisen. Hiervoor dient aan drie van de vier criteria te worden voldaan om de geplande ingrepen te kwalificeren als ingrijpende verbouwing. De energieprestaties verbeteren aanzienlijk (1), de gevels en daken worden gerenoveerd naar het niveau van een nieuwgebouwd object (2) en als gevolg van de werkzaamheden worden de installaties zo toekomstbestendig dat deze niet binnen tien jaar hoeven te worden aangepakt (3). Aan het criterium dat badkamers, keukens en toiletten zijn gerenoveerd naar nieuwbouwkwaliteit (4) is voor een deel van de woningen het geval. Aan de minimale eis van drie van de vier criteria is voor alle woningen behaald en de ingrepen worden daarmee geheel gezien als verbetering.

Financieel resultaat

x € 1.000	Realisatie 2024	Begroot 2024	Realisatie 2023
Nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille	4.343	4.072	7.780
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	429	328	12
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	38.334	10.442	-21.461
Saldo financiële baten en lasten	-544	-1.048	-580
Vennootschapsbelasting	-690	0	-1.575
Resultaat na belasting	**40.548**	**13.795**	**-16.807**

Vergelijking jaarrekening 2024, begroting 2024 en jaarrekening 2023:

2024 is afgesloten met een fors positiever resultaat dan begroot en hoger dan over 2023. Onderstaand zijn de grootste verschillen toegelicht. Voor gedetailleerde informatie verwijzen wij naar de jaarrekening (vanaf Hoofdstuk 14).

Nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille:

Het resultaat is ruim € 3 miljoen lager dan in 2023 als gevolg van meer onderhoudslasten. In 2024 is meer planmatig onderhoud uitgevoerd dan in 2023, dit was ook al zo begroot. Het netto resultaat wijkt slechts € 260.000 af de begroting.

Waardeveranderingen vastgoedportefeuille

De waardeverandering van het vastgoed in exploitatie is in 2024 positief, terwijl er in 2023 een forse negatieve ontwikkeling was (- € 21,5 miljoen euro). In de begroting 2024 werd rekening gehouden met een (ongerealiseerde) waarde ontwikkeling van € 23,5 miljoen. De werkelijke ongerealiseerde waardeverandering is € 58,3 miljoen (14%) hetgeen in lijn ligt met de landelijke cijfers. De Overige waardeveranderingen (o.a. Onrendabele investeringen) zijn voor € 13,0 miljoen begroot en de realisatie hieromtrent is € 20,0 miljoen euro. Deze waardedaling is tevens terug te zien in de mutatie in het eigen vermogen, zie onderstaand.

Eigen vermogen

x € miljoen	2024	2023	Mutatie
Herwaarderingsreserves	343,2	283,6	+ 59,6
Overige reserves	85,5	104,6	-19,1
Eigen Vermogen	**428,7**	**388,2**	**+40,5**

Het vermogen van Woondiensten Aarwoude is in 2024 toegenomen met € 40,5 miljoen. Net als voorgaande jaren bestaat deze met name uit de herwaarderingsreserve van het vastgoed en de last van onrendabele investeringen in nieuwbouw en verduurzaming.

Continuïteit

De externe toezichthouders de Aw en het WSW hebben de onderstaande financiële ratio's waar zij in het gezamenlijke beoordelingskader de corporaties op toetsen. Op 28 april 2020 hebben het Aw en het WSW de onderstaande ratio's gepubliceerd:

Ratio - normen		DAEB	Niet-DAEB	Geconsolideerd
Continuïteitsratio's				
ICR	min	1,4	1,8	1,4
LTV	max	70%	70%	70%
Solvabiliteit	min	30%	30%	30%
Discontinuïteitsratio's				
Dekkingsratio	max	70%	70%	70%
Onderpandratio (WSW)	max			70%

Interest Coverage Ratio

De ICR, ook wel rentedekkingsgraad genoemd, meet in hoeverre Woondiensten Aarwoude in staat is om de rente-uitgaven op het vreemd vermogen te voldoen uit de operationele kasstroom. In **2024 was de ICR 3,0** (2023: 7,1) en hiermee is ruim voldaan aan de eis van het WSW en de interne norm. De operationele kasstroom van 2024 van positief € 1,6 miljoen en is fors afgenomen ten opzichte van 2023 (€ 6,0 miljoen). Hoewel ruim aan de norm wordt voldaan, zorgen de hogere uitgaven voor planmatig onderhoud (€ 3,0 miljoen meer dan in 2023) en extra inzet van personeel voor een forse daling van de ICR.

Loan to Value

De Loan to Value (LTV) geeft de verhouding weer van de waarde van het vastgoed van Woondiensten Aarwoude op basis van beleidswaarde ten opzichte van de omvang van de leningen. Woondiensten Aarwoude voldoet met een **LTV van 26,4%** (2023: 24,4%) ruimschoots aan de maximale eis van het WSW van 70%. De (negatieve) ontwikkeling van de LTV wordt met name verklaard door de daling van de beleidswaarde en een toename van de lening portefeuille met € 2,5 miljoen.

Solvabiliteit

De solvabiliteit geeft de verhouding aan van het eigen vermogen ten opzichte van het totale vermogen. Het eigen vermogen wordt bij dit kengetal bepaald door het vastgoed in exploitatie te waarderen tegen beleidswaarde. De **solvabiliteit op basis van beleidswaarde bedraagt 60,6%** (2023: 70,8%). Hiermee wordt ruimschoots voldaan aan de minimale eis van het WSW van 30%.

Discontinuïteitsratio's

De dekkingsratio (onderpand) beoordeelt in geval van discontinuïteit of de (markt)waarde van het onderpand voldoende is om de schuldpositie af te lossen. De **dekkingsratio per 31 december 2024 is 9,7%** (2023: 10,0%). Daarmee wordt ook voldaan aan het maximum van 70%.

De onderpandsratio heeft betrekking op de marktwaarde van de door het WSW geborgde leningenbestand en de marktwaarde van de activa die door deze geborgde leningen is gefinancierd. Voor **2024 is de onderpandsratio WSW 9,7%** (2023: 10,0%) en hiermee ruim onder de norm van 70%.



11.
Verslag van de Raad van Commissarissen 2024

1. Inleiding

1.1 Algemeen

Met de komst van de nieuwe vaste bestuurder Erik van der Velde vonden we medio 2023 de directeur-bestuurder die we zochten, gegeven zijn gedrevenheid en ervaring in management, vastgoed, volkshuisvesting en stakeholdermanagement. Onder leiding van Erik is er door enthousiaste medewerkers en actieve deelname van stakeholders zoals SBBA, gemeenten, buurcorporaties en RvC, gewerkt aan een nieuw ondernemingsplan dat in april is vastgesteld en houvast en perspectief biedt voor de komende jaren. Bestaande lijnen van het verder professionaliseren van de organisatie en het focussen op de volkshuisvestelijke opgave met oog voor de huurders, komen in dit plan samen.

Belangrijke ontwikkelingen, zoals de doorwerking van de in 2024 herijkte Nationale Prestatie Afspraken uit 2022, de noodzaak van verduurzaming, de niet aflatende druk op de woningmarkt en algemene economische ontwikkelingen en het effect daarvan op de rente, hebben in 2024 de nodige aandacht gevraagd. In het najaar van 2024 kwamen daar de ontwikkelingen rond het thema solidariteit en het duurzaam prestatiemodel bij (waaronder themasessie HRW).

1.2 Groei, verduurzamen, sociale cohesie en zichtbaarheid

Het nieuwe ondernemingsplan geeft houvast en klinkt door in de producten en diensten die WDA levert. In het ondernemingsplan zijn de hoofddoelen: groei, verduurzamen, sociale cohesie en zichtbaarheid vooral de doelen die WDA samen met haar stakeholders de komende jaren wil oppakken. De ambities uit de Nationale Prestatie Afspraken (nieuwe woningen, verduurzaming en kwaliteit bezit) zijn onderdeel van het ondernemingsplan. Mede door het betrekken van stakeholders bij het opstellen van het ondernemingsplan, geeft het ook richting voor het maken van nieuwe prestatieafspraken. Ook bij nieuwe plannen/ investeringen vindt een toets op het ondernemingsplan plaats. Verder komen de elementen ‘groei, verduurzamen, sociale cohesie en zichtbaarheid’ mooi terug in de rapportages van WDA.

Een terugkerend onderwerp van gesprek afgelopen periode was de voorgenomen overname van een deel van het bezit van Hof Wonen in ons werkgebied. Deze overname zou naar oordeel van de RvC goed hebben gepast in doelstellingen van WDA. Echter wel onder voorwaarde dat het niet ten koste zou mogen gaan van het belang van de huurders en de financiële kaders en stabiliteit van WDA. Met name op het fiscale onderwerp over vrijstelling van overdrachtsbelasting, hebben WDA en Hof Wonen geen overeenstemming met de belastingdienst verkregen. De bestuurder van WDA heeft hierdoor moeten beslissen de taakoverdracht in deze vorm stop te zetten. Dit is in goed overleg met Hof Wonen gebeurd. De RvC heeft zich achter dit besluit geschaard. WDA en Hof Wonen zijn in nog steeds in overleg over in welke vorm er in de toekomst samengewerkt kan worden

1.3 Klanttevredenheid, resultaat- en procesgericht werken en binden en boeien

De thema’s klanttevredenheid, resultaat- en procesgericht werken en het binden en boeien van medewerkers zijn hoofddoelen uit het ondernemingsplan waar WDA vooral zelf aan werkt. Deze onderwerpen hebben in 2024 nadere invulling gekregen. Zo is er hard gewerkt aan de verbetering van een aantal processen, waardoor de klanttevredenheid op onderdelen is gestegen. Het binden en boeien van medewerkers blijft een uitdaging in deze arbeidsmarkt. Desondanks is WDA erin geslaagd om een aantal belangrijke vacatures in te vullen met mensen die in dienst zijn van WDA.

Het is voor ons als RvC mooi om te zien dat het Ondernemingsplan echt leeft en de organisatie een nieuwe energie heeft gegeven. De (toekomstige) huurder wordt meer centraal gesteld, hetgeen zich onder andere vertaalt in het verbeteren van interne processen. Daarnaast wordt er gewerkt aan het vergroten van de realisatiekracht. We realiseren ons dat het tijd nodig heeft om verandering in een organisatie te bewerkstellingen en ambities waar te maken. De begroting voor 2025 toont enerzijds voldoende ambitie en is anderzijds zowel intern als door de RvC beoordeeld op robuustheid en realisme, waarbij we ook beseffen dat er veel afhankelijkheden zijn binnen het domein waar WDA opereert.

2. Toezicht in 2024

2.1 Toezicht en besluiten

De Raad van Commissarissen kwam in 2024 zeven keer in een reguliere vergadering bijeen. Daarnaast is de RvC vertegenwoordigd geweest bij de drie bijeenkomsten, die in het teken stonden van het nieuwe ondernemingsplan. In 2024 zijn er twee themabijeenkomsten geweest. Waarbij aandacht is geweest voor de eerder door de RvC opgestelde 'droom' in relatie tot het nieuwe ondernemingsplan en de Visie op Bestuur en Toezicht. Ook het strategisch partnerschap en de wijze waarop hier invulling aan gegeven wordt, heeft hierbij aandacht gekregen. Samen met de bestuurder, het MT, de controller en de RvC verzorgde Finance Ideas een masterclass over actuele thema's, zoals het nieuwe normenkader Aw/WSW, beleidswaarde 2.0, Duurzaam prestatiemodel, Grenswaarden voor financiële ratio's, de vluchtstrook, sturen op vermogen en kasstromen.

De Auditcommissie komt bijeen ter voorbereiding op de reguliere vergaderingen. De Remuneratiecommissie vergadert gedurende het jaar naar gelang de reguliere cyclus en actualiteiten daarom vragen. Daarnaast spreekt de RvC enkele keren per jaar met MT, medewerkers uit de organisatie en SBBA, onze huurdersorganisatie.
Ook is de RvC vertegenwoordigd bij ledenbijeenkomsten van Holland Rijnland Wonen. Tijdens deze bijeenkomsten is er gelegenheid om collega's van andere woningcorporaties te ontmoeten en worden er actualiteiten besproken.

De Raad bespreekt in haar vergaderingen de volkshuisvestelijke en maatschappelijke prestaties van Woondiensten Aarwoude met de bestuurder. Hierbij komen zowel de toezichthoudende verantwoordelijkheid als de klankbordfunctie en het strategisch partnerschap van de Raad aan bod. Uiteraard vervullen we de toezichthoudende rol via de bespreking van jaarverslag, jaarrekening, managementletter en accountantsverslag, in aanwezigheid van de accountant, net als de beoordelingsbrief van de Autoriteit woningcorporaties, correspondentie met de Aw/WSW en eventueel andere toezichthoudende instanties.
Door middel van kwartaalrapportages heeft de Raad goed inzicht in de uitvoering van het ondernemingsplan, de bedrijfsvoering, de organisatieontwikkeling de prestaties en de risico's. De kwartaalrapportage is steeds meer een product van de gehele organisatie en sluit steeds beter aan bij het ondernemingsplan.
Tijdens de vergaderingen informeert de directeur-bestuurder de RvC over de voortgang van diverse onderwerpen dilemma's, mijlpalen, planning en consequenties, en samen bespreken we wat dit betekent, waar eventueel bijgestuurd moet worden of hoe we verder gaan. Zo nodig informeert de directeur-bestuurder de RvC tussentijds.

In 2024 nam de Raad besluiten over en verleende goedkeuring aan:

2024.01.01	benoemen de heer R. Meijrink als lid van de RvC met ingang van 20 januari 2024 voor de duur van vier jaar
2024.01.02	benoeming mevrouw E.A. de Schipper als voorzitter van de RvC met ingang van 20 januari 2024
2024.02.01	vaststellen RvC jaarverslag over 2023
2024.02.02	vaststellen memo bezoldiging RvC 2024 en koppeling bezoldiging RvC aan WNT-indexering
2024.04.01	goedkeuren ondernemingsplan 2024 – 2028
2024.06.01	vaststellen jaarverslag en jaarrekening 2023
2024.06.02	verlenen decharge over 2023 aan de heer M.E..J Meulen over januari, de heer D. Mol over februari tot en met 14 juli en de heer H.L.P. vd Velde over de periode 15 juli tot en met 31 dec 2023
2024.06.03	goedkeuren kadernota 2025
2024.06.04	goedkeuren biedingen 2025 aan gemeenten Nieuwkoop en Kaag en Braassem inclusief benoemde aanpassingen
2024.06.05	goedkeuren aanpassen sociaal statuut met het besluit om invoering van een EPV-vergoeding ook als huurverhoging te lezen
2024.06.06	goedkeuren investeringsbesluit verduurzaming 56 woningen
2024.08.01	goedkeuren investeringsbesluit IKC Poelpark Langeraar voor een bedrag van maximaal € 5.810.000
2024.08.02	goedkeuren investeringsbesluit Tochtpad / De Dobbe Noordeinde voor een bedrag van € 4.850.000
2024.08.03	goedkeuren recht van opstal flexwoningen gemeente Nieuwkoop
2024.10.01	goedkeuren voorgenomen bestuursbesluit tot beëindiging taakoverdracht overname 260 woningen, in deze vorm en onder deze condities, per 30 november 2024
2024.11.01	goedkeuren Investeringsstatuut 2024 inclusief opmerking
2024.11.02	goedkeuren investeringsvoorstel F3 Woudse Juffen Rijnsaterwoude voor een bedrag van € 4.490.195,-
2024.11.03	goedkeuren voorgenomen bestuursbesluit tot vaststellen van de begroting 2025 inclusief MJOB, limiet van geldleningen, treasuryjaarplan
2024.11.04	goedkeuren prestatieafspraken 2025-2028 met de gemeente Kaag en Braassem
2024.11.05	vaststellen vergaderrooster 2025
2024.11.06	vaststellen procesafspraken controller

2.2 Reglementen en kaders

WDA hanteert diverse kaders en reglementen om vorm en inhoud te geven aan goede governance.
De organisatie monitort samen met de RvC welke vernieuwd moeten worden om wettelijke of inhoudelijke redenen, en waar aanscherping gewenst is. Dit jaar hebben we een themabijeenkomst gehad om een nieuwe visie op bestuur en toezicht te ontwikkelen. Deze is ook in concept opgesteld, waarbij aansluiting is gezocht bij het nieuwe ondernemingsplan. Deze visie wordt vastgesteld nadat de verwachte nieuwe Governancecode ook daadwerkelijk is vastgesteld.
De statuten en reglementen zijn in 2024 getoetst aan actualiteiten en modelreglementen van Aedes en VTW. Aanpassing was niet nodig.

2.3 Jaarrekening 2023 en Jaarverslag 2023

In de vergadering van juni 2024 zijn de jaarrekening en het jaarverslag (met daarin opgenomen het RvC jaarverslag) 2023 vastgesteld. Een en ander met een goedkeurende accountantsverklaring. In het accountantsverslag wordt bevestigd dat WDA een financieel solide positie heeft en dat de financiële en administratieve organisatie op orde zijn. Enkele onderwerpen hebben extra aandacht gekregen bij de accountantscontrole, waaronder de, overigens naar het oordeel van de accountant correcte, financiële afwikkeling van het beëindigen van het dienstverband van de vorige directeur.

2.4 Beoordeling toezichthouders

De Autoriteit Woningcorporaties (Aw) toetst corporaties jaarlijks op het gebied van governance en risicogebieden als rechtmatigheid en integriteit. Het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) ziet toe op de financiële continuïteit van corporaties. In haar brief van 7 februari 2024 geeft de Autoriteit Woningcorporaties aan dat het door haar uitgevoerde onderzoek geen aanleiding geeft om een nader onderzoek uit te voeren. Ook ziet de AW dat het belangrijkste advies vanuit de visitatie - om nadrukkelijker de afstemming over het beleid en de ambities van Stichting Woondiensten Aarwoude (WDA) te zoeken met de stakeholders - ter harte wordt genomen bij het opstellen van het nieuwe ondernemingsplan. Het WSW oordeelde in haar brief van 15 maart 2024 dat het risicoprofiel van WDA laag-midden blijft. En in haar brief van 15 april 2024 verklaart WSW dat WDA borgbaar is.

2.5 Risicobeheersing en toezicht op verbindingen

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

Aan de mogelijke overname van woningen van Hof Wonen en de daaraan verbonden mogelijke verzwaring van het risicoprofiel van WDA is in het verslagjaar veel aandacht besteed. De Raad van Commissarissen heeft met de bestuurder uiteindelijk geconstateerd dat een overname zoals deze zou hebben moeten plaatsvinden, risico technisch onverantwoord zou zijn geweest. En daarom niet heeft kunnen plaatsvinden.

2.6 Integriteit

De RvC hecht groot belang aan het thema integriteit, dat een hoeksteen vormt
van de manier waarop de raad zijn verantwoordelijkheid invult. Zowel gezamenlijk als individueel onderstrepen de leden van de RvC het belang van een integere en onafhankelijke uitoefening van hun taken. Deze werkwijze is volledig in lijn met de Governancecode, die de basis vormt voor ons handelen. Integriteit is niet alleen een kernwaarde, maar ook een terugkerend agendapunt in de overleggen van de RvC. De RvC heeft het thema integriteit onder andere besproken tijdens de behandeling van het beleidsdocument integriteit- en fraudeprotocol en ook tijdens de behandeling van de visie op bestuur en toezicht op 16 oktober 2024. Het beleidsdocument integriteit- en fraudeprotocol biedt een duidelijke leidraad voor het signaleren en afhandelen van integriteitsschendingen of fraude binnen de organisatie. Het stelt de RvC in staat om met vertrouwen te handelen en toe te zien op de naleving van integriteitsnormen binnen WDA. Het regelmatig bespreken en actualiseren van dergelijke protocollen dragen bij aan een solide governancecultuur. In het geval van mogelijke belangenverstrengeling wordt dit direct openlijk besproken, zodat een transparante en zorgvuldige afweging gemaakt kan worden. Het afgelopen jaar hebben zich geen situaties voorgedaan waarin sprake was van mogelijke belangenverstrengeling bij leden van de RvC. Wel heeft de bestuurder de RvC geïnformeerd over een mogelijk niet integer handelen van een medewerker van WDA. Hierop heeft de bestuurder maatregelen genomen.
De Raad van Commissarissen in haar geheel en de individuele leden ieder voor zich zijn van mening dat zij hun functies onafhankelijk, integer en conform de Governancecode hebben uitgeoefend. Integriteit is een geregeld terugkerend aandachtspunt tijdens vergaderingen. Er hebben zich geen (transacties met) tegenstrijdige belangen voorgedaan. Dat geldt ook voor de bestuurder. De Governancecode is in 2020 vastgesteld en ook in 2023 onderwerp van gesprek bij het toezicht geweest.

2.7 Overleg met de medewerkers

De RvC onderhoudt ook contacten met medewerkers uit de organisatie. Zo heeft de RvC medewerkers ontmoet bij de werksessies rondom het ondernemingsplan, is er een interne cursus geweest waaraan RvC en het MT en de business controller hebben deelgenomen. Een RvC-lid heeft een van de personeelsbijeenkomsten bijgewoond, waardoor er een goed beeld is ontstaan over de wijze waarop er gewerkt wordt aan het ondernemingsplan en ook dat dit plan binnen alle onderdelen van de organisatie wordt doorleefd. Ook via meer informele contacten (openingen, Kerstborrel, rond vergaderingen) heeft de Raad contact met de medewerkers.

2.8 Relatie en overleg met huurdersorganisatie

De samenwerking tussen de RvC en de huurdersorganisatie SBBA wordt actief onderhouden door de huurderscommissarissen, Loes van Maarseveen en Franklin van Rhoon. Zij vervullen een verbindende rol tussen de RvC en SBBA, waarbij zij zorgen voor een open en constructieve dialoog. In 2024 zijn er twee formele overleggen gevoerd tussen de RvC en SBBA, waarbij het contact zoals gebruikelijk in een prettige, kritische, constructieve en professionele sfeer verliep. De huurdersorganisatie speelt een belangrijke rol binnen Woondiensten Aarwoude. Via SBBA ontvangt de RvC waardevolle inzichten in de wensen, zorgen en prioriteiten van huurders. Dit stelt de RvC in staat om goed geïnformeerde beslissingen te nemen en de belangen van huurders optimaal mee te wegen. Dit jaar was er bijzondere aandacht voor het ondernemingsplan. Daarnaast heeft de remuneratiecommissie, conform goed gebruik, input opgehaald bij SBBA voor het beoordelingsgesprek met de bestuurder.
Bovendien biedt SBBA feedback over de samenwerking tussen SBBA en Woondiensten Aarwoude in het algemeen en de bestuurder en manager Wonen in het bijzonder.
In 2024 kwamen verschillende belangrijke thema's aan bod, waaronder:

- Leefbaarheid en betaalbaarheid: Signalen over de kwaliteit van woonomgevingen en de betaalbaarheid.
- Prestatieafspraken: De rol van SBBA in het vormgeven en bewaken van afspraken tussen Woondiensten Aarwoude en de gemeente.
- Communicatie en samenwerking: De wijze waarop SBBA en Woondiensten Aarwoude samenwerken, zowel op beleidsniveau als in de interactie tussen de bestuurder, het management en de huurdersorganisatie. De remuneratie commissie heeft vervolgens de opmerkingen van SBBA over dit onderwerp teruggekoppeld naar de bestuurder.

De RvC waardeert de professionele en betrokken manier waarop SBBA haar rol invult. De grondige voorbereiding van de overleggen en de inhoudelijke discussies dragen bij aan een constructieve samenwerking. De RvC spreekt dan ook haar waardering en complimenten uit voor de inzet en coöperatieve houding van SBBA. Deze samenwerking is essentieel voor het waarborgen van een goed evenwicht tussen beleid en praktijk, met de belangen van huurders als centrale focus.

2.9 Relatie en overleg met overige belanghouders

Ook met de andere belanghouders, waaronder de gemeenten, zijn de contacten en de samenwerking goed. Met de komst van een nieuwe vaste bestuurder zijn de contacten met wethouders en bestuurders van collega-corporaties geïntensiveerd, waardoor de RvC een stap terug kon doen. In 2023 heeft de RvC een stap naar voren gezet gegeven de bestuurswisselingen in dat jaar om zo de continuïteit van contacten, afspraken en projecten te borgen.
Tijdens een tweetal bijeenkomsten van bestuurders en commissarissen van Holland Rijnland Wonen, (de koepelorganisatie in de regio om corporaties te stimuleren en te faciliteren bij de regionale volkshuisvestelijke opgave en om de onderlinge samenwerking te versterken) zijn de contacten met collega-corporaties en -commissarissen uit de regio versterkt. Daarnaast waren leden van de RvC aanwezig bij o.a. bijeenkomsten over het ondernemingsplan en medewerkersbijeenkomsten. Aanwezigheid en vooral de bijbehorende gesprekken met diverse belanghouders (huurders en huurdersbelangenorganisatie, gemeentes) dragen bij aan het verstevigen van de relatie met hen, en het beeld van de RvC van het functioneren van de organisatie en de opgaven die er liggen.

2.10 Visitatie & Aedesbenchmark

In 2023 heeft er visitatie plaatsgevonden over de periode 2018-2022. Het rapport van Cognitum was eind november 2023 gereed. Het gesprek over de bevindingen en aanbevelingen van de visitatiecommissie heeft daarom begin 2024 plaatsgevonden. Het rapport vormt in belangrijke mate een bevestiging van wat WDA zelf ook gesignaleerd had en biedt mooie aanknopingspunten op lopende trajecten. Zo is het advies vanuit de visitatie - om nadrukkelijker de afstemming over het beleid en de ambities van Stichting Woondiensten Aarwoude (WDA) te zoeken met de stakeholders – ter harte genomen bij het opstellen van het nieuwe ondernemingsplan. En ook de benoemde aandachtspunten zijn opgepakt.
Deze aandachtspunten waren:
1. Onderzoek de mogelijkheden tot strategische samenwerking met collega corporaties
2. Pak de leefbaarheid met gemeenten en collega corporaties in wijken en buurten op
3. Verdiep de samenwerking met de formele huurdersvertegenwoordiging SBBA
4. Besteed tijd en aandacht aan de bestuurlijke zichtbaarheid in de regio
5. Houdt de vinger aan de pols bij de organisatorische capaciteit en beoogde spankracht

Naast het rapport van de visitatie zijn ook de uitkomsten van de Aedes-benchmark met de RvC gedeeld (einde 2024).

3. Raad van Commissarissen

De Raad van Commissarissen van Woondiensten Aarwoude bestaat uit vijf leden. De samenstelling is gebaseerd op de vastgestelde profielschets uit het reglement van de RvC, die ook te vinden zijn op de website van WDA.

3.1 Samenstelling

De Raad van Commissarissen was gedurende 2024 als volgt samengesteld:

Naam	De heer A.W. Debets	De heer A.H. Zwart	Mevr. L. van Maarseveen	De heer F. van Rhoon	De heer R. Meijrink	Mevr. E.A. De Schipper
Geslacht	Man	Man	Vrouw	Man	Man	Vrouw
Woonplaats	Alphen a/d Rijn	Langeraar	Zoeterwoude	Nijmegen	Amsterdam	Leiderdorp
Geboortejaar	1975	1961	1971	1960	1958	1968
Functie	Tot 19.1.24 voorzitter en lid Remuneratiecommissie	vice -voorzitter en lid auditcommissie	lid , huurderscommissaris	lid, voorzitter remuneratiecommissie, huurderscommissaris	lid, lid auditcommissie	voorzitter vanaf 21.1.24, lid remuneratiecommissie
Profiel	bestuur, volkshuisvesting	vastgoed	juridisch	volkshuisvesting	volkshuisvesting en vastgoed	financiën en control, strategie
Deskundigheid	volkshuisvesting, woningmarkt, vastgoedontwikkeling, waarde en rendement, stakeholdersrelaties	vastgoedontwikkeling- en strategie, duurzaamheid, waarde en rendement	juridisch algemeen, bestuurlijk, governance en ontwikkeling	volkshuisvesting, governance, vastgoedontwikkeling en beheer, juridisch algemeen	wonen, vastgoedbeheer- en ontwikkeling, duurzaamheid en organisatieontwikkeling	financieel algemeen, vastgoed en investeringen, governance
Hoofdfunctie	Manager asset- en transactiemanagement Ymere	directeur-bestuurder Greenport Ontwikkelingsmaatschappij B.V., directeur-bestuurder ontwikkelingsmaatschappij Airport Lelystad Almere N.V.	Omgevingsmanager gebiedsontwikkeling Den Haag Zuidwest, Gemeente Den Haag	Bestuurssecretaris Groep Oosterpoort tot 1 maart 2024. Vanaf 1 maart 2024 bestuurssecretaris en hoofd bestuursbureau Scholengroep Lingerijn	zelfstandige op het gebied van bestuur en toezicht	directeur Belied en Strategie DUO
Nevenfunctie(s)	eigenaar bureau Stadslicht, secretaris CAS	zelfstandig adviseur en interim manager		Voorzitter Raad van Commissarissen woningcorporatie Plavei tot 1 juli 2024. Vice-voorzitter Raad van Toezicht Samenwerkingsstichting Kans en Kleur	zittingslid huurcommissie , lid RvC woningstichting Naarden	lid Raad van Toezicht Cardea
Onafhankelijk	ja	ja	ja	ja	ja	ja
Aanvang 1e termijn	20-1-2016	6-9-2017	22-11-2017	5-9-2018	17-1-2024	25-4-2018
Einde huidige termijn	19-1-2024	5-9-2025	21-11-2025	4-9-2026	16-1-2028	24-4-2026
Herbenoembaar	nee	nee	nee	nee	ja	nee
PE-punten		7	7	8	15	15

3.2 Deskundigheid en scholing

De leden van de Raad van Commissarissen zijn lid van de Vereniging van Toezichthouders in Woningcorporaties (VTW) en dienen dus te voldoen aan het Reglement Permanente Educatie van de VTW. De in 2024 behaalde PE punten zijn opgenomen in het overzicht bij 3.1. Alle leden van de Raad voldoen aan de vereisten. De Raad bespreekt onderling aan welke extra kennis behoefte is en wie daar voor zorgt via bijscholing. Uiteraard wisselen we leerpunten uit de cursussen onderling uit.
We gebruikten hier ook de bijeenkomsten van o.a. VTW en Holland Rijnland voor, naast de functies van netwerken en oriënteren die deze bijeenkomsten ook hebben.
Gelet op de profielen binnen de Raad is de Raad van oordeel dat de benodigde aandachts- en expertisegebieden aanwezig zijn om de toezichthoudende functie uit te voeren in voldoende mate aanwezig zijn.

3.3 Bezoldiging

In 2024 is de bezoldiging van de Raad van Commissarissen voor 2024 herijkt binnen de kaders van de beroepsregeling Bezoldiging commissarissen van de VTW. De bezoldiging is exclusief BTW en reis- en onkostenvergoeding en wordt opgenomen in het jaarverslag van WDA. Besloten is de reguliere bruto beloning met 10% op te hogen en de maandelijkse vergoeding van 30 euro netto voor met name internet en telefoniekosten af te schaffen. Per saldo resteert hierdoor netto een beperkte stijging. Tevens is besloten om na deze herijking voor de komende jaren de bezoldiging jaarlijks te indexeren met hetzelfde percentage als de CAO-woningcorporaties. De bezoldiging voor 2025 zal op deze wijze in januari 2025 worden vastgesteld.

3.4 Remuneratiecommissie

De remuneratiecommissie, bestaande uit Eugenie de Schipper en Franklin van Rhoon (voorzitter), heeft geen besluitvormende bevoegdheid, maar speelt – in haar rol als werkgever – een belangrijke rol in de evaluatie en begeleiding van de directeur-bestuurder. In november 2024 heeft de commissie het jaarlijkse beoordelings- en planningsgesprek met de directeur-bestuurder gevoerd. Dit gesprek was gebaseerd op input uit gesprekken met het managementteam (MT) en de huurdersorganisatie SBBA. De algemene conclusie is dat de RvC blij is met Erik van der Velde als bestuurder, hij een goede volkshuisvester is en veel kennis van zaken heeft. Tijdens dit gesprek werd niet alleen teruggeblikt op de prestaties van het afgelopen jaar, maar werden ook concrete afspraken gemaakt over de doelstellingen voor 2025. Deze afspraken zijn afgestemd op de strategische prioriteiten van Woondiensten Aarwoude, zodat de directeur-bestuurder met een heldere opdracht aan het komende jaar kan beginnen.
Daarnaast heeft de remuneratiecommissie in april een overleg gehad met Flynth accountants over de afhandeling van de WNT-kwestie met betrekking tot de voormalig bestuurder, de heer Marcel Meulen. De commissie is tevreden over de wijze waarop deze kwestie is afgehandeld, waarmee dit hoofdstuk op een verantwoorde manier is afgesloten.

3.5 Auditcommissie

De auditcommissie functioneert sinds 2020 ter ondersteuning van het toezicht van de Raad van Commissarissen op alle bestuurs- en beleidsaspecten met een majeur financieel belang. Hiertoe wordt voorafgaande aan de reguliere vergaderingen van de Raad overleg gevoerd met de bestuurder en de financieel manager. Ook de controller en de accountant schuiven soms aan, afhankelijk van de agenda. De auditcommissie adviseert de Raad van Commissarissen. De auditcommissie heeft geen besluitvormende bevoegdheden. De commissie bestaat uit Onno Zwart (voorzitter) en Rob Meijrink.

De auditcommissie kwam in 2024 vijf keer bij elkaar. Naast de vaste onderwerpen als de jaarrekening, de accountantscontrole, het jaarverslag, de begroting en de meerjarenbegroting en de managementletter zijn in het verslagjaar aan de orde geweest: het auditplan 2024, de kwartaalrapportages, de kadernotitie, het flexwoningen project in samenwerking met de Gemeente Nieuwkoop, het plan voor verduurzaming van 56 woningen, het warmtenet in Langeraar, het investeringsbesluit IKC Poelpark in Langeraar en het investeringsbesluit Tochtpad/de Dobbe in Noordeinde, het investeringsbesluit Woudse Juffen in Rijnsaterwoude en het nieuwe investeringsstatuut.

3.6 Zelfevaluatie

Wat betreft de jaarlijkse zelfevaluatie van de RvC is besloten om deze voortaan in januari te houden. Gezien het feit dat de laatste zelfevaluatie in november 2023 plaatsvond, werd besloten om de zelfevaluatie in januari 2024 over te slaan, om voldoende afstand en reflectie te waarborgen. De aanbevelingen uit de zelfevaluatie 2023 zijn grotendeels als aandachtpunt in de reguliere vergaderingen teruggekomen. Er is bijvoorbeeld meer ruimte voor dialoog gecreëerd en stakholdermanagement is nadrukkelijke besproken in de vergaderingen. Tevens is er bij iedere vergadering een observator aangewezen, om tijdens of aan het einde van een vergadering (proces)-interventies te doen. Hierdoor is er meer ruimte gecreëerd voor diepgang en discussie.
In 2025 loopt de tweede benoemingstermijn van twee commissarissen, Onno Zwart en Loes van Maarseveen af. Aangezien zij statutair niet meer herbenoembaar zijn, is in 2024 de discussie gestart over hun opvolging. Hierbij is rekening gehouden met de omvang en structuur van Woondiensten Aarwoude. In het eerste kwartaal van 2025 zal een definitief besluit worden genomen over de samenstelling van de RvC na het vertrek van de betreffende commissarissen.

12.Jaarrekening: Balans per 31 december 2024



12. Balans per 31 december 2024

(x 1.000)	Ref.	2024		2023	
Vaste Activa	**21.1**				
Immateriële vaste activa					
Automatisering			48		62
Vastgoedbeleggingen	**21.2**				
DAEB vastgoed in exploitatie		479.371		420.942	
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie		6.822		6.065	
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden		12.918		11.956	
DAEB vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie		3.791		223	
			502.902		439.186
Materiële vaste activa	**21.3**				
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie			1.665		1.716
Financiële vaste activa					
Latente belastingvordering(en)		0		0	
Leningen u/g		0		0	
Te vorderen BWS-subsidie		0		0	
Overige vorderingen		0		0	
			0		0
Som der vaste activa			504.615		440.964
Vlottende activa	**21.4**				
Voorraden					
Vastgoed bestemd voor verkoop		0		607	
Overige voorraden		0		1.372	
			0		1.979
Vorderingen					
Huurdebiteuren		58		72	
Overheid		0		0	
Belastingen en premies sociale verzekeringen		163		0	
Overige vorderingen		0		0	
Overlopende activa		53		277	
			274		349
Liquide middelen	**21.5**		2.317		3.968
Som der vlottende activa			2.591		6.296
Totaal activa			**507.207**		**447.260**

	Ref.	2024		2023	
Eigen vermogen	**21.7**				
Herwaarderingsreserve		343.211		283.597	
Overige reserves		85.502		104.568	
			428.713		388.165
Voorzieningen	**21.8**				
Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen		15.629		0	
Voorziening latente belastingverplichtingen		0		0	
			15.629		0
Langlopende schulden	**21.9**				
Schulden aan overheid		564		600	
Schulden aan kredietinstellingen		46.901		39.359	
Verplichtingen uit hoofde van Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden		11.704		10.122	
Overige schulden		0		0	
			59.169		50.081
Kortlopende schulden	**21.10**				
Schulden aan kredietinstellingen		434		5.430	
Schulden aan overheid		36		34	
Schulden aan leveranciers en handelskredieten		1.574		1.404	
Belastingen en premies sociale verzekering		881		1.224	
Overige schulden		121		203	
Overlopende passiva		650		719	
			3.696		9.014
Totaal passiva			**507.207**		**447.260**

13. Winst- en verliesrekening over 2024 (Functioneel model)

(x 1.000)	Ref.	Totaal 2024	Totaal 2023
Huuropbrengsten	22.1	15.756	15.456
Opbrengsten servicecontracten	22.2	422	393
Lasten servicecontracten	22.3	-434	-442
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	22.4	-887	-839
Lasten onderhoudsactiviteiten	22.5	-9.595	-5.972
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	22.6	-919	-816
Totaal van Netto resultaat exploitatie van vastgoedportefeuille		**4.343**	**7.780**
Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling		0	0
Lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling		0	0
Toegerekende organisatiekosten		0	0
Toegerekende financieringskosten		0	0
Totaal van Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling		**0**	**0**
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	22.7	1.267	13
Toegerekende organisatiekosten	22.7	-17	-1
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	22.7	-820	0
Totaal van Netto gerealiseerd resultaat verkoop		**429**	**12**
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	22.8	-19.974	-1.200
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	22.8	58.783	-18.807
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	22.8	-475	-1.454
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop	22.8	0	0
Totaal van Waardeveranderingen vastgoedportefeuille		**38.334**	**-21.461**
Opbrengst overige activiteiten	22.9	373	364
Kosten overige activiteiten	22.9	-18	-13
Totaal van Netto resultaat overige activiteiten		**355**	**351**
Overige organisatiekosten	22.10	**-1.351**	**-999**
Kosten omtrent leefbaarheid	22.11	**-329**	**-336**
Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten	22.12	176	174
Rentelasten en soortgelijke kosten	22.12	-720	-754
Totaal van financiële baten en lasten		**-544**	**-580**
TOTAAL VAN RESULTAAT VOOR BELASTINGEN		**41.238**	**-15.232**
Belastingen	22.13	-690	-1.575
Resultaat uit deelnemingen		-	0
TOTAAL VAN RESULTAAT NA BELASTINGEN		**40.549**	**-16.807**

14. Kasstroomoverzicht toegelaten instelling

(x 1.000)	2024	2023
Operationele activiteiten		
Ontvangsten:		
Huurontvangsten	15.756	15.516
Vergoedingen	784	647
Overheidsontvangsten	0	0
Overige bedrijfsontvangsten	11	16
Ontvangen interest (uit operationele activiteiten)	154	135
Saldo ingaande kasstromen	**16.705**	**16.314**
Uitgaven:		
Erfpacht	0	0
Betalingen aan werknemers	3.279	2.250
Onderhoudsuitgaven	7.173	4.107
Overige bedrijfsuitgaven	2.562	1.884
Betaalde interest	720	963
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	36	85
Verhuurderheffing	0	0
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	50	68
Vennootschapsbelasting	1.264	989
Saldo uitgaande kasstromen	**15.085**	**10.346**
Totaal van kasstroom uit operationele activiteiten	**1.621**	**5.968**
(Des)investeringsactiviteiten		
MVA ingaande kasstroom		
Verkoopontvangsten bestaande huur, woon- en niet woongelegenheden	1.271	0
Verkoopontvangsten woongelegenheden (o.a. VOV)	0	0
Verkoopontvangsten nieuwbouw, woon- en niet woongelegenheden	0	0
Verkoopontvangsten grond		16
(Des) Investeringsontvangsten overig		33
Ontvangsten uit hoofde van vervreemding van materiële vaste activa	**1.271**	**48**
MVA uitgaande kasstroom		
Nieuwbouw huur, woon- en niet woongelegenheden	-5.514	-1.882
Woningverbetering, woon- en niet woongelegenheden	-716	-533
Aankoop, woon- en niet woongelegenheden	-501	-494
Nieuwbouw verkoop, woon- en niet woongelegenheden	0	0
Aankoop woongelegenheden (VOV) voor doorverkoop	-265	-254
Sloopuitgaven, woon- en niet woongelegenheden	0	0
Investeringen overig	-94	-189
Verwerving van materiële vaste activa	**-7.091**	**-3.352**
Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA	**-5.819**	**-3.303**
FVA		
Saldo in- en uitgaande kasstroom FVA	**0**	**0**
Totaal van kasstroom uit investeringsactiviteiten	**-5.819**	**-3.303**

Financieringsactiviteiten		
Ingaand		
Nieuwe te borgen leningen	8.000	0
Nieuwe ongeborgde leningen	0	0
Uitgaand		
Aflossing geborgde leningen	-5.430	-430
Aflossing ongeborgde leningen	-22	-32
Totaal van kasstroom uit financieringsactiviteiten	**2.548**	**-462**
Toename/Afname van geldmiddelen	-1.651	2.202
Wijziging kortgeld	0	0
Geldmiddelen aan het begin van de periode	3.968	1.766
Geldmiddelen aan het einde van de periode	2.317	3.968
Toename/afname van geldmiddelen	-1.651	2.202

15. Algemene toelichting

15.1 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. De jaarrekening is opgesteld op basis van continuïteitsveronderstelling.

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

WET- EN REGELGEVING

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

16. Schattingswijzigingen en Stelselwijzigingen

16.1 Stelstelwijzigingen

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

16.2 Schattingswijzigingen

In de jaarrekening 2024 is sprake van de volgende schattingswijzigingen:

Nieuwe beleidswaardemethode

In het boekjaar 2024 heeft Woondiensten Aarwoude de nieuwe methodiek voor de bepaling van de beleidswaarde gehanteerd conform voorgeschreven in het Handboek modelmatig waarderen martkwaarde in verhuurde staat. De belangrijkste wijzigingen op hoofdlijnen zijn:

1. De disconteringsvoet is losgekoppeld van de disconteringsvoet van de marktwaarde en conform het handboek ingerekend
2. In plaats van een 15 jaar looptijd met eindwaarde, wordt er nu een looptijd van 60 jaar zonder eindwaarde gehanteerd
3. Voor onderhoud is nu de meerjarenonderhoudsprognose gehanteerd op complexniveau. Hier zijn jaarlijks variërende onderhoudslasten nu in te rekenen in de beleidswaarde (WDA hanteerde echter al de meerjarenonderhoudsprognose op complexniveau).
4. Indien er sprake is van een harde verplichting zijn noodzakelijke investeringen in de beleidswaarde opgenomen. Zoals bijvoorbeeld het uitfaseren van E-, F- en G-labels.

Aangezien hier sprake is van een wijziging van de schattingsmethode, en niet het gehele stelsel omtrent de beleidswaarde, is deze wijziging geclassificeerd als een schattingswijziging. De impact van het eerste element van de schattingswijziging (disconteringesvoet) op het boekjaar 2024 bedraagt € 39,2 miljoen positief. Voor de impact van het tweede en derde element van de schattingswijziging verwijzen wij naar de beleidsmatige beschouwing in ons Volkshuisvestingsverslag (Hoofdstuk 10). Voor EFG-label woningen (element 4) zijn geen aanvullende investeringen ingerekend gezien noodzakelijke investeringen volgen uit onze MJB-planning. Gegeven de aard van de schattingswijziging kan niet worden bepaald welke invloed deze heeft op de komende jaren.

Waardering DAEB en niet-DAEB vastgoed in exploitatie

In het boekjaar 2024 heeft Woondiensten Aarwoude besloten om in tegenstelling tot het boekjaar 2023 de marktwaarde in verhuurde staat van het vastgoed in exploitatie volledig te berekenen volgens de full-versie van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde in verhuurde staat. Vanaf 2024 is er voor gekozen de basisversie te hanteren gezien de full-waardering niet verplicht is voor Woondiensten Aarwoude en de marktwaarde vanaf 2026 niet meer in de jaarrekening staat. In de beleidswaarde die vanaf 2026 in de jaarrekening als uitgangspunt voor de waardering geldt, kunnen we onze beleidsparameters gebruiken.

Aangezien hierbij niet de berekeningsmethodiek wordt gewijzigd, maar enkel de invulling van een aantal van de parameters (de vrijheidsgraden) binnen deze methodiek, is deze wijziging te classificeren als een schattingswijziging. De impact van deze schattingswijziging op het boekjaar 2024 bedraagt naar schatting € 13,5 miljoen positief. Gegeven de aard van de schattingswijziging kan niet worden bepaald welke invloed deze heeft op de komende jaren.

Bovenstaande ziet toe op de NOM (nul-op-de-meter) woningen die niet meer volgens de full-versie van het Handboek modelmatig waarderen gewaardeerd. Deze woningen 194 woningen (54 in 2020 opgeleverde nieuwbouwwoningen, 20 in 2021 opgeleverde nieuwbouwoningen en 16 in 2022 opgeleverde nieuwbouwwoningen en 104 vanaf 2020 gerenoveerde bestaande woningen) zijn specifiek gezien de ingerekende EPV vergoedingen wat een afwijking kan zijn ten opzichte van de uitgangspunten in de basisversie.

17. Schattingen

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

Van een schattingswijziging is conform RJ 940 sprake indien een eerdere schatting wordt herzien. Dit kan noodzakelijk zijn op grond van wijzigingen in de omstandigheden waarop de schatting is gebaseerd of het beschikbaar komen van nieuwe informatie met betrekking tot de te schatten grootheid. Onder een schattingswijziging wordt mede verstaan een wijziging in de schattingsmethode. De aard van een schattingswijziging brengt mee dat deze niet voldoet aan de definities van een materiële fout. Ten opzichte van voorgaand jaar zijn de onderstaande schattingswijzigingen conform RJ 145 prospectief verwerkt.

Verwerkte schattingswijziging met betrekking tot de waarde van de vastgoedportefeuille in de jaarrekening:

1. Parameter aanpassingen als gevolg van marktontwikkelingen.
> Aanpassing macro-economische marktparameters
> Aanpassing van o.a. markthuur, leegwaarde(stijging)
2. Methodische wijzigingen in het handboek en de software.
> Wet betaalbare huur die vanaf 1 juli 2024 van kracht is
> Aanpassing van o.a. disconteringsvoet
> Nieuwe beleidswaarde methodiek (zie tevens schattingswijzigingen in Hoofdstuk 67)

18. Grondslagen voor waardering van activa en passiva

18.1 Vaste Activa

IMMATERIËLE VASTE ACTIVA

Automatisering

De immateriële vaste activa worden gewaardeerd tegen verkrijgings- of vervaardigingsprijs 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.
Om vast te stellen of er voor een immaterieel vast actief sprake is van een bijzondere waardevermindering, wordt verwezen naar noot 3.5 ‘Bijzondere waardeverminderingen van vaste activa’.

18.2 Vastgoedbeleggingen

DAEB-VASTGOED EN NIET-DAEB VASTGOED IN EXPLOITATIE

DAEB en niet-DAEB vastgoed in exploitatie

Binnen het vastgoed in exploitatie worden de volgende typen vastgoed onderscheiden:
> Woongelegenheden (eengezinswoningen, meergezinswoningen, studenteneenheden en extramurale zorgeenheden);
> Bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed;
> Parkeergelegenheden (parkeerplaatsen en garages);
> Intramuraal zorgvastgoed.

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

Woondiensten Aarwoude hanteert de basisversie van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde voor woongelegenheden, bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed parkeergelegenheden en intramuraal zorgvastgoed.

Waardering bij eerste verwerking

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

Waardering na eerste verwerking

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

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

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

De waardevermindering of - vermeerdering die voortvloeit uit de eerste waardering tegen marktwaarde wordt bepaald op complexniveau. De waardevermindering of - vermeerdering wordt in het resultaat verantwoord als 'Niet- gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille'.

Jaarlijks vindt in de zomer na afloop van het jaarrekeningtraject een validatie van de basisversie plaats. Daarbij wordt door vergelijking met de full-versie achteraf aangegeven of de basisversie een marktwaarde uitkomst heeft gegeven die binnen acceptabele bandbreedte van de full-versie uitkomst ligt. Dit vormt input om de basisversie eventueel aan te passen. Deze inzichten zijn vanzelfsprekend nog niet bekend en niet meegenomen bij de totstandkoming van deze jaarrekening.

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.

GRONDSLAGEN VOOR BEPALING VAN DE BELEIDSWAARDE

De beleidswaarde betreft de actuele waarde van het vastgoedbezit in exploitatie, gebaseerd op een sociale disconteringsvoet en voortdurende exploitatie volgens het huidige beleid van WDA. De bepaling van de beleidswaarde betreft een schatting die derhalve schattingsonzekerheden in zich heeft.

De beleidswaarde van bedrijfsmatig, maatschappelijk en zorg onroerend goed alsmede van parkeergelegenheden wordt gelijkgesteld aan de marktwaarde in verhuurde staat. Voor woongelegenheden wordt de beleidswaarde bepaald op basis van een contante waarde van de verwachte toekomstige kasstromen gebaseerd op voortdurende exploitatie. De waardering vindt op complexniveau plaats overeenkomstig de methodiek die is opgenomen in Bijlage 2 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2025 ('Handboek modelmatig waarderen marktwaarde 2024').
De basiskenmerken van de methodiek zijn als volgt:

► De aannames aangaande de geprognosticeerde kasstromen zijn gebaseerd op de contractuele verplichtingen van de toegelaten instelling die rusten op het vastgoed.

► Het rekenmodel maakt gebruik van een Netto Contante Waardeberekening (NCW), ook wel Discounted Cash Flow (DCF) genaamd, gebaseerd op een exploitatieperiode van zestig jaar. Dit betekent dat de inkomsten en uitgaven over deze termijn worden geschat en dat deze aan de hand van een disconteringsvoet "contant" worden gemaakt naar balansdatum.

► De gehanteerde disconteringsvoet over boekjaar 2024 bedraagt 4,17% voor het DAEB bezit en 4,7% voor het niet-DAEB bezit (conform handboek modelmatig waarderen marktwaarde 2024 paragraaf 9.2.6).

► In de beleidswaarde wordt uitgegaan van voortdurende exploitatie (een door exploiteer-scenario), derhalve wordt geen rekening gehouden met bijvoorbeeld voorgenomen verkopen of sloop van vastgoed in exploitatie.

► De (huur)opbrengsten worden geschat op basis van de intern bepaalde streefhuur vanaf het ingeschatte moment van (huurders)mutatie, rekening houdend met de geldende wettelijke kaders.

► Inrekening van toekomstige onderhoudslasten voor instandhoudingsonderhoud en mutatie onderhoud is gebaseerd op de eigen onderhoudsbegroting, waarbij geldt dat:

- de onderhoudsbegroting is gebaseerd op de onderhoudscydus van het object op basis van instandhouding, voortvloeiend uit de door WDA vastgestelde meerjarenonderhoudsbegroting.

- Voor zover ingrijpende verbouwingen niet in deze meerjarenonderhoudsbegroting. zijn opgenomen, worden hiermee samenhangende geschatte uitgaven eveneens tot het onderhoud gerekend.

- de verplichting tot het verduurzamen van woningen met een E,F of G label is ingerekend met een bedrag dat minimaal gelijk is aan de norm welke is weergegeven in de tabel in paragraaf 9.2.4.3 van het handboek modelmatig waarderen marktwaarde 2024.

► Inrekening van toekomstige verhuur- en beheerslasten op basis van een gemiddelde norm welke is gebaseerd op een inschatting van het langjarige kostenniveau. Hieronder worden verstaan de directe en indirecte kosten die rechtstreeks zijn te relateren aan de verhuur- en beheer- activiteiten van de corporatie en zoals deze worden opgenomen onder het hoofd 'lasten verhuur en beheeractiviteiten' en 'Overige directe operationele lasten exploitatiebezit' in de resultatenrekening.

WDA heeft bij de bepaling van de beleidswaarde uitgangspunten bepaald die mede van invloed zijn op de beleidswaarde.

Wijzigingen van deze uitgangspunten zijn derhalve van invloed op deze waarde. De uitgangspunten zijn nader opgenomen in de toelichting op de balans.

18.3 Materieel Vaste Activa

VASTGOED IN ONTWIKKELING BESTEMD VOOR EIGEN EXPLOITATIE

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

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

ONROERENDE EN ROERENDE ZAKEN TEN DIENSTE VAN DE EXPLOITATIE

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

ONROERENDE ZAKEN VERKOCHT ONDER VOORWAARDEN

Woondiensten Aarwoude verkocht woningen onder voorwaarden waarbij de koper een contractueel bepaalde korting op de reële marktwaarde krijgt. Aan deze woningen is een terugkoopplicht gekoppeld onder condities die contractueel zijn vastgelegd (de zogenaamde ‘koopgarant’ woningen). Jaarlijks wordt de marktwaarde gecorrigeerd met het prijsindexcijfers koopwoningen dat wordt afgegeven door het CBS. De jaarlijkse waardemutatie wordt verwerkt in de winst- en verliesrekening.

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

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

18.4 Financiële vaste activa

LATENTE BELASTINGVORDERINGEN EN –VERPLICHTINGEN

Er is een verschil tussen belastbare tijdelijke verschillen en verrekenbare tijdelijke verschillen. Het algemene uitgangspunt van RJ272.301 is dat voor belastbare tijdelijke verschillen een latente belastingverplichting (passieve latentie) wordt opgenomen. RJ272.306 bepaalt dat voor verrekenbare tijdelijke verschillen een belastingvordering (actieve latentie) wordt opgenomen tot het bedrag dat het waarschijnlijk is dat er fiscale winst beschikbaar zal zijn voor verrekening.

Een voorbeeld van een belastbaar tijdelijk verschil is als fiscaal op een activum sneller wordt afgeschreven dan commercieel. De fiscale boekwaarde is in dat geval lager dan de commerciële boekwaarde. Bij realisatie van dit verschil (bijvoorbeeld bij verkoop) is ten opzichte van het commerciële resultaat meer belasting verschuldigd.

Een voorbeeld van een verrekenbaar tijdelijk verschil is als door bijvoorbeeld een fiscale beperking van de afschrijving de fiscale boekwaarde hoger is dan de commerciële. Bij realisatie van dit waarderingsverschil (bijvoorbeeld bij verkoop) is de werkelijk verschuldigde belasting lager dan de berekende belasting op basis van de commerciële waarde.

Een post wordt slechts in de balans verwerkt als de omvang van de economische voordelen die aan de rechtspersoon zullen toevloeien of de omvang van de uitstroom van middelen als gevolg van een verplichting op een betrouwbare wijze kan worden vastgesteld (RJ115.104 en RJ115.105). De waardering moet worden gebaseerd op de voorgenomen wijze van realisatie of afwikkeling van de activa, voorzieningen, schulden of overlopende passiva van Aarwoude (RJ272.403).

Latente belastingvorderingen en -verplichtingen moeten worden gewaardeerd tegen de nominale waarde of tegen de contante waarde. De keuze is vrij, maar een eenmaal gekozen waardering moet consistent worden toegepast.

Aarwoude heeft ervoor gekozen om de latente belastingvorderingen en -verplichtingen evenals in voorgaande jaren te waarderen tegen contante waarde. Hierbij wordt uitgegaan van de netto rente, zijnde de rente voor langlopende leningen onder aftrek van vennootschapsbelasting.

Het rentepercentage dat wordt gehanteerd voor de berekening van de latenties is gebaseerd op de gewogen gemiddelde rente van de leningenportefeuille van Aarwoude en is voor het boekjaar 2024 berekend op 1,66%. Na aftrek van het vennootschapsbelastingtarief (25,8%) bedraagt de netto rente 1,23%. De latenties van Aarwoude worden berekend op basis van het geldende vennootschapsbelasting (top)tarief van het betreffende boekjaar.

18.5 Voorraden en vorderingen en voorraden

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 is per vordering beoordeeld en in mindering genomen op de vordering (voorzien).
Voorraden bestemd voor de verkoop worden gewaardeerd tegen verkrijgingsprijs en bijkomende kosten of tegen lagere actuele waarde. Waardeverminderingen worden in mindering gebracht op de waardering op balansdatum. Rentelasten worden niet geactiveerd maar ten laste van het resultaat gebracht.

18.6 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.

18.7 Eigen vermogen

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

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

18.8 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 EN VERDUURZAMINGSPROJECTEN

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

VOORZIENING PENSIOENEN

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

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

De (maand)dekkingsgraad van SPW bedraagt ultimo 2024 129,0% (ultimo 2023: 128,8%). De beleidsdekkingsgraad bedraagt ultimo 2024 130,3% (ultimo 2023: 131,5%). Met deze beleidsdekkingsgraad voldoet het pensioenfonds aan de minimaal vereiste 105% die is voorgeschreven door De Nederlandse Bank (DNB). Er is daarom geen sprake van een dekkingstekort. Omdat de beleidsdekkingsgraadhoger is dan de vereiste dekkingsgraad van 126,4 % is geen sprake van een reservetekort.

Op de Nederlandse pensioenregelingen zijn de bepalingen van de Nederlandse Pensioenwet van toepassing en worden op verplichte, contractuele of vrijwillige basis premies aan pensioenfondsen en verzekeringsmaatschappijen betaald door Woondiensten Aarwoude. De premies worden verantwoord als personeelskosten zodra deze verschuldigd zijn.

Vooruitbetaalde premies worden opgenomen als overlopende activa indien dit tot een terugstorting leidt of tot een vermindering van toekomstige betalingen. Nog niet betaalde premies worden als verplichting op de balans opgenomen.

18.9 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.

18.10 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.

19. Grondslagen voor de resultaatbepaling

19.1 Algemeen

Het resultaat wordt bepaald als verschil tussen de opbrengstwaarde van de geleverde prestaties en de kosten en andere lasten over het jaar. De resultaten op transacties worden verantwoord in het jaar waarin zij zijn gerealiseerd; verliezen direct zodra deze voorzienbaar zijn. Het resultaat wordt tevens bepaald met inachtneming van de verwerking van ongerealiseerde waardeveranderingen van op actuele waarde gewaardeerde vaste activa en afgeleide financiële instrumenten die niet zijn aangemerkt als afdekkingsinstrument.

De winst- en verliesrekening wordt gepresenteerd op basis van de functionele indeling. Het functionele model van de winst- en verliesrekening geeft meer inzicht in de opbouw van het jaarresultaat en in welke mate de verschillende activiteiten hebben bijgedragen aan dit resultaat dan het categorale model. Bij het verdelen van de opbrengsten en kosten wordt onderscheid gemaakt in direct en niet direct toerekenbare
opbrengsten en kosten. Opbrengsten en kosten worden zoveel mogelijk direct toegerekend, toegewezen aan activiteiten en bij het betreffende onderdeel in de winst- en verliesrekening verantwoord.

De toerekening van de niet direct toerekenbare opbrengsten en kosten aan de onderscheiden onderdelen van de functionele winst- en verliesrekening gebeurt op basis van verdeelsleutels door middel van een verdeelstaat. Toerekening heeft op reële, redelijke en toetsbare wijze plaatsgevonden.

Opbrengstenverantwoording

De netto-omzet betreft de opbrengst van de aan derden verleende diensten, inclusief de aan hen in rekening gebrachte kosten van uitbesteed werk en andere externe kosten, en de mutatie van de nog te factureren diensten, onder aftrek van eventuele omzetbelasting. De prestatieverplichtingen zijn echter in de meeste gevallen consistent voor iedere klant en de meest voorkomende prestatieverplichtingen betreffen:

- verhuur van woonruimte;
- verhuur van overige ruimte (bedrijfsmatig of maatschappelijke ruimte);
- aanvullende dienstverlening (bijvoorbeeld onderhoud of diensten buiten de reguliere corporatie-werkzaamheden om).

Aard van de prestatieverplichtingen

De meeste overeenkomsten met klanten bevatten één prestatieverplichting (verhuur van woonruimte). Voor overeenkomsten met meerdere prestatieverplichtingen wordt de totale transactieprijs toegerekend naar rato van de waarde van de prestatieverplichtingen. De vergoeding die wordt ontvangen voor diensten is doorgaans gebaseerd op één van onderstaande prijsafspraken in de overeenkomsten:

- Vaste vergoeding;
- Regie (uren maal tarief);

Contractuele afspraken en wijze van facturatie

In alle contracten is sprake van een afdwingbaar recht op betaling voor verleende diensten en opbrengsten worden verantwoord in de periode waarin de diensten worden verleend. De verantwoording per soort prijsafspraak is als volgt:

- Vaste vergoedingen: Opbrengsten worden genomen op basis van de mate waarin de diensten zijn verricht. Hier is voor de meeste opbrengsten van Woondiensten Aarwoude sprake. De vergoedingen worden contractueel overeengekomen aan het begin van de periode en maximaal eenmaal per jaar geïndexeerd binnen de door de overheid toegestande regelgeving (maximering van de huurstijging).
- Regie (uren maal tarief): Opbrengsten worden genomen op basis van de gefactureerde uren. Dit komt relatief weinig voor bij Woondiensten Aarwoude, bijvoorbeeld voor aanvullende diensten door onze servicemonteur of wijkbeheerder.

De meeste klanten worden maandelijks voorafgaand aan de maand gefactureerd. In geval van een verkoop van activa wordt éénmaal gefactureerd op het moment van overdracht van de activa. In enkele gevallen worden klanten gefactureerd op basis van een overeengekomen betalingsschema waardoor gefactureerd. Er is geen sprake van financieringscomponenten met betrekking tot zakelijke diensten gezien de periode tussen het moment waarop de dienst aan de klant wordt overgedragen en het moment waarop de klant voor de dienst betaalt minder dan één jaar bedraagt.

HUUROPBRENGSTEN

Hieronder worden de huuropbrengsten opgenomen welke uit de exploitatie van het vastgoed worden gegenereerd, onder aftrek van huurderving wegens leegstand en oninbaarheid. Ook de mutatie van de voorziening dubieuze debiteuren wordt onder de huuropbrengsten verantwoord. De huuropbrengsten zijn het resultaat van het gevoerde huurprijsbeleid, rekening houdend met de door het Rijk bepaalde kaders.

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 blijkende verplichtingen.

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

OVERIGE DIRECTE OPERATIONELE LASTEN EXPLOITATIE BEZIT

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

NETTO GEREALISEERD RESULTAAT VERKOOP VASTGOEDPORTEFEUILLE

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

Waardeveranderingen vastgoed portefeuille

NIET GEREALISEERDE WAARDEVERANDERINGEN VASTGOEDPORTEFEUILLE

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

NIET-GEREALISEERDE WAARDEVERANDERINGEN VASTGOEDPORTEFEUILLE VERKOCHT ONDER VOORWAARDEN

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

LEEFBAARHEID

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

Saldo financiële baten en lasten

ANDERE RENTEBATEN EN SOORTGELIJKE OPBRENGSTEN

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

RENTELASTEN EN SOORTGELIJKE KOSTEN

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

BELASTINGEN

Belastingen omvatten de over de verslagperiode verschuldigde en verrekenbare winstbelastingen en latente belastingen. De belastingen worden in de winst- en verliesrekening opgenomen, behalve voor zover deze betrekking hebben op posten die rechtstreeks in het eigen vermogen worden opgenomen, in welk geval de belasting in het eigen vermogen wordt verwerkt, of op overnames.

De over het boekjaar verschuldigde en verrekenbare belasting is de naar verwachting te betalen belasting over de belastbare winst over het boekjaar, berekend aan de hand van belastingtarieven die zijn vastgesteld op verslagdatum, dan wel waartoe materieel al op verslagdatum is besloten, en eventuele correcties op de over voorgaande jaren verschuldigde belasting.

19.2 Financiële instrumenten en risicobeheersing

Woondiensten Aarwoude beschikt over een treasurystatuut. In het treasurystatuut (en het Reglement financieel beleid en beheer) is het afsluiten van nieuwe derivaten uitgesloten.

PRIJSRISICO

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

KASSTROOMRISICO

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

VALUTARISICO

Woondiensten Aarwoude is alleen werkzaam in Nederland en betrekt hoofdzakelijk diensten en goederen van leveranciers in Nederland en/of en loopt geen valuta risico.

RENTERISICO

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

Woondiensten Aarwoude heeft zowel voor de vorderingen en vastrentende schulden geen derivaten afgesloten, conform de Regeling Financieel Beleid en Beheer.

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 2024 werd geen gebruik gemaakt van de beschikbare kredietfaciliteiten.

BESCHIKBAARHEIDSRISICO

De maatregelen rondom de Nationale Prestatieafspraken leveren verplichtingen inzake duurzaamheid en nieuwbouw waardoor er risico's blijven bestaan. Woondiensten Aarwoude heeft haar financiële meerjarenplan zodanig aangepast op deze maatregelen dat de beschikbaarheid van faciliteiten voor financiering en herfinanciering gecontinueerd wordt. Woondiensten Aarwoude voldoet in de meerjarenplanning aan de financiële kengetallen zoals deze door toezichthouders en ander financiële stakeholders worden gehanteerd. Doordat Woondiensten Aarwoude minder afhankelijk wil zijn van een beperkt aantal financiers is Woondiensten Aarwoude doorlopend op zoek naar andere bronnen voor 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. Tot en met 2024 is om deze reden geen extra niet-DAEB financiering aangetrokken. De verwachting is dat Woondiensten Aarwoude ook in 2025 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.

20. 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.

21. Toelichting op de balans

(x € 1.000)

21.1 **Immateriële Vaste Activa**

AUTOMATISERING

	2024	2023
Aanschafwaarde	74	60
Cumulatieve waardeverminderingen en afschrijvingen	-12	-1
Stand per 1 januari	**62**	**59**
Investeringen	6	14
Desinvesteringen	0	0
Afschrijvingen	-20	-11
Afschrijvingen desinvesteringen	0	0
Stand per 31 december	**48**	**62**
Aanschafwaarde	80	74
Cumulatieve herwaarderingen en afschrijvingen	-32	-12
Stand per 31 december	**48**	**62**

De geactiveerde uitgaven voor automatiseringspragrammatuur worden afgeschreven over drie jaar tot vijf jaar in verband met het langdurige contract met onze ERP-leverancier (33,3% - 20,0% per jaar).

21.2 **Vastgoedbeleggingen**

DAEB-VASTGOED EN NIET-DAEB VASTGOED IN EXPLOITATIE

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

	DAEB	niet-DAEB	Totaal
Aanschafwaarde	146.287	2.738	149.025
Cumulatieve herwaarderingen	274.929	3.438	278.367
Cumulatieve waardeverminderingen	-274	-111	-385
Stand per 31 december 2023	**420.942**	**6.065**	**427.007**
Nieuwbouw: Overboeking van vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	0	0	0
Uitgaven na eerste waardering	0	0	0
Terugkoop vanuit Verkoop onder Voorwaarden	616	0	616
Verkopen	-212	0	-212
Overheveling DAEB en Niet-DAEB	0	0	0
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen	58.025	757	58.783
Stand per 31 december 2024	**479.371**	**6.822**	**486.193**
Aanschafwaarde	146.848	2.738	149.587
Cumulatieve herwaarderingen	332.793	4.202	336.996
Cumulatieve waardeverminderingen	-271	-118	-389
Stand per 31 december 2024	**479.371**	**6.822**	**486.193**

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 2024 is gebruik gemaakt van de volgende parameters:

Parameters woongelegenheden per 31-12-2024	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029 e.v.
Prijsinflatie	3,80%	3,60%	3,20%	2,70%	2,00%	2,00%	2,00%
Loonstijging	5,90%	6,60%	4,30%	3,80%	3,80%	3,80%	2,50%
Bouwkostenstijging		6,60%	4,30%	3,80%	3,80%	3,80%	2,50%
Leegwaardestijging	5,45%	8,75%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Instandhoudingsonderhoud per vhe	€ 1.207 gemiddeld						
Gem. beheerskosten per vhe	EGW 542,49 - MGW 532,33 Studenteneenheid 501,88 - Zorgeenheid 490,61						
Gemeentelijke OZB	Gemeente Kaag en Braassem 0,0892% en Gemeente Nieuwkoop 0,12396% (van de WOZ waarde)						
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (excl. Gemeentelijke OZB)	0,07% van de WOZ-waarde						
Verhuurderheffing	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Huurderving, als % van de huursom	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%
Gem. mutatiekans bij doorexploiteren per vhe	6,52%						
Gem. mutatiekans bij uitponden	6,62%						
Verkoopkosten bij uitponden	1% van de leegwaarde						
Gem. disconteringsvoet	6,38%						

In het doorexploiteerscenario wordt verondersteld dat de huur bij huren onder de liberalisatiegrens bij mutatie wordt aangepast naar de markthuur of de lagere maximale huur op grond van het woningwaarderingsstelsel. 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 11% van de berekende waarde van een verhuureenheid.

Parameters bedrijfsmatig en maatschappelijk vastgoed per 31-12-2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031 e.v.
Prijsinflatie	3,80%	3,60%	3,20%	2,70%	2,00%	2,00%	2,00%
Instandhoudingsonderhoud per vhe	BOG: € 7,33 per m² BVO exclusief BTW MOG: € 8,91 per m2 BVO inclusief BTW ZOG: € 11,84 per m² BVO inclusief BTW						
Mutatieonderhoud per vhe	BOG: € 12,29 per m² BVO exclusief BTW MOG: €14,89 per m² BVO inclusief BTW ZOG: €14,89 per m² BVO inclusief BTW						
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	0,13% tot 0,35% van de WOZ waarde						
Gem. disconteringsvoet	9,21%						

De overdrachtskosten, bestaande uit overdrachtsbelasting (10,4% van de leegwaarde) alsmede notaris- en registratiekosten (1% van de leegwaarde), bedragen 11,4% van de berekende leegwaarde van een verhuureenheid tot en met 31-12-2025. Vanaf 1-1-2026 in totaal 9,0% in verband met het nieuwe tarief OVB per 1-1-2026 van 8,0% (was 10,4%).

Parameters parkeergelegen-heden per 31-12-2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031 e.v.
Prijsinflatie	3,80%	3,60%	3,20%	2,70%	2,00%	2,00%	2,00%
Instandhoudingsonderhoud per vhe per jaar	63,48 per jaar per parkeerplaats, €213,72 voor garageboxen						
Marketing	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Beheerskosten per vhe	31,74 per jaar per parkeerplaats, €43,38 voor garageboxen						
Gem.belastingen, verzekeringen en	0,23%						
Gem. disconteringsvoet	7,63%						
De overdrachtskosten, bestaande uit overdrachtsbelasting (10,4% van de leegwaarde) alsmede notaris- en registratiekosten (1% van de leegwaarde), bedragen 11,4% van de berekende leegwaarde van een verhuureenheid tot en met 31-12-2025. Vanaf 1-1-2026 in totaal 9,0% in verband met het nieuwe tarief OVB per 1-1-2026 van 8,0% (was 10,4%).							

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

INSCHAKELING TAXATEUR

Tot 2024 (tot en met 2023 dus) is gebruik gemaakt van de taxateur om een waardering te maken van de 265 NOM woningen (2024: 0). Deze taxaties van deze woningen en bedrijfsruimten hebben (of hadden) plaatsgevonden door Capital Value. Het bedrijfsonroerend goed werd ook door deze externe taxateur getaxeerd, Capital Value stond ingeschreven bij het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT).

BELEIDSWAARDE

De beleidswaarde ultimo 2024 bedraagt € 178.075.460 (2023: € 182.402.000 euro -, mutatie zijnde -/- 2%).

Voor de bepaling van de beleidswaarde zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd:

	DAEB	Niet-DAEB
Gemiddelde streefhuur per maand voor Woongelegenheden	€ 756	€ 1.288
Gemiddelde streefhuur per maand voor BOG/MOG/ZOG	*Gelijk aan contracthuur*	*Gelijk aan contra*
Norm beheerlasten per jaar per woning	€ 976	€ 976
Ingerekende gemiddelde jaarlijkse onderhoudslasten per woning	€ 4.409	€ 4.623
Aantal verhuureenheden met EFG label	157	-

Streefhuur

Het streefhuurbeleid van Woondiensten Aarwoude is gebaseerd op 100% van de van maximaal redelijke huur op basis van WWS-punten.
Als gevolg van naleving van de passend toewijzen regels is het niet in alle gevallen mogelijk om de streefhuur te realiseren.
In de bepaling van de beleidswaarde is om die reden uitgegaan van een geschatte streefhuur, rekening houdende met de aftoppingsgrenzen van het passend toewijzen. De streefhuur welke per vhe is ingerekend, is gemiddeld 70,6% van de maximaal redelijk huur.
Deze realisatiegraad is gebaseerd op de realisatie van de streef huur over de afgelopen jaren door Woondiensten Aarwoude.

Onderhoud

De ingerekende onderhoudslasten bestaan uit de volgende elementen:
► Reparatie- en klachtenonderhoud
► Mutatieonderhoud
► Contractonderhoud
► Planmatig onderhoud
De in de meerjarenonderhoudsbegroting opgenomen geschatte lasten inzake Reparatie- en klachtenonderhoud alsmede mutatie onderhoud zijn mede gebaseerd op ervaringscijfers vanuit het verleden welke worden geïndexeerd met de bouwkostenindex (cf leidraad economische parameters van de AW). Het geschatte contractonderhoud is gebaseerd op aangegane respectievelijk naar verwachting af te sluiten onderhoudscontracten voor de betreffende installaties.
Het planmatige onderhoud is gebaseerd op de meerjarenonderhoudsbegroting. (MJOB) van Woondiensten Aarwoude. De MJOB gaat uit van al die werkzaamheden die meerjarig (zowel de lange als korte onderhoudscycli) moeten worden uitgevoerd om een complex in zodanig technische en bouwkundige staat te houden dat sprake is en blijft van minimaal een conditiescore 4.
Woondiensten Aarwoude beschikt over een door het bestuur en Raad van Commissarissen goedgekeurde MJOB voor 2025-2029 jaar.
De MJOB is gebaseerd op de bekende onderhoudsstaat van het bezit. Om de onderhoudsstaat actueel te houden verricht Woondiensten Aarwoude conditiemetingen Hiertoe hanteert Woondiensten Aarwoude een periodieke actualisatie door eens per drie jaar ieder complex te beoordelen per bouwelement.

Bij het opstellen van de MJOB houdt WDA rekening met actuele prijspeil data gebaseerd op de prijslijst van het MJOB-software programma.

De timing wanneer verschillende onderhoudscycli worden uitgevoerd, is gebaseerd op een schatting. Het daadwerkelijke jaar van uitvoering is niet exact voorspelbaar en afhankelijk van meerdere factoren. De impact van een individuele verschuiving in de tijd van planmatig onderhoud in de 60 jaar prognose is van geringe betekenis op de uitkomst van de beleidswaarde als geheel. Daarnaast zal een verschuiving op complexniveau gecompenseerd kunnen worden met een verschuiving bij een ander complex. De omvang van het planmatige onderhoud als geheel tendeert derhalve naar een ideaalcomplex. De exacte timing van uitgaven valt derhalve onder de aanwezige schattingsonzekerheid.
In de MJOB houdt WDA rekening met de volgende cycli:

Type	**Periodiciteit**
Schilderwerk	*7 jaar*
Dak	*40-54 jaar*
Kozijnvervanging	*40-48 jaar*
Voegwerk	*35 jaar*
Badkamer	*30 jaar*
Keukens	*25 jaar*
Toilet	*25 jaar*
Installaties	*15 jaar*

De MJOB is opgesteld rekening houdend met verwachte toekomstige ingrijpende verbouwingen, renovaties, sloop, nieuwbouw en verkoop. Ten behoeve van de beleidswaarde die gebaseerd dient te worden een 60 jaren doortopende exploitatieperiode zijn de volgende correcties doorgevoerd op de MJOB:
► De levensduur van de complexen is (indien van toepassing) verlengd naar 60 jaar
► Sloopcomplexen zijn opgevoerd qua verwacht onderhoud op basis van het behouden van een minimale conditiescore van 4.
► Ingrijpende verbouwingen en renovaties zijn aangepast naar een situatie waarbij regulier instandhoudingsonderhoud plaats zou vinden
► Nieuwbouw en verkoop is buiten beschouwing gelaten.

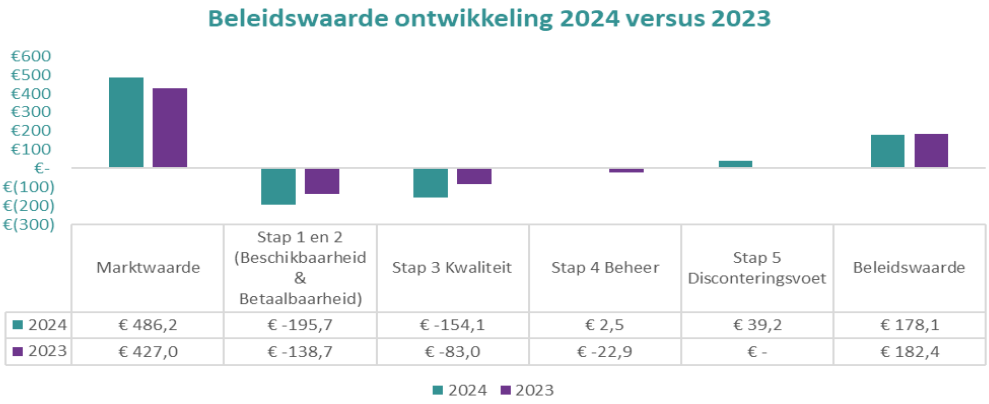
De MJOB - horizon in ons onderhoudssysteem is voor 60 jaar beschikbaar en dient als uitgangspunt voor de onderhoudsnormen. Deze MJOB is de is de best mogelijke schatting ten tijden van het opstellen van de MJB van het jaar waarin de deze jaarrekening wordt vastgesteld. De MJOB is met de nodige zorgvuldigheid samengesteld maar is onderhevig aan diverse aannames en schattingen.

EFG labels
WDA heeft nog eenheden met een EFG label. Voor deze complexen is geen correctie doorgevoerd omdat de, in de MJOB-horizon die ten grondslag ligt aan de onderhoudsnorm van de beleidswaarde, geplande kozijn- en dakvervangingen voldoende zijn getroffen om deze EFG labels op te trekken naar minimaal label D.

Achterstallig onderhoud
In de marktwaarde is geen sprake van achterstallig onderhoud. Dit is tevens niet het geval voor de beleidswaarde.

Beheerlasten
De beheerlastennorm is gebaseerd op de door het bestuur en Raad van Commissarissen goedgekeurde Meerjarenbegroting 2025-2029.

Beleidswaarde



Sensitiviteitsanalyse

De bepaling van de beleidswaarde is aan schattingen onderhevig. Teneinde inzicht te geven in de potentiële impact van een alternatieve schatting op de beleidswaarde uitkomst hebben wij de navolgende sensitiviteitsanalyse verricht. In onderstaande
tabel wordt aangegeven welke effect een positieve of negatieve aanpassing van de schatting heeft op de beleidswaarde 2024:

Aanpassing element	Mutatie	Impact €	Impact %
Disconteringsvoet	0,5% hoger	€ -14.136.658	-7,94%
Mutatiegraad	0,5% hoger	€ 1.909.568	1,07%
Streefhuur per maand	€ 25 euro hoger	€ 13.758.294	7,73%
Onderhoudsnorm	€ 100 euro hoger	€ -8.363.547	-4,70%
Beheernorm	€ 100 euro hoger	€ -8.363.547	-4,70%

Huurbevriezing 2025 en 2026

Zoals in het Volkshuisvestelijk verslag reeds toegelicht is er mogelijk sprake van een huurbevriezing voor de jaren 2025 en 2026. De impact op de beleidswaarde is doorgerekend en komt neer op 7,9% negatief (-/- 14,1 miljoen euro).

ONROERENDE ZAKEN VERKOCHT ONDER VOORWAARDEN

	2024
Aanschafwaarde	6.865
Cumulatieve herwaarderingen	5.091
Cumulatieve waardeverminderingen	0
Stand per 31 december 2023	11.956
Investeringen nieuwe VOV verkopen	278
Uitgaven na eerste waardering	0
Teruggekocht en in verhuur voor eigen exploitatie	-501
Teruggekocht en opnieuw verkocht via VOV	-265
Waardemutaties als gevolg van aanpassingen van de marktwaarde	1.450
Overige mutaties	0
Stand per 31 december 2024	12.918
Aanschafwaarde	6.702
Cumulatieve herwaarderingen	6.216
Cumulatieve waardeverminderingen	0
Stand per 31 december 2024	12.918

Gedurende het jaar zijn drie terugkopen verricht, waarvan er twee in verhuur genomen zijn en één opnieuw via koopgarant / VOV constructie is verkocht.

DAEB VASTGOED IN ONTWIKKELING

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

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

1 januari	2024	2023
Verkrijgingsprijzen	1.323	29
Cumulatieve waardeverminderingen	-1.100	-
Stand per 1 januari	223	29
Mutaties		
Investeringen	6.230	1.295
Overboeking vanuit voorraad	1.469	-
Onrendabele investeringen	-4.131	-1.100
Overboeking naar Vastgoed in excploitatie	-	-
Totaal mutaties	3.568	195
Stand per 31 december	**3.791**	**223**
31 december		
Verkrijgingsprijzen	9.022	1.323
Cumulatieve waardeverminderingen	-5.231	-1.100
Stand per 31 december	**3.791**	**223**

21.3 Materieel Vaste Activa

(ON)ROERENDE ZAKEN TEN DIENSTE VAN DE EXPLOITATIE

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

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

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

Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

	2024
Aanschafwaarde	3.484
Cumulatieve waardeverminderingen	-1.768
Cumulatieve herwaarderingen	0
Stand per 31 december 2023	**1.716**
Investeringen	88
Desinvesteringen	0
Afschrijvingen	-139
Terugneming van waardevermindering	0
Afschrijvingen desinvesteringen	0
Stand per 31 december 2024	**1.664**
Aanschafwaarde	3.572
Cumulatieve waardeverminderingen	-1.907
Cumulatieve herwaarderingen	0
Stand per 31 december 2024	**1.665**

21.4 Vlottende activa

	31-december-2024	31-december-2023
Voorraad	0	1.979
Huurdebiteuren	58	72
Belastingen en premies sociale verzekeringen	163	0
Overige vorderingen	0	0
Overlopende activa	53	277
	274	**2.328**

Alle vorderingen hebben een resterende looptijd korter dan een jaar.

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

Voorraad	31-december-2024	31-december-2023
Vastgoed bestemd voor verkoop	0	607
Overige voorraden	0	1.372
Totaal voorraad	**0**	**1.979**

De 'Overige voorraden' betroffen eind 2023 in totaal achttien flexwoningen die zijn aangeschaft in 2022 ten behoeve van de verhuur. Door het ontbreken van een geschikte locatie zijn de flexwoningen toen niet verhuurd en onderzochten wij de mogelijkheid om de eenheden aan een andere corporatie te vekropen. Op 31-12-2024 is wél uitzicht is op een geschikte locatie voor deze eenheden en derhalve hebben we deze flexwoningen ultimo 2024 op de balans staan onder de *DAEB Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie* . Het 'Vastgoed bestemd voor verkoop" betrof eind 2023 twee woningen die in 2024 verkocht zijn.

Huurdebiteuren	31-december-2024	31-december-2023
Huurdebiteuren	127	116
Voorziening dubieuze debiteuren	-69	-44
Totaal huurdebiteuren	**58**	**72**

De vorderlingen op huurdebiteurenhebben een kortlopend karakter (<1 jaar).

Belastingen en premies sociale verzekeringen	31-december-2024	31-december-2023
Omzetbelasting	0	0
Loonheffing	0	0
Vennootschapsbelasting	163	0
Totaal belastingen en sociale premies	**163**	**0**

Overlopende activa	31-december-2024	31-december-2023
Vooruitbetaalde assurantiepremie	3	4
Overlopende saldi servicekosten	50	160
Overige	0	113
Totaal overlopende activa	**53**	**277**

De overlopende activa hebben een resterende looptijd van korter dan een jaar.

21.5 Liquide middelen

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

	31-december-2024	31-december-2023
ABN AMRO Bank N.V.	28	26
Bank Nederlandse Gemeenten (BNG)	2.287	3.940
Kas	2	2
	2.317	**3.968**

21.7 Eigen vermogen

HERWAARDERINGSRESERVE

Het verloop van de herwaarderingsreserve is als volgt:

	2024	2023
Stand per 1 januari	**283.597**	**300.570**
Mutatie van Overige reserves naar Herwaarderingreserve door verkopen onder voorwaarden	0	1.802
Mutatie door herwaardering verkopen onder voorw.	1.450	-7
Mutatie door terugkopen verkopen onder voorwaarden	-384	-162
Mutatie door teruggekochte woning verkopen onder voorw. Naar voorraad verkopen	0	76
Mutatie door herwaardering vastgoed in expl.	58.783	-18.682
Realisatie verkoop	-240	0
Stand per 31 december	**343.206**	**283.597**
Herwaarderingsreserve in VOV-Portefeuille	6.216	5.091
Herwaarderingsreserve in Expl. en voorraad	336.996	278.506
Stand per 31 december	**343.211**	**283.597**

OVERIGE RESERVES

Het verloop van de overige reserves is als volgt:

	2024	2023
Stand per 31 december	**104.568**	**104.402**
Overheveling van Overige reserves naar Herwaarderingsreserve inzake verkopen onder voorwaarden	0	-1.802
Winstverdeling over het jaar excl herwaarderingsres.	-19.066	1.967
Stand per 31 december	**85.502**	**104.568**

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

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

STATUTAIRE RESULTAATBESTEMMING

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

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

VOORSTEL RESULTAAT BESTEMMING

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

(x € 1.000)	2024
Mutatie herwaarderingsreserve	59.615
Toevoeging overige reserves	-19.066
	40.549

21.8 **Voorzieningen**

De voorziening bestaat uit onrendabele investeringen in nieuwbouwprojecten en renovatieprojecten (verbeteringen).

	2024	2023
Boekwaarde per 1 januari	0	62
Onrendabele top renovatie-projecten (verbetering)	12.791	190
Verrekening uitgaven renovatie-projecten (verbetering)	-639	-190
Onrendabele top nieuwbouw	6.731	1.100
Verrekening uitgaven investeringen nieuwbouw	-3.254	-1.100
Overige mutaties	0	0
Boekwaarde per 31 december	**15.629**	**0**

21.9 Langlopende schulden

Aflossingsverplichtingen binnen 12 maanden na afloop van het jaar zijn opgenomen onder de kortlopende schulden. De aflossingsverplichting voor 2025 bedraagt € 0,5 miljoen (2024: € 5,5 miljoen). De nominale waarde van de leningenportefeuille (incl. aflossingsverplichtingen) bedraagt ultimo 2024 € 47,0 miljoen (€ 47,9 miljoen minus 0,9 miljoen agio op de in 2021 overgenomen Vestia-ruil-lening).

	Leningen overheid	Leningen krediet-instellingen	Totaal
Stand per 1 januari 2024	634	44.789	45.423
Bij: nieuwe leningen	0	8.000	8.000
Af: Vrijval agio Leningruil Vestia	0	-22	-22
Af: aflossingen	-34	-5.430	-5.464
Stand per 31 december 2024	600	47.337	47.937
Af: kortlopend deel	-36	-434	-470
Langlopend deel per 31 december 2024	**564**	**46.903**	**47.468**

Bovenstaande bedragen zijn conform het leningenoverzicht per 31 december 2024.

Hieronder zijn inbegrepen leningen met een gemiddelde rente van 1,79% (2023: 1,65%, inclusief transitorisch rente). Door Woondiensten Aarwoude is een volmacht verstrekt aan het WSW voor alle onderliggende woongelegenheden (onderpand).

De marktwaarde van de per 31 december 2024 door het WSW geborgde leningen bedragen in totaal €46,6 miljoen. De marktwaarde van de leningen overheid is circa € 0,7 miljoen euro. Het totaal komt hiermee op €47,3 miljoen.

VERPLICHTINGEN UIT HOOFDE VAN ONROERENDE ZAKEN VERKOCHT ONDER VOORWAARDEN

	31-december-2024	31-december-2023
Stand per 1 januari		
Terugkoopverplichting ontstaan bij overdracht	6.865	7.173
Verminderingen/vermeerderingen	3.257	1.889
	10.122	**9.062**
Mutaties:		
Nieuw verkochte woningen onder voorwaarden	278	0
Waardeverandering terugkoopverplichting	1.925	1.448
Terugkoop woningen	-620	-389
Overige mutaties	0	0
	1.583	**1.059**
Stand per 31 december		
Terugkoopverplichting ontstaan bij overdracht	6.702	6.865
Verminderingen/vermeerderingen	5.002	3.257
Terugkoopverplichting 31 december 2024	**11.704**	**10.122**

In 2024 zijn drie woningen teruggekocht (2023: twee). Hiervan zijn 2 woningen in de verhuur gegaan en één woning is opnieuw verkocht via VOV.

21.10 Kortlopende schulden

	31-december-2024	31-december-2023
Schulden aan kredietinstellingen	434	5.430
Schulden aan gemeenten	36	34
Schulden aan leveranciers	1.574	1.404
Belastingen en premies sociale verzekeringen	-693	1.224
Overige schulden	121	203
Overlopende passiva	647	719
	2.119	**9.014**

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

Schulden aan kredietinstellingen	31-december-2024	31-december-2023
Aflossingsverplichtingen leningen kredietinstellingen	434	5.430
	434	**5.430**

Schulden aan gemeenten	31-december-2024	31-december-2023
Aflossingsverplichtingen leningen gemeenten	36	34
	36	**34**

Schulden aan leveranciers	31-december-2024	31-december-2023
Schulden aan leveranciers	**1.574**	1.404

Belastingen en premies sociale verzekeringen	31-december-2024	31-december-2023
Vennootschapsbelasting	-787	1.172
Omzetbelasting	7	1
Loonbelasting	87	51
	-693	**1.224**

Overige schulden	31-december-2024	31-december-2023
Verlofuren personeel	59	64
Overige schulden	62	139
	121	**203**

Overlopende passiva	31-december-2024	31-december-2023
Overlopende rente	215	247
Vooruitontvangen huur	132	132
Overlopende passiva	300	256
Vooruitontvangen servicekosten	0	85
	647	**719**

21.11 Niet in de balans opgenomen activa en verplichtingen

KREDIET FACILITEIT

De Bank Nederlandse Gemeenten heeft een krediet faciliteit in rekening courant ter beschikking gesteld van maximaal € 0,9 miljoen (2023: € 0,9 miljoen). Het rentetarief van de rekening-courantfaciliteit bedraagt het EURIBOR tarief op jaarbasis met een opslag van 0,25% voor opgenomen bedragen tot € 0,9 miljoen en een opslag van 5% voor bedragen vanaf € 0,9 miljoen. De rekening-courantfaciliteit heeft een looptijd voor onbepaalde tijd.

INVESTERINGSVERPLICHTINGEN EN LOPENDE CONTRACTEN

Voor een verduurzamings- en nieuwbouwprojecten hebben wij in 2024 een contract getekend om in 2024 te bouwen voor een bedrag van € 16,1 miljoen.

OBLIGO WSW

Sinds 1 juli 2021 is de obligoverplichting gewijzigd. De oude, eenmalige obligoverplichting van 3,85% van het geborgde schuldrestant werd anders ingericht en ook meer zeker gesteld. Dat gebeurt via een jaarlijks gemaximeerde obligoheffing en een obligolening. Woondiensten Aarwoude heeft een obligolening van € 1.141.00 per 31-12-2024. Dit bedrag is ongetrokken (niet opgenomen).
Sinds 1 juli 2021 onderscheiden we daarom een 'jaarlijks obligo' en een 'gecommitteerd obligo'. Het gecommitteerd obligo wordt zeker gesteld door middel van een afgesloten obligolening. Het WSW behoudt recht op het vestigen van pand en hypotheek op door WSW aan te wijzen goederen van Woondiensten Aarwoude.

JAARLIJKS OBLIGO

Het jaarlijks obligo geldt als een heffing die jaarlijks kan worden geïnd. Het jaarlijks obligo is maximaal 0,297% (tarief 2024) van het geborgd volume aan leningen ultimo het afgelopen kalenderjaar.

OBLIGOLENING

Woondiensten Aarwoude heeft op grond van artikel 10, lid 2 onder c van het Reglement van Deelneming van WSW een faciliteit voor een obligolening.Wanneer het jaarlijks obligo onvoldoende is om het risicovermogen aan te vullen, doet het WSW een beroep op het gecommitteerd obligo. Het gecommitteerd obligo stellen deelnemers zeker door middel van een zogenaamde obligolening. De obligolening is aanvullend aangetrokken bovenop de geborgde leningen. Dit valt niet binnen het actuele borgingsplafond en is afzonderlijk geregistreerd.
Zolang het WSW geen aanspraak doet op (een deel van) de obligolening betaalt Woondiensten Aarwoude een bereidstellingsprovisie over het niet opgenomen deel. Deze bereidstellingsprovisie zijn als Overige Organisatiekosten opgenomen. De bereidstellingsprovisie is 0,23% over de omvang van de obligolening (tarief 2024).

SANERINGSHEFFING

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

UITGESTELDE BELONINGEN PERSONEEL

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

	31-december-2024	31-december-2023
12½-jarig dienstverband	1	1
25-jarig dienstverband	16	17
40-jarig dienstverband	0	0
Pensioengerechtigde leeftijd	33	16
Totaal uitgestelde beloningen personeel	**50**	**34**

21.12 Gebeurtenissen na balansdatum

HOF WONEN OVERNAME WONINGEN

Gedurende 2022, 2023, 2024 zijn er gesprekken geweest met Hof Wonen (Vestia tot 1 januari 2024) over de overname van woningen. Voor de stand van zaken wordt verwezen naar het Volkshuisvestingsverslag.

21.13 Verbonden partijen

Als verbonden partij worden aangemerkt alle rechtspersonen waarover overheersende zeggenschap, gezamenlijke zeggenschap of invloed van betekenis kan worden uitgeoefend. Ook rechtspersonen die overwegende zeggenschap kunnen uitoefenen worden aangemerkt als verbonden partij. Ook de statutaire directieleden, andere sleutelfunctionarissen in het management van Woondiensten Aarwoude en nauwe verwanten zijn verbonden partijen. Binnen de juridische structuur van Stichting Woondiensten Aarwoude zijn geen deelnemingen of andere entiteiten aanwezig. Eventuele entiteiten waar onze Directeur-bestuurder e/ofn RvC-leden nevenfuncties vervullen zijn te vinden in het Volkshuisvestelijk verslag. Met deze entiteiten zijn geen transacties aangegaan (conform vorig jaar).

22. Toelichting op de winst- en verliesrekening functioneel model

(x € 1.000)

22.1 Huuropbrengsten

	Daeb 2024	Niet-Daeb 2024	Totaal 2024	Totaal 2023
Te ontvangen netto huur	15.704	305	16.009	15.596
Af: Huurderving				
a. wegens leegstand	-192	-2	-194	108
b. wegens oninbaar	-59	0	-59	32
Totaal	**15.453**	**303**	**15.756**	**15.456**

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

	Daeb 2024	Niet-Daeb 2024	Totaal 2024	Totaal 2023
Gemeente Kaag en Braassem	9.145	183	9.329	9.165
Gemeente Nieuwkoop	6.306	120	6.427	6.291
	15.453	**303**	**15.756**	**15.456**

Specificatie Huuropbrengst 2024
(x €1.000)

	Woonruimte	Bedrijfs-ruimte	Maatschappelijk Vastgoed	Parkeer-gelegenheden	Overig	Totaal
Huur DAEB	15.105	5	3	1	338	15.453
Huur Niet-DAEB	249	49	0	5	0	303
	15.354	**54**	**3**	**6**	**338**	**15.756**

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

22.2 Opbrengsten servicecontracten

	Daeb 2024	Niet-Daeb 2024	Totaal 2024	Totaal 2023
Te ontvangen vergoedingen servicecontracten	410	15	425	395
Af: Derving				
a. wegens leegstand en oninbaarheid	3	0	3	2
Totaal vergoedingen	**407**	**15**	**422**	**393**

22.3 Lasten servicecontracten

	Daeb 2024	Niet-Daeb 2024	Totaal 2024	Totaal 2023
Service abonnement	76	0	76	84
Schoonmaakkosten	42	0	42	52
Energie en waterverbruik	233	0	233	227
VVE bijdragen	0	0	0	0
Verzekering	48	0	48	53
Overige	6	0	6	19
Doorbelaste salariskosten inclusief sociale lasten en pensioen	23	0	23	6
Overige indirecte kosten via verdeelsleutel	6	0	6	2
Totaal	**433**	**1**	**434**	**442**

22.4 Lasten verhuur en beheeractiviteiten

	Daeb 2024	Niet-Daeb 2024	Totaal 2024	Totaal 2023
Bijdrage bewonersbelangen	29	0	29	37
Bereikbaarheid buiten kantooruren	7	0	7	5
Aankoopkosten woningen VOV	10	0	10	5
VvE bijdragen voor rekening WDA	16	0	16	38
Overige lasten verhuur en beheeractiviteiten	48	0	48	92
Doorbelaste salariskosten inclusief sociale lasten en pensioen	583	6	589	496
Overige indirecte kosten via verdeelsleutel	185	2	187	165
Totaal	**879**	**8**	**887**	**839**

Onder de verhuur- en beheerkosten vallen in alle gevallen niet de kosten die samengaan met de volgende activiteiten: De begeleiding van huurders, zoals budgetcoaching, huurdersbegeleiding, wijkbeheer en leefbaarheid.". De resterende kosten betreffen kosten voor woning ontruiming.

22.5 Lasten onderhoudsactiviteiten

	Daeb 2024	Niet-Daeb 2024	Totaal 2024	Totaal 2023
Onderhoudsuitgaven (niet cyclisch)	1.924	8	1.932	1.946
Onderhoudsuitgaven (cyclisch)	5.550	14	5.564	2.753
Bijdrage VVE onderhoudskosten	41	0	41	38
Dekking uren medewerker onderhoud	-47	0	-47	-41
Indirecte kosten onderhoud	2.083	22	2.106	1.276
Totaal	**9.550**	**45**	**9.595**	**5.972**
De onderhoudsuitgaven zijn te verdelen in:				
Planmatig onderhoud	5.488	14	5.502	2.753
Mutatie onderhoud	782	0	782	1.062
Klachten onderhoud	1.142	8	1.150	884
Bijdrage VVE onderhoudskosten	41	0	41	38
Dekking uren medewerker onderhoud	-47	0	-47	-41
Conditiemetingen en vastgoeddata	62	0	62	0
Doorbelaste salariskosten inclusief sociale lasten en pensioen	1.676	18	1.694	974
Overige indirecte kosten via verdeelsleutel	407	4	412	302
Totaal	**9.550**	**45**	**9.595**	**5.972**

22.6 Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

	Daeb 2024	Niet-Daeb 2024	Totaal 2024	Totaal 2023
Belastingen	799	8	807	706
Verzekeringen	57	0	57	57
Contributie	21	0	21	18
Overige directe exploitatielasten	31	2	34	35
Totaal	**909**	**10**	**919**	**816**

22.7 Verkopen vastgoedportefeuille

	Daeb 2024	Niet-Daeb 2024	Totaal 2024	Totaal 2023
Opbrengst verkopen bestaand bezit	721	550	1.271	16
Af: Verkoopkosten	4	0	4	3
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	*717*	*550*	*1.267*	*13*
Doorbelaste salariskosten inclusief sociale lasten en pensioen	14	0	14	1
Overige indirecte kosten via verdeelsleutel	3	0	3	0
Toegerekende organisatiekosten	17	0	17	*1*
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	462	358	820	*0*
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	**238**	**192**	**429**	**12**

In 2023 is er een groenstrookje verkocht maar hebben er geen verkopen van eigen woningen plaatsgevonden. In 2024 zijn er drie woningen verkocht.

Specificatie Verkoopprijs DAEB en niet-DAEB

	Bewoners	Andere partijen
Verkoopprijs verkochte huurwoningen DAEB	721	0
Verkoopprijs verkochte huurwoningen Niet-DAEB	550	0

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

22.8 Waardeveranderingen vastgoedportefeuille

	Daeb 2024	Niet-Daeb 2024	Totaal 2024	Totaal 2023
Projectkosten duurzaamheid: voorzien onrendabele investeringen	-12.791	-	-12.791	-190
Project voorbereidingskosten afboeking i.v.m. 'zacht' project	-385		-385	0
Projectkosten nieuwbouw: Onrendabele investeringen	-6.731	-	-6.731	-1.123
Uitgaven en toegerekende personeelslasten t.b.v. verwerving activa (bestaande bouw)	-	-	0	-388
Terugneming waardevermindering Activa ten dienste van exploitatie	-	-	0	587
Waardeverandering onroerende zaken verkocht onder voorwaarden (gerealiseerd)	-	-67	-67	-86
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	*-19.907*	*-67*	*-19.974*	*-1.200*
Herwaardering in verband met marktwaarde	58.025	757	58.783	-18.807
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen	*58.025*	*757*	*58.783*	*-18.807*
Waardeverandering onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	-	1.450	1.450	-6
Waardeverandering verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	-	-1.925	-1.925	-1.448
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille VOV	-	*-475*	*-475*	*-1.454*
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	**38.118**	**216**	**38.334**	**-21.461**

22.9 Netto resultaat overige activiteiten

	Daeb 2024	Niet-Daeb 2024	Totaal 2024	Totaal 2023
Vergoeding administratiekosten en beheervergoeding	11	0,11	11	14
Opbrengst EPV vergoeding	362	-	362	350
Opbrengst overige activiteiten	*373*	*0,11*	*373*	*364*
Doorbelaste salariskosten inclusief sociale lasten en pensioen	14	0,15	14	10
Overige indirecte kosten via verdeelsleutel	3	0,04	3	3
Kosten overige activiteiten	*18*	*0,19*	*18*	*13*
Netto resultaat overige activiteiten	**355**	**-0,08**	**355**	**351**

22.10 Overige organisatiekosten

	Daeb 2024	Niet-Daeb 2024	Totaal 2024	Totaal 2023
Representatie	33	0	33	1
Sectorspecifieke heffing (excl. Saneringsheffing)	36	0	36	85
Vergoeding RvC	65	0	65	70
Organisatieontwikkeling	3	0	3	6
Externe deskundigheid	290	0	290	208
Doorbelaste salariskosten inclusief sociale lasten en pensioen	752	8	760	498
Overige indirecte kosten via verdeelsleutel	162	2	163	130
	1.341	**10**	**1.351**	**999**

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

22.12 Leefbaarheid

	Daeb 2024	Niet-Daeb 2024	Totaal 2024	2023
Mens gerelateerde leefbaarheid	50	0	50	26
Doorbelaste salariskosten inclusief sociale lasten en pensioen	182	2	184	205
Overige indirecte kosten via verdeelsleutel	93	1	94	105
	326	**3**	**329**	**336**

22.13 Financiële baten en lasten

	Daeb 2024	Niet-Daeb 2024	Totaal 2024	2023
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	**176**	**0**	**176**	**174**
Rente langlopende schulden:				
- Leningen overheid	26	0	26	27
- Leningen kredietinstellingen	694	0	694	726
- Overige schulden	0	0	0	0
Rente kortlopende schulden:				
- Overige schulden	0	0	0	0
Rentelasten	**720**	**0**	**720**	**754**
Saldo financiële baten en lasten	**544**	**0**	**544**	**580**

22.14 Belastingen

	Daeb 2024	Niet-Daeb 2024	Totaal 2024	2023
Acute belastingen boekjaar	779	8	787	1.597
Acute belastingen voorgaande jaren	-97	0	-97	-22
Mutatie latente belastingen	0	0	0	0
	682	**8**	**690**	**1.575**

De effectieve belastingdruk is 1,89% over 2024 (2023: -12,3%). Dit wijkt af van het wettelijk tarief vennootschapsbelasting van 25,8% door verschillen tussen het commercieel en fiscaal resultaat.

Schattingen

De acute en latente belastingen zijn bepaald met inachtneming van de fiscale regels volgens de door de sector met de Belastingdienst gemaakte afspraken (Vaststellingsovereenkomst I en II). De toepassing van deze regels is op een aantal onderwerpen niet zonder meer duidelijk en voor discussie vatbaar. Deze onderwerpen zijn onder andere het onderscheid tussen onderhoudskosten en verbeteringen, de toerekenbare kosten inzake projectontwikkeling, het vormen van een herbestedingsreserve en de inschatting van het op basis van een fiscale winstplanning naar verwachting te verrekenen deel van beschikbare fiscale verliezen.

Eerst bij de aangifte zal blijken of en in hoeverre de fiscus de door Woondiensten Aarwoude gevolgde standpunten zal overnemen en accorderen. Om die reden kan de in de jaarrekening bepaalde acute en latente belasting achteraf nog aan veranderingen onderhevig zijn. Het fiscale resultaat over 2024 bedraagt ongeveer € 3.1 miljoen euro en bestaat uit de volgende componenten:

	2024	2023
Resultaat voor belasting	41.238	-15.232
Af: waardeveranderingen (overige en ongerealiseerde)	-38.334	21.461
Bij Lagere onderhoudslasten	227	0
Bij: Fiscaal hogere boekwinst verkoop/terugkoop bezit	673	107
Af: Fiscaal hogere afschrijvingen	-11	-14
Af/bij: Aanpassing bedrijfslasten	109	-8
Af: Fiscaal lagere rentelasten	-11	-10
Af: Mutatie HIR vanuit verkopen	-899	-107
Af/bij: Overige aanpassingen	110	46
Fiscaal belastbaar bedrag	**3.102**	**6.243**

Berekening actute VPB 2024	Fiscaal resultaat (x €1.000)	Acute VPB 2024 (x €1.000)
Vennootschapsbelasting 1e schijf (19% over eerste € 200.000)	200	38
Vennootschapsbelasting 2e schijf (25,8% > € 200.000)	2.902	749
Totaal	**3.102**	**787**

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

PERSONEELSKOSTEN

	2024	2023
Lonen en salarissen	1.205	1.139
Sociale lasten	204	204
Pensioenlasten	144	114
Overige personeelskosten incl. inhuur	1.726	736
	3.279	**2.192**

HET GEMIDDELD AANTAL FTE BEDROEG GEDURENDE HET BOEKJAAR 2024 19,0 (2023: 20,0).

Verdeling FTE naar functie	2024	2023
Lasten servicecontracten	0,1	0,1
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	4,8	5,3
Lasten onderhoudsactiviteiten	8,1	8,4
Lasten Verkoop vastgoedportefeuille	0,2	0,0
Overige activiteiten	0,1	0,1
Overige organisatie-kosten	3,4	4,0
Leefbaarheid	2,3	2,1
Totaal	**19,0**	**20,0**

De personeelskosten zijn als volgt gealloceerd:	2024	2023
Lasten servicekosten	23	6
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	589	496
Lasten onderhoudsactiviteiten	1.694	974
Toegerekende organisatiekosten (verkoopactiviteiten)	14	2
Overige activiteiten	14	10
Overige organisatiekosten	760	498
Leefbaarheid	184	206
	3.279	**2.192**

De verdeling aan onderhoudsactiviteiten is fors toegenomen door met name inhuur van medewerkers op afdeling Vastgoed.

22.15 Overige

ACCOUNTANTSHONORARIA

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

2024	PWC	Flynth	Deel Advies
Onderzoek van de jaarrekening	0	93	0
Andere controleopdrachten	0	8	0
Adviesdiensten op fiscaal terrein	2	0	20
Andere niet-controle diensten	0	0	0
	2	**101**	**20**

2023	PWC	Flynth	Deel Advies
Onderzoek van de jaarrekening	0	75	0
Andere controleopdrachten	0	8	0
Adviesdiensten op fiscaal terrein	34	0	12
Andere niet-controle diensten	0	0	0
	34	**83**	**12**

Bovenstaande honoraria betreffen uitsluitend de werkzaamheden die bij de Stichting zijn uitgevoerd door onafhankelijke accountantsorganisaties en externe onafhankelijke accountants zoals bedoeld in art. 1, lid 1 Wta (Wet toezicht accountantsorganisaties).

23. Toelichting Splitsing DAEB en niet-DAEB

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

	Ref.	Daeb 2024	Niet-Daeb 2024	Totaal 2024	Totaal 2023
Huuropbrengsten	22.1	15.453	303	15.756	15.456
Opbrengsten servicecontracten	22.2	407	15	422	393
Lasten servicecontracten	22.3	-433	-1	-434	-442
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	22.4	-879	-8	-887	-838
Lasten onderhoudsactiviteiten	22.5	-9.550	-45	-9.595	-5.972
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	22.6	-909	-10	-919	-816
Totaal van Netto resultaat exploitatie van vastgoedportefeuille		**4.089**	**254**	**4.343**	**7.781**
Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling		0	0	0	0
Lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling		0	0	0	0
Toegerekende organisatiekosten		0	0	0	0
Toegerekende financieringskosten		0	0	0	0
Totaal van Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling		**0**	**0**	**0**	**0**
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	22.7	717	550	1.267	13
Toegerekende organisatiekosten	22.7	-17	0	-17	-1
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	22.7	-462	-358	-820	0
Totaal van Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille		**238**	**192**	**429**	12
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	22.8	-19.907	-67	-19.974	-1.200
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	22.8	58.025	757	58.783	0
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	22.8	0	-475	-475	-1.454
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop		0	0	0	0
Totaal van Waardeveranderingen vastgoedportefeuille		**38.118**	**216**	**38.334**	-2.654

Opbrengst overige activiteiten	22.9	373	0	373	364
Kosten overige activiteiten	22.9	-18	0	-18	-13
Totaal van Netto resultaat overige activiteiten		**355**	**0**	355	351
Overige organisatiekosten	22.10	**-1341**	**-9**	**-1.351**	-998
Kosten omtrent leefbaarheid	22.11	**-326**	**-3**	**-329**	-336
Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten	22.12	176	0	176	174
Rentelasten en soortgelijke kosten	22.12	-720	0	-720	-754
Totaal van financiële baten en lasten		**-544**	**0**	**-544**	-580
TOTAAL VAN RESULTAAT VOOR BELASTINGEN		**40.589**	**649**	**41.238**	**3.577**
Belastingen	19.13	-680	-10	-690	-1.575
Resultaat uit deelnemingen		-	0	0	0
TOTAAL VAN RESULTAAT NA BELASTINGEN		**39.909**	**640**	**40.549**	**2.002**

Conform RJ uiting 2019-1 het gesplitste kasstroomoverzicht.

	DAEB	Niet-DAEB	Totaal 2024	Totaal 2023
Operationele activiteiten				
Ontvangsten:				
Huurontvangsten	15.453	303	15.756	15.516
Vergoedingen	769	15	784	647
Overheidsontvangsten	0	0	0	0
Overige bedrijfsontvangsten	11	0	11	16
Ontvangen interest (uit operationele activiteiten)	154	0	154	135
Saldo ingaande kasstromen	**16.387**	**318**	**16.705**	**16.314**
Uitgaven:				
Erfpacht	0	0	0	0
Betalingen aan werknemers	3.244	35	3.279	2.250
Onderhoudsuitgaven	7.150	22	7.173	4.107
Overige bedrijfsuitgaven	2.535	27	2.562	2.013
Betaalde interest	720	0	720	963
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	36	0	36	13
Verhuurderheffing	0	0	0	0
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	50	0	50	11
Vennootschapsbelasting	1.251	13	1.264	989
Saldo uitgaande kasstromen	**14.987**	**98**	**15.085**	**10.346**
Totaal van kasstroom uit operationele activiteiten	**1.400**	**220**	**1.621**	**5.968**
(Des)investeringsactiviteiten				
MVA ingaande kasstroom				
Verkoopontvangsten bestaande huur, woon- en niet woongelegenheden	721	550	1.271	0
Verkoopontvangsten woongelegenheden (VOV)na inkoop in dPi periode	0	0	0	0
Verkoopontvangsten nieuwbouw, woon- en niet woongelegenheden	0	0	0	0
Verkoopontvangsten grond	0	0	0	16
(Des) Investeringsontvangsten overig	0	0	0	33
Ontvangsten uit hoofde van vervreemding van materiële vaste activa	**720**	**550**	**1.271**	**48**
MVA uitgaande kasstroom				
Nieuwbouw huur, woon- en niet woongelegenheden	-5.514	0	-5.514	-1.882
Woningverbetering, woon- en niet woongelegenheden	-716	0	-716	-533
Aankoop, woon- en niet woongelegenheden	-501	0	-501	-494
Nieuwbouw verkoop, woon- en niet woongelegenheden	0	0	0	0
Aankoop woongelegenheden (VOV) voor doorverkoop	0	-265	-265	-254
Sloopuitgaven, woon- en niet woongelegenheden	0	0	0	0
Investeringen overig	-94	0	-94	-189
Verwerving van materiële vaste activa	**-6.825**	**-265**	**-7.091**	**-3.352**
Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA	**-6.104**	**286**	**-5.818**	**-3.303**

FVA				
Saldo in- en uitgaande kasstroom FVA	**0**	**0**	**0**	**0**
Totaal van kasstroom uit investeringsactiviteiten	**-6.104**	**286**	**-5.818**	**-3.303**
Financieringsactiviteiten				
Ingaand				
Nieuwe te borgen leningen	8.000	0	8.000	0
Nieuwe ongeborgde leningen	0	0	0	0
Uitgaand				
Aflossing geborgde leningen	-5.430	0	-5.430	-430
Aflossing ongeborgde leningen	-22	0	-22	-32
Totaal van kasstroom uit financieringsactiviteiten	**2.548**	**0**	**2.548**	-462
Toename/Afname van geldmiddelen	-2.156	506	-1.651	2.202
Wijziging kortgeld	0	0	0	0
Geldmiddelen aan het begin van de periode	**1.910**	**2.058**	**3.968**	1.766
Geldmiddelen aan het einde van de periode	**-246**	**2.564**	**2.317**	3.968
Toename/afname van geldmiddelen	**-2.156**	**506**	**-1.651**	2.202

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

De indirecte posten worden op basis aantal woningen DAEB (98,94%, 2.059 van 2.081 woningen) en aantal woningen niet- DAEB (1,06%, 22 van 2.081 woningen) verdeeld tussen DAEB en niet-DAEB. De niet-DAEB activiteiten bij Woondiensten Aarwoude hebben betrekking op 22 woningen en 2 bedrijfsruimten.

24. Overige gegevens



24.Overige informatie

24.1 **Werknemers**

Gedurende het jaar 2024 had de corporatie gemiddeld 18,98 werknemers in dienst (2023: 20,0).
Hiervan was niemand werkzaam in het buitenland (2023: 0).

24.2 **Wet normering topinkomens**

WNT-VERANTWOORDING 2023 WOONDIENSTEN AARWOUDE

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

De WNT is van toepassing op Woondiensten Aarwoude. Het voor Woondiensten Aarwoude toepasselijke bezoldigingsmaximum is in 2024 €137.000 (bezoldigingsklasse C Woningcorporaties).

Aantal verhuureenheden per 31 december 2022	2.125
Aantal inwoners per 1 januari 2023 (bron: CBS)	
Kaag & Braassem	29.168
Nieuwkoop	29.501
Bezoldigingsklasse	C

1. Bezoldiging topfunctionarissen

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

Gegevens 2024		**Gegevens 2023**	
bedragen x € 1	**H.L.P. van der Velde**	**bedragen x € 1**	**H.L.P. van der Velde**
Functiegegevens	Directeur-Bestuurder	**Functiegegevens**	Directeur-Bestuurder
Aanvang en einde functievervulling in 2024	01/01 – 31/12	Aanvang en einde functievervulling in 2023	15/07 - 31/12
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)	1	Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)	0,89
Dienstbetrekking?	Ja	Dienstbetrekking?	Ja
Bezoldiging		**Bezoldiging**	
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	117.043	Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	45.166
Beloningen betaalbaar op termijn	18.149	Beloningen betaalbaar op termijn	7.150
Subtotaal	*135.192*	*Subtotaal*	*52.316*
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	137.000	Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	54.302
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	0	-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	0
Bezoldiging	**135.192**	**Bezoldiging**	**52.316**
Het bedrag van de overschrijding en de reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	n.v.t.	Het bedrag van de overschrijding en de reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	**n.v.t.**
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	n.v.t.	Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	**n.v.t.**

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

Gegevens 2023	
bedragen x € 1	**D. Mol**
Functiegegevens	Directeur-Bestuurder
Kalenderjaar	**2023**
Periode functievervulling in het kalenderjaar (aanvang – einde)	01-02 t/m 14-07
Aantal kalendermaanden functievervulling in het kalenderjaar	6
Omvang van het dienstverband in uren per kalenderjaar	436
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	
Maximum uurtarief in het kalenderjaar	€ 212
Maxima op basis van de normbedragen per maand	€ 177.000
Individueel toepasselijke maximum gehele periode kalendermaand 1 t/m 12	€ 92.432
Bezoldiging (alle bedragen exclusief btw)	
Bezoldiging in de betreffende periode	€ 67.580
Bezoldiging gehele periode kalendermaand 1 t/m 12	€ 67.580
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	N.v.t.
Bezoldiging	**€ 67.580**
Het bedrag van de overschrijding en de reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	N.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	N.v.t.

1c. Toezichthoudende topfunctionarissen

Gegevens 2024 **bedragen x € 1**	**A.H. Zwart**	**A.W. Debets**	**E.A. de schipper**	**E.A. de schipper**	**E.J. van Maarseveen**	**F. Rhoon**	**R. Meijrink**
Functiegegevens	Lid	Voorzitter	Lid	Voorzitter	Lid	Lid	Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2024	1/1 - 31/12	1/1 - 19/01	1/1-19/1	20/1-31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	20/1 - 31/12
Bezoldiging							
Bezoldiging	8.480	664	652	11.877	8.533	8.852	8.280
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	13.700	1.070	713	12.987	13.700	13.700	12.987
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
Bezoldiging							
Het bedrag van de overschrijding en de reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.

Gegevens 2023					
bedragen x € 1	**A.H. Zwart**	**A.W. Debets**	**E.A. de Schipper**	**E.J. van Maarseveen**	**F. Rhoon**
Functiegegevens	Lid	Voorzitter	Lid	Lid	Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2023	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12
Bezoldiging					
Bezoldiging	7.708	11.622	7.760	7.782	8.081
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	13.100	19.650	13.100	13.100	13.100

OVERIGE RAPPORTAGEVERPLICHTINGEN OP GROND VAN DE WNT

Naast de hierboven vermelde topfunctionarissen zijn er geen overige functionarissen met een dienstbetrekking die in 2023 of 2024 een bezoldiging boven het individueel

Woubrugge, 28 mei 2025 Woondiensten Aarwoude

Directeur-bestuurder
H.L.P. Van der Velde w.g.

Raad van Commissarissen Voorzitter
drs. E.A. de Schipper w.g.

Lid
ir. A.H. Zwart w.g.

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

Lid
mr. F. van Rhoon w.g.

Lid
R. Meijrink w.g.

Venrayseweg 180
5928 RH VENLO
telefoon (088) 236 8222
e-mail Audit@flynth.nl

CONTROLEVERKLARING VAN DE ONAFHANKELIJKE ACCOUNTANT

Aan de raad van commissarissen van Stichting Woondiensten Aarwoude

Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening 2024

Ons oordeel
Wij hebben de jaarrekening 2024 van Stichting Woondiensten Aarwoude te Woubrugge gecontroleerd.

Naar ons oordeel geeft de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening een getrouw beeld van de grootte en de samenstelling van het vermogen van Stichting Woondiensten Aarwoude op 31 december 2024 en van het resultaat over 2024 in overeenstemming met de vereisten voor de jaarrekening bij en krachtens artikel 35 van de Woningwet en de Wet normering topinkomens (WNT).

De jaarrekening bestaat uit:

1. de balans per 31 december 2024;
2. de winst- en verliesrekening over 2024; en
3. de toelichting met een overzicht van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en andere toelichtingen.

De basis voor ons oordeel
Wij hebben onze controle uitgevoerd volgens het Nederlands recht, waaronder ook de Nederlandse controlestandaarden en het Controleprotocol WNT 2024 vallen. Onze verantwoordelijkheden op grond hiervan zijn beschreven in de sectie 'Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening'.

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

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

Informatie ter ondersteuning van ons oordeel
Wij hebben onze controlewerkzaamheden bepaald in het kader van de controle van de jaarrekening als geheel en bij het vormen van ons oordeel hierover. Onderstaande informatie ter ondersteuning van ons oordeel en onze bevindingen moeten in dat kader worden bezien en niet als afzonderlijke oordelen of conclusies.

Onze controleaanpak met betrekking tot frauderisico's
Als onderdeel van ons proces voor het identificeren van frauderisico's, hebben wij frauderisicofactoren overwogen met betrekking tot het frauderisico inzake doorbreking interne beheersing door het management en frauderisico inzake kick-back aanbestedingen. Wij hebben geëvalueerd of deze factoren een indicatie vormden voor de aanwezigheid van het risico op afwijkingen van materieel belang als gevolg van fraude.

- *Frauderisico inzake doorbreking interne beheersing door het management*

Het management bevindt zich in een unieke positie om fraude te plegen, omdat het in staat is de administratieve vastleggingen onrechtmatig te beinvloeden door interne beheersingsmaatregelen te doorbreken, die anderszins effectief lijken te werken

Dit risico ziet mede toe op de verwerking van (incidentele) schattingsposten om zo het resultaat te beïnvloeden en daarmee aan de verwachtingen van belanghebbenden te voldoen

Onze controle heeft primair gegevensgericht plaatsgevonden Wij hebben hierbij onder meer de volgende werkzaamheden verricht.

- analyseren en beoordelen van op basis van risicocriteria geselecteerde journaalposten en hierop specifieke controlewerkzaamheden verricht om de nauwkeurigheid van de geselecteerde journaalposten vast te stellen;
- analyse van aanpassingen die tijdens het opstellen van de jaarrekening zijn gemaakt;
- beoordelen van belangrijke schattingen en de schattingsprocessen van het management, zoals de vrijheidsgraden bij de waardering van de vaste activa, die tegen full versie gewaardeerd worden, de uitgangspunten, die ten grondslag liggen aan de beleidswaarde en het toereikend zijn van voorzieningen Hierbij hebben we in het bijzonder aandacht gehad voor het inherente risico van vooringenomenheid van het management bij deze posten;
  - met betrekking tot de vrijheidsgraden, die toegepast zijn bij de waardering van de vaste activa, hebben wij de plausibiliteit van de gehanteerde uitgangspunten gecontroleerd aan de hand van economische inputparameters,
  - met betrekking tot de uitgangspunten, die ten grondslag liggen aan de beleidswaarde, hebben wij de plausibiliteit van de uitgangspunten gecontroleerd aan de hand van economische inputparameters alsook backtestingwerkzaamheden,
  - met betrekking tot de voorzieningen hebben we gecontroleerd of de uitgangspunten, zoals de verwachte stichtingskosten en marktwaarde, voor de voorzieningen plausibel zijn, aan de hand van overeenkomsten en taxatierapporten;
- beoordelen van significante transacties buiten het kader van de normale bedrijfsuitoefening om;
- doornemen van notulen van vergaderingen van het management en de raad van commissarissen,
- naast bovenstaande hebben wij, voor zover relevant voor onze controle, de opzet geëvalueerd en het bestaan vastgesteld van de beheersingsmaatregelen op organisatieniveau zoals het integriteitsbeleid en de klokkenluidersregeling, alsmede de maatregelen van interne beheersing in de processen voor het genereren en verwerken van journaalposten, het maken van schattingen en het bewaken van projecten,
- tevens hebben wij specifieke aandacht gegeven aan de toegangsbeveiligingen in het IT-systeem en de mogelijkheid dat hierin functiescheiding kan worden doorbroken.

In onze controle bouwen wij een element in van onvoorspelbaarheid. Ook hebben wij de uitkomst van andere controlewerkzaamheden beoordeeld en overwogen of er bevindingen zijn die aanwijzing geven voor fraude of het niet-naleven van wet- en regelgeving Wij hebben kennisgenomen van de beschikbare informatie en om inlichtingen gevraagd bij de directeur-bestuurder, het management en de raad van commissarissen

- *Frauderisico inzake kick-back op aanbestedingen*

Wij hebben de opzet en implementatie van relevante interne beheersingsmaatregelen in het proces inkoop en aanbestedingen geëvalueerd

Wij hebben de uitkomsten van de door de organisatie uitgevoerde tussentijdse controles op de naleving van aanbestedingsrichtlijnen geevalueerd Wij hebben gegevensgerichte deelwaarnemingen uitgevoerd vanuit de crediteuren, waarbij wij op inkoopsegmentniveau hebben getoetst of aanbestedingsrichtlijnen zijn nageleefd In deze gegevensgerichte werkzaamheden hebben wij met risicogerichte deelwaarnemingen gecontroleerd of de juiste aanbestedingsprocedure is gevolgd, het contract door een bevoegd persoon is getekend, in functiescheiding tot stand is gekomen en dat de opdracht is gegund aan de partij die op basis van de gunningscriteria de opdracht had moeten krijgen.

Wij zijn voor organisaties/bedrijven waar raadsleden of het management een nevenfunctie hebben, nagegaan of Stichting Woondiensten Aarwoude inkooptransacties met deze organisaties/bedrijven is aangegaan

Onze controleaanpak met betrekking tot de continuïteitsveronderstelling
Het bestuur heeft de jaarrekening opgemaakt uitgaande van de continuïteit van het geheel van de werkzaamheden Het bestuur heeft een specifieke beoordeling gemaakt van de mogelijkheid van de toegelaten instelling om haar continuïteit te handhaven en de activiteiten voort te zetten voor tenminste de komende twaalf maanden vanaf de datum van opmaken jaarrekening

Onze werkzaamheden om de continuiteitsbeoordeling van het bestuur te evalueren omvatten onder andere

- overwegen of de continuïteitsbeoordeling van het bestuur alle relevante informatie bevat waarvan wij als gevolg van onze controle kennis hebben en het bestuur bevragen over de belangrijkste veronderstellingen en uitgangspunten;
- nagaan of het bestuur gebeurtenissen of omstandigheden heeft geïdentificeerd die gerede twijfel kunnen doen ontstaan over de mogelijkheid van de entiteit om haar continuïteit te handhaven (hierna continuiteitsrisico's),
- evalueren van de begrote operationele resultaten en daaraan gerelateerde kasstromen door middel van het doornemen van de definitief ingediende dPi en de daaraan ten grondslag liggende meerjarenbegroting 2024-2028,
- doornemen van de correspondentie met het Waarborgfonds van de Sociale Woningbouw (WS) en de Autoriteit Woningcorporaties (Aw) en daarmee het verwerven van inzicht in de uitkomsten van de beoordeling van deze toezichthouders binnen het gezamenlijk beoordelingskader ter identificatie van mogelijke continuiteitsrisico's,
- beoordelen van de Interest Coverage Ratio en de Loan to Value in relatie tot het gezamenlijk beoordelingskader van het Waarborgfonds van de Sociale Woningbouw (WS) en de Autoriteit Woningcorporaties (Aw), waaronder een herberekening van deze ratio's op basis van de gecontroleerde balans en verlies- en winstrekening en een vergelijking met door de toezichthouders gestelde normen, ter identificatie van mogelijke continuiteitsrisico's;
- inwinnen van inlichtingen bij het bestuur over zijn kennis van continuiteitsrisico's na de periode van de door het bestuur verrichte continuiteitsbeoordeling

Benadrukking van de waarderingsgrondslag van (een deel van) het vastgoed in exploitatie
Wij vestigen de aandacht op de grondslagen voor balanswaardering van DAEB en niet-DAEB vastgoed in exploitatie zoals opgenomen in de jaarrekening Hierin staat beschreven dat Stichting Woondiensten Aarwoude haar vastgoed in exploitatie op grond van artikel 35 lid 2 van de Woningwet in overeenstemming met bijlage 2 van de Regeling Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting 2015 in het huidige en het voorgaande boekjaar waardeert tegen actuele waarde onder toepassing van de basisversie van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde

Daarnaast is vermeld dat deze actuele waarde de basis is voor het berekenen van de beleidswaarde Ons oordeel is niet aangepast als gevolg van deze aangelegenheid

Naleving anticumulatiebepaling WNT niet gecontroleerd
In overeenstemming met het Controleprotocol WNT 2024 hebben wij de anticumulatiebepaling, bedoeld in artikel 1 6a WNT en artikel 5 lid 1 sub n en o Uitvoeringsregeling WNT, niet gecontroleerd Dit betekent dat wij niet hebben gecontroleerd of er wel of niet sprake is van een normoverschrijding door een leidinggevende topfunctionaris vanwege eventuele dienstbetrekkingen als leidinggevende topfunctionaris bij andere WNT-plichtige instellingen, alsmede of de in dit kader vereiste toelichting juist en volledig is

Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen andere informatie
Het jaarverslag omvat andere informatie, naast de jaarrekening en onze controleverklaring daarbij

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

- met de jaarrekening verenigbaar is en geen materiele afwijkingen bevat,
- alle informatie bevat die op grond van artikel 36 en 36a van de Woningwet is vereist voor het bestuursverslag, het volkshuisvestingsverslag en de overige gegevens

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 materiele afwijkingen bevat

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

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

Beschrijving van verantwoordelijkheden met betrekking tot de jaarrekening

Verantwoordelijkheden van het bestuur en de raad van commissarissen voor de jaarrekening
Het bestuur is verantwoordelijk voor het opmaken en getrouw weergeven van de jaarrekening in overeenstemming met de vereisten voor de jaarrekening bij en krachtens artikel 35 van de Woningwet en de WNT

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

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

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

Onze controle is uitgevoerd met een hoge mate maar geen absolute mate van zekerheid waardoor het mogelijk is dat wij tijdens onze controle niet alle afwijkingen van materieel belang als gevolg van fraude of fouten ontdekken

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

Wij hebben deze accountantscontrole professioneel-kritisch uitgevoerd en hebben waar relevant professionele oordeelsvorming toegepast in overeenstemming met de Nederlandse controlestandaarden, het Controleprotocol WNT JJJJ, ethische voorschriften en de onafhankelijkheidseisen Onze controle bestond onder andere uit

- het identificeren en inschatten van de risico's dat de jaarrekening afwijkingen van materieel belang bevat als gevolg van fraude of fouten, 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 financiele 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 continuiteitsveronderstelling aanvaardbaar is Tevens het 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 activiteiten in continuiteit kan voortzetten Als wij concluderen dat er een onzekerheid van materieel belang bestaat, zijn wij verplicht om aandacht in onze controleverklaring te vestigen op de relevante gerelateerde toelichtingen in de jaarrekening Als de toelichtingen inadequaat zijn, moeten wij onze verklaring aanpassen Onze conclusies zijn gebaseerd op de controle-informatie die verkregen is tot de datum van onze controleverklaring Toekomstige gebeurtenissen of omstandigheden kunnen er echter toe leiden dat een toegelaten instelling haar continuiteit 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 zijn verantwoordelijk voor het plannen en uitvoeren van de groepscontrole om voldoende en geschikte controle-informatie te verkrijgen met betrekking tot de financiele informatie van de entiteiten of bedrijfsonderdelen binnen de groep als basis voor het vormen van een oordeel over de jaarrekening Tevens zijn wij verantwoordelijk voor de aansturing van, het toezicht op en de beoordeling van de controlewerkzaamheden die in het kader van de groepscontrole zijn uitgevoerd Wij dragen de volledige verantwoordelijkheid voor onze controleverklaring

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.

Venlo, 28 mei 2025
Flynth Audit B.V.

Digitaal ondertekend door Sander Frissen

drs. S.C.J.M. Frissen RA

Paraaf voor waarmerkingsdoeleinden:

S.F.

25. Kengetallen



25. Kengetallen

Boekjaar	2024	2023	2022	2021	2020
Gegevens woningbezit					
Zelfstandige woongelegenheden					
Sociaal	2.059	2.058	2.055	2.027	2.007
Commercieel	22	22	25	28	29
	2.081	2.080	2.080	2.055	2.036
Onzelfstandige woongelegenheden					
Zorgplaatsen in zorgcomplex	24	24	24	24	24
Woonwagenstandplaatsen	8	8	8	8	8
	32	32	32	32	32
	2.113	2.112	2.112	2.087	2.068
Garages	4	4	4	4	4
Parkeerplaatsen	6	6	6	6	6
Woningen in beheer	0	0	0	0	0
Bedrijfsruimten	3	3	3	3	3
	2.126	2.125	2.125	2.100	2.081
Woningen verkocht onder voorwaarden	41	43	45	46	49
WOZ waarde per woning	319.168	299.963	247.164	226.174	205.807
Marktwaarde per woning	231.454	203.042	212.157	199.592	181.518
Beleidswaarde per woning	83.508	70.697	78.013	103.754	95.770
Historische kostprijs per woning	70.171	70.006	69.601	67.586	61.569
Mutaties woningbezit:					
- Aantal opgeleverde woningen	0	0	23	20	54
- Aantal aangekochte woningen	3	1	2	2	1
- Aantal verkochte woningen (of toevoeging vooraad verkopen)	4	1	0	3	1
- Aantal uit voorraad genomen woningen ivm sloop	0	0	0	0	0
Aantal woningen naar prijsklasse:					
Goedkoop	144	164	169	195	180
Betaalbaar	1.416	1.202	1.206	1.390	1.413
Duur	473	648	611	370	328
> Huurtoeslaggrens DAEB	31	46	70	73	86
> Huurtoeslaggrens niet-DAEB	17	20	24	27	29
	2.081	2.080	2.080	2.055	2.036

*In 2024 zijn er (fysiek) géén nieuwe bedrijfsruimten bijgekomen, er is wel een kleine ruimte toegevoegd aan de berekening voor de marktwaarde (niet materieel in omvang gezien de huur van < € 1.000 euro per jaar maar t.b.v. volledigheid toegevoegd)

